

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



Sede legale: AGRIGENTO
Sede operativa: PORTO EMPEDOCLE

N. Gen. Rep. **000082/10**

ASTE GIUDIZIARIE.it
Giudice Dr. **DOMENICA SPANO'**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Micciché
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2131
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. MCCSV778D22A089L - P.Iva 02346730845

con studio in Agrigento (Agrigento) Vicolo Cimarra n.4
telefono: 3270213732

email: miccichesalvatore@libero.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Via Ungaretti - S.S. 115, snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione C/da Piano del Molo Via Ungaretti - S.S. 115, snc. Composto da fabbricato posto a piano terra e primo collegati tra loro con scala esterna aperta, con terreno pertinenziale, "corte", al cui interno è possibile individuare: PIANO TERRA: attività commerciale, spogliatoio e w.c. e deposito vernici; PIANO PRIMO: uffici, deposito allo stato grezzo. Esso sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 974,82

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ~~XXXXXXXXXX~~, con sede in PORTO EMPEDOCLE foglio 24 mappale 383 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: €. 9.832,00, - registrata all'UTE con la scheda AG0089606 del 14/03/2011 Coerenze: Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Note: La scheda catastale non risulta conforme per i seguenti motivi: 1) risulta una diversa distribuzione degli spazi interni; 2) sull'area di corte vi insistono ampliamenti non sanabili

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale mista artigianale/industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Centro Urbano di P. Empedocle, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Marittime, le attrazioni storiche presenti sono: Casa Natale L. Pirandello.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,50), porto (1,50).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ~~XXXXXXXXXX~~, nella qualità di legale rappresentante della ditta ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. Legale rappresentante L'insediamento industriale risulta attualmente in attività per la costruzione e commercializzazione di automezzi e autonegozi per il commercio ambulante di tutti i prodotti food e no food

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 275 foglio 24 nel comune di Porto Empedocle (AG) per una superficie di 3080 a firma di Notaio Giuseppe Fanara in Porto Empedocle in data 12/11/2003 ai nn. 15446/5493 registrato a agrigento in data 14/11/2003 ai nn. 3448 trascritto a Agrigento in data 19/11/2003 ai nn. 22176/19114 - Individuazione area ad inedificandi fg.24 part.210 (particella originaria).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROVINCIA DI AGRIGENTO**, contro ~~XXXXXXXXXX~~, con sede in Porto Empedocle, con atto iscritto a Agrigento in data 19/01/2007 ai nn. 101121/2006

importo ipoteca: euro 16.414,72

importo capitale: euro 8.207,36

Il presente Pignoramento, grava sugli immobili (fabbricato) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.E.U. al foglio 24, particella 275 - (terreno) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.T. al foglio 24 particella 210 di are 30 e 80 centiare. "oggi, in catasto individuati come segue: al N.C.E.U. foglio 24 particella 383 sub 1". (Le particelle 275 e 210 del foglio 24 del Comune di Porto Empedocle e seguito di passaggi catastali, oggi risulta part. 383 sub 1 - fabbricato con pertinenza a seguito di tipo mappale n.73957 del 12-04-2005)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da art. 77 del D.P.R. 602/1973 a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROVINCIA DI AGRIGENTO**, contro ~~XXXXXXXXXX~~ S.R.L. con sede in Porto Empedocle, con atto iscritto a Agrigento in data 06/06/2008 ai nn. 39758/2008

importo ipoteca: euro 92.162,86

importo capitale: euro 46.081,43

Il presente Pignoramento, grava sugli immobili (fabbricato) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.E.U. al foglio 24, particella 275 - (terreno) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.T. al foglio 24 particella 210 di are 30 e 80 centiare. "oggi, in catasto individuati come segue: al N.C.E.U. foglio 24 particella 383 sub 1". (Le particelle 275 e 210 del foglio 24 del Comune di Porto Empedocle e seguito di passaggi catastali, oggi risulta part. 383 sub 1 - fabbricato con pertinenza a seguito di tipo mappale n.73957 del 12-04-2005).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A. PIAZZA SAN CARLO N.156 TORINO**, contro ~~XXXXXXXXXX~~ S.R.L. PORTO EMPEDOCLE (AG), con atto iscritto a Agrigento in data 14/04/2010 ai nn. 278/2010

