

Antonio Spina,
ingegnere

Indirizzo: Via Mazzini n.37
91029 Santa Ninfa, TP

Indirizzo di posta elettronica:
antoniospina@hotmail.com
antoniospina1976@libero.it

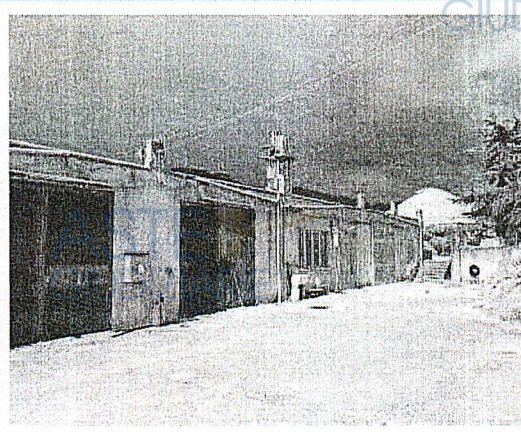
Telefono: 0924 60354
Cell: 328 6197737
Fax: 091 3815831

**Tribunale di Sciacca
Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare
promossa da: ... omissis ...
contro: ... omissis ...
R.G.E. n. 12/2024
LOTTO UNICO**

Custode Giudiziario: Dott. Antonino Maggio Tresca

**Giudice: Dottoressa Veronica Messina
Udienza del 12.12.2024**



Consulenza tecnica di ufficio – versione privacy

Santa Ninfa, 6 ottobre 2024

Il CTU

Ing. Antonio Spina



TRIBUNALE DI SCIACCA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spina Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da



**** Omissis ****

contro



**** Omissis ****



1 di 25



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

INCARICO

Con provvedimento del Giudice, dott.ssa Veronica Messina, del 18.04.2024, il sottoscritto Ing. Spina Antonio, con studio in Via Mazzini, 37 - 91029 - Santa Ninfa (TP), email antoniospina@hotmail.com, PEC antonio.spina@ordineingegneritrapani.it, Tel. 092460354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.04.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Bivona (AG) - C/da Giddia (Coord. Geografiche: 37° 36' 00,39" N - 13° 24' 29,06" E)

DESCRIZIONE

Il complesso agricolo sorge in una zona situata nelle vicinanze del centro abitato del comune di Bivona, da cui dista 4,5 km circa, nei pressi della Diga Castello (invaso); esso si trova su un terreno di forma regolare della superficie catastale di Ha 2.16.74 ed è composto dai seguenti beni.

- 1) n.5 serre di cui tre non utilizzabili;
- 2) immobile adibito a locale confezionamento, sala computer, centrale termica, servizi igienici e tettoia precaria esterna;
- 3) immobile adibito a locale impianto irrigazione, locale celle frigo, oltre a tettoie precarie esterne;
- 4) cabina elettrica e torre di controllo (torre piezometrica) non più utilizzata;
- 5) n.2 bacini artificiali (di cui uno in cattive condizioni);

La restante superficie presenta la viabilità di collegamento ed è al servizio dell'attività aziendale.

Si rimanda all'allegato n.2.2 per l'individuazione delle singole strutture componenti il complesso immobiliare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Bivona (AG) - C/da Giddia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

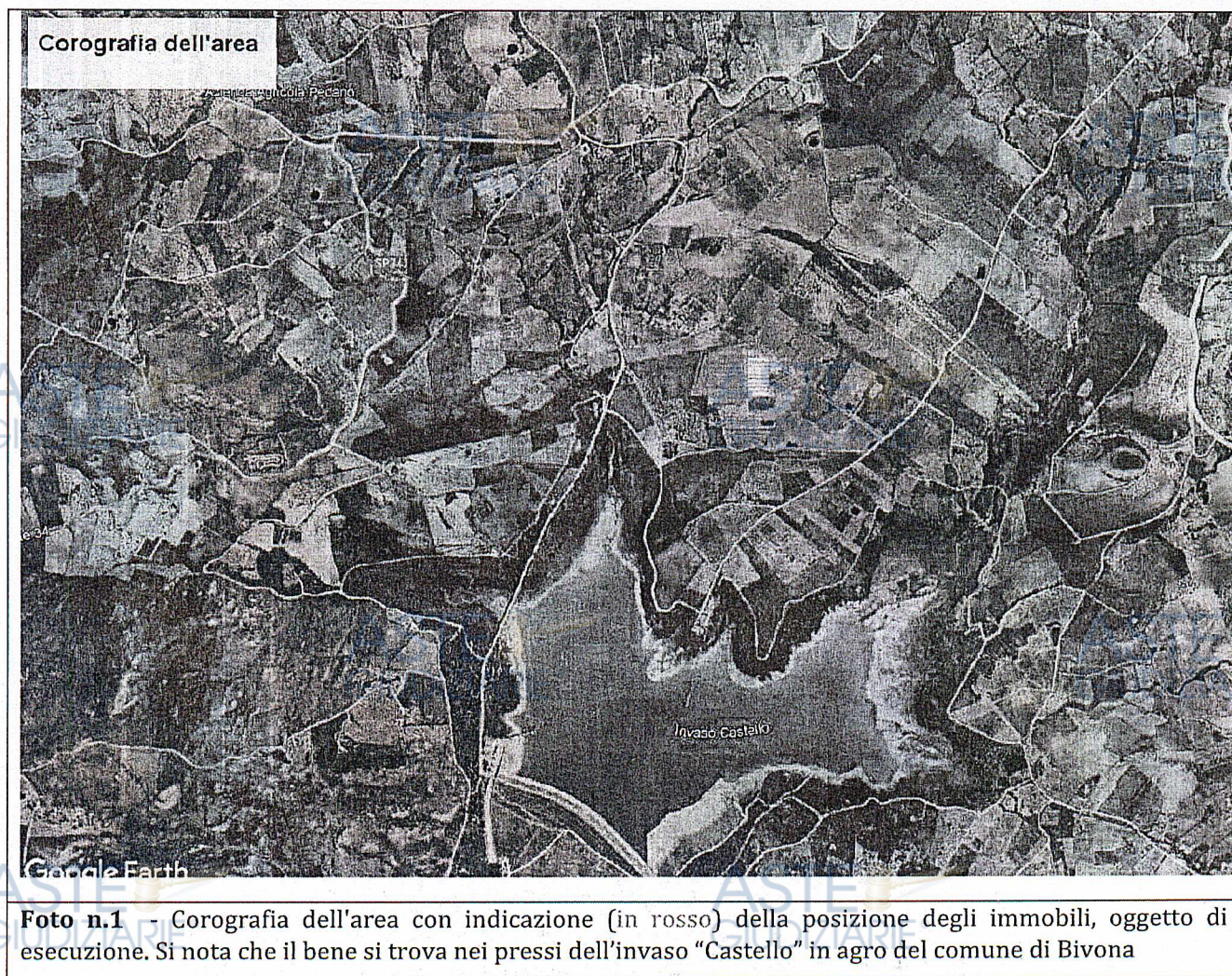
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato anagrafico risulta che ad oggi la sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero

CONFINI