importo ipoteca: 90.000,00

importo capitale: 60.365,26

Il presente Pignoramento, grava sugli immobili (fabbricato) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.E.U. al foglio 24, particella 275 - (terreno) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.T. al foglio 24 particella 210 di are 30 e 80 centiare. "oggi, in catasto individuati come segue: al N.C.E.U. foglio 24 particella 383 sub 1". (Le particelle 275 e 210 del foglio 24 del Comune di Porto Empedocle e seguito di passaggi catastali, oggi risulta part. 383 sub 1 - fabbricato con pertinenza a seguito di tipo mappale n.73957 del 12-04-2005); Si ividnzia che le unita' negoziale n.2, 3, 4 non sono oggetto della presente perizia.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **G.R.L. AMBIENTE S.R.L.**, contro ~~XXXXXXXXXX~~ S.R.L., con atto iscritto a Agrigento in data 09/03/2012

importo capitale: 2.440,63

atto di intervento rditore costituita da G.R.L. Amiente s.r.l. in data 09-03-2012 come rilevato dal provvdimento del Giudice dl 31-01-2014.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, contro ~~XXXXXXXXXX~~ S.R.L., con atto iscritto a Agrigento in data 10/05/2011

importo capitale: 457.827,00

atto di intervento creditore costituita da SERIT SICILIA S.P.A. in data 10-05-2011 come rilevato dal provvdimento del Giudice dl 31-01-2014.





Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, contro ~~XXXXXXXXXX~~ **S.R.L.**, con atto iscritto a Agrigento in data 09/03/2012 importo capitale: 169.667,33
atto di intervento creditore costituita da SERIT SICILIA S.P.A. in data 09-03-2012 come rilevato dal provvedimento del Giudice di 31-01-2014.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di F.Lli Molino s.a.s. di Molino V. & C. con sede in Torregrotta (ME) contro ~~XXXXXXXXXX~~ S.R.L. con sede in Porto Empedocle a firma di Avv. Antonio Giuffrida e Cettina Chiarini Picone di Messina in data 14/05/2010 trascritto a Agrigento in data 14/05/2010 ai nn. 906 - Il presente Pignoramento, grava sugli immobili (fabbricato) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.E.U. al foglio 24, particella 275 - (terreno) sito in Porto Empedocle individuato al N.C.T. al foglio 24 particella 210 di are 30 e 80 centiare. "oggi, in catasto individuati come segue: al N.C.E.U. foglio 24 particella 383 sub 1". (Le particelle 275 e 210 del foglio 24 del Comune di Porto Empedocle e seguito di passaggi catastali, oggi risulta part. 383 sub 1 - fabbricato con pertinenza a seguito di tipo mappale n.73957 del 12-04-2005).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Giudice Dr. DOMENICA SPANO'
Perito: Geom. Salvatore Miccichè



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dall'esame della documentazione acquisita presso in comune di Porto Empedocle si è potuto accertare che l'immobile oggetto di procedura, è stato costruito con Concessione Edilizia n.3.056 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle il 11-12-2003, pratica edilizia n.4.587; Concessione Edilizia in Variante n.3.224 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle il 11-11-2004, pratica edilizia n.4.957, entrambe intestate alla Ditta "~~XXXXXXXXXXXX~~" di Porto Empedocle Amm.re Unico Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~. E' stato altresì rilevato, ad oggi, che sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto di concessione edilizia sono stati realizzati degli ampliamenti in aderenza non autorizzati e non sanabili in quanto non rispettano la distanza dei confini e, in parte ricadono su area asservita a parcheggio con vincolo permanente come da concessione edilizia n.3224 del 11-11-2004 --E' stato rilevato inoltre che sono state apportate alcune modifiche sono nella parte interna dell'edificio "diversa distribuzione spazi interni al piano terra e primo. E stato ricavato inoltre al piano terra sopra il locale spogliatoi e w.c. un soppalco per il deposito vernici. Si rileva inoltre che soltanto una porzione del piano primo risulta ultimata ed adibita ad uffici; la rimanente parte con destinazione deposito, non risulta del tutto definita in quanto priva di massetto di sottofondo, pavimentazione e impianti. Dette variazioni, potranno essere regolarizzate catastalmente mediante presentazione di pratica DOCFA.

Si evidenzia che gli ampliamenti prima menzionati su area di corte urbanisticamente non risultano sanabili

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'
Perito: Geom. Salvatore Micciché



4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dall'esame della documentazione in possesso e da quanto riscontrato in sede di sopralluogo è possibile stabilire che l'immobile oggetto di procedura, sotto il profilo catastale, non è conforme, in quanto sono state apportate alcune modifiche sono nella parte interna dell'edificio "diversa distribuzione spazi interni al piano terra e primo. E stato ricavato inoltre al piano terra sopra il locale spogliatoi e w.c. un soppalco per il deposito vernici. Si rileva inoltre che soltanto una porzione del piano primo risulta ultimata ed adibita ad uffici; la rimanente parte con destinazione deposito, non risulta del tutto definita in quanto priva di massetto di sottofondo, pavimentazione e impianti. Dette variazioni, potranno essere regolarizzate catastalmente mediante presentazione di pratica DOCFA.

Per redazione di pratica docfa categoria speciale D (spese tecniche, tributi catastali) oltre oneri riflessi: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

Riferito limitatamente a: Dette variazioni che consistono nella rimodulazione dell'intera unita' immobiliare sub 1, potranno essere regolarizzate catastalmente mediante presentazione di pratica DOCFA con categoria speciale D

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Come si evince dalla perizia giurata in atti al Comune di Porto Empedocle datata 27-05-2009 risulta agibile, i muri sono convenientemente prosciugati e non presentano tracce di infiltrazione ne umidita', la costruzione non presenta difetti di aerazione o di illuminazione e che i parametri aeroilluminometrici sono pienamente rispettati, la costruzione e' munita di acqua potabile e che l'approvvigionamento idrico avviene per adduzione dalla rete idrica comunale, lo scarico delle acque nere avviene in accordo con le vigenti normative in materia e l'immobile e' dotato di regolare autorizzazione allo scarico, l'impianto e' a norma con i dettami della L.46/90

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

~~XXXXXXXXXX~~, nato a Porto Empedocle il ~~XXXXXXXXXX~~, n.q. di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della Societa' "~~XXXXXXXXXX~~" s.r.l." con sede in Porto Empedocle (Partita IVA ~~XXXXXXXXXX~~) proprieta' 1/1 proprietario dal 10/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vitale Nicolo' in Canicatti in data 10/12/2002 ai nn. 67157/2642 registrato a Canicatti in data 27/12/2002 ai nn. 1585 trascritto a Agrigento in data 13/12/2002 ai nn. 20404/23242

6.2 **Precedenti proprietari:**

~~XXXXXXXXXX~~ - S.R.L. con sede in Poto Epedocle Contrada Piano del Molo S.S.115 - partita IVA ~~XXXXXXXXXX~~ proprietario dal 10/12/1996 al 10/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfonso Conti in data 10/12/1996 ai nn. 341/83 registrato a Agrigento in data 10/10/1996 ai nn. 4129



7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia e successive varianti per lavori di Realizzazione di un capannone industriale costituito da 2 piani fuori terra con copertura piana intestata a ditta ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. - Amm.re ~~XXXXXXXXXX~~ Concessione Edilizia presentata in data 24/09/2003- n. prot. 10872/3395 rilasciata in data 11/12/2003- n. prot. 10872/3395 L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n.3.056 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle il 11-12-2003, pratica edilizia n.4.587; Concessione Edilizia in Variante n.3.224 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle il 11-11-2004, pratica edilizia n.4.957, entrambe intestate alla Ditta "~~XXXXXXXXXX~~" di Porto Empedocle Amm.re Unico Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

Descrizione **capannone industriale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione C/da Piano del Molo Via Ungaretti - S.S. 115, snc.

Composto da fabbricato posto a piano e primo collegati tra loro con scala esterna aperta con terreno pertinenziale, "corte", al cui interno è possibile individuare: PIANO TERRA: attività commerciale, spogliatoio e w.c. e deposito vernici; PIANO PRIMO: uffici, deposito allo stato grezzo. Esso sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **974,82**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ S.R.L. con sede in PORTO EMPEDOCLE foglio 24 mappale 383 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: 9.832,00, - registrata all'UTE con la scheda AG0089606 del 14/03/2011

Coerenze: Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Note: La scheda catastale non risulta conforme per i seguenti motivi: 1) risulta una diversa distribuzione degli spazi interni; 2) sull'area di corte vi insistono ampliamenti non sanabili

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n.3.056 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle il 11-12-2003, pratica edilizia n.4.587; Concessione Edilizia in Variante n.3.224 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle il 11-11-2004, pratica edilizia n.4.957.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa Piano terra mt. 5,75 - Piano primo mt.2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Piano Regolatore Generale Variante '82 del Comune di Porto Empedocle Zona 'D' sub Zona D/5 (aree per insediamenti industriali e/o artigianali) - Piano Particolareggiato n.6 l'immobile è identificato nella zona D/5, (aree per insediamenti industriali e/o artigianali)- Piano Particolareggiato n.6

Norme tecniche ed indici: le norme d'attuazione prevedono la realizzazione di insediamenti industriali e/o artigianali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Attività Commerciale - P.T.	Sup. reale netta	420,65	1,00	420,65
Spogliatoio e w.c. - P.T.	Sup. reale netta	34,90	1,00	34,90
Soppalco - P.T.	Sup. reale netta	40,60	1,00	40,60
Direzione, w.c. e rip. - P.I	Sup. reale netta	32,27	1,00	32,27
Corridoio - P.I	Sup. reale netta	18,24	1,00	18,24
Segreteria - P.I	Sup. reale netta	41,39	1,00	41,39
Deposito - P.I	Sup. reale netta	354,40	0,90	318,96
	Sup. reale netta	942,45		907,01

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi forati, completamento in opera, condizioni: buone.

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'
Perito: Geom. Salvatore Miccichè

<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inesistente, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: laero cementizio, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco per prospetto esterno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto in cls - pietrisco, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimentazione industriale, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e a vista, tensione: 220V e 380V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: dalla rete comunale

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Per la determinazione del valore dell'immobile, si è ritenuto adottare la media dei valori ricavati dal metodo di stima sintetico comparativo, ed esattamente considerando le condizioni di ordinarietà, le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili aventi caratteristiche simili presenti nella zona.

Si sono eseguiti accertamenti di compravendite, verificatesi in tempi recenti, di immobili simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto anche del valore di mercato, di immobili con caratteristiche simili "€/mq.", riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (OMI) per il Comune di Porto Empedocle. Tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza, è stata considerata superficie utile netta, (sup. netta). La conoscenza di tali dati, con esclusione degli estremi per portare i valori reali al mercato ordinario, ha consentito la costruzione di una serie di prezzi unitari omogenei, dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima. In sintesi, per l'immobile in questione, si può attribuire, per superficie netta, un valore di mercato pari ad €/mq. 2.200,00.





8.2. Fonti di informazione

Catasto di Porto Empedocle, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Porto Empedocle, e comunque operanti nel territorio comunale., Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" dell'Agenzia delle Entrate - Territorio..

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Attività Commerciale - P.T.	420,65	€ 2.200,00	€ 925.429,99
Spogliatoio e w.c. - P.T.	34,90	€ 2.200,00	€ 76.780,00
Soppalco - P.T.	40,60	€ 2.200,00	€ 89.320,00
Direzione, w.c. e rip. - P.I	32,27	€ 2.200,00	€ 70.994,00
Corridoio - P.I	18,24	€ 2.200,00	€ 40.128,00
Segreteria - P.I	41,39	€ 2.200,00	€ 91.058,00
Deposito - P.I	318,96	€ 2.200,00	€ 701.711,97
	907,01		€ 1.995.421,96

- Valore corpo: € 1.995.421,96
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 1.995.421,96
- Valore complessivo diritto e quota: € 1.995.421,96

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone industriale	974,82	€ 1.995.421,96	€ 1.995.421,96

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 29.931,32

- Riduzione monetaria: si propone per la demolizione degli ampliamenti non autorizzati ivi compresa la manodopera, i mezzi meccanici ed il trasporto a discarica del materiale di risulta

€ 50.000,00

- Incremento percentuale: si propone un incremento di valore per la presenza della corte di pertinenza

€ 99.771,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 1.745.879,76

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.743.379,76



Giudice Dr. DOMENICA SPANO'
 Perito: Geom. Salvatore Miccichè



Relazione lotto 001 creata in data 02/06/2015
Codice documento: E002-10-000082-001



Giudice Dr. DOMENICA SPANO'
Perito: Geom. Salvatore Miccichè

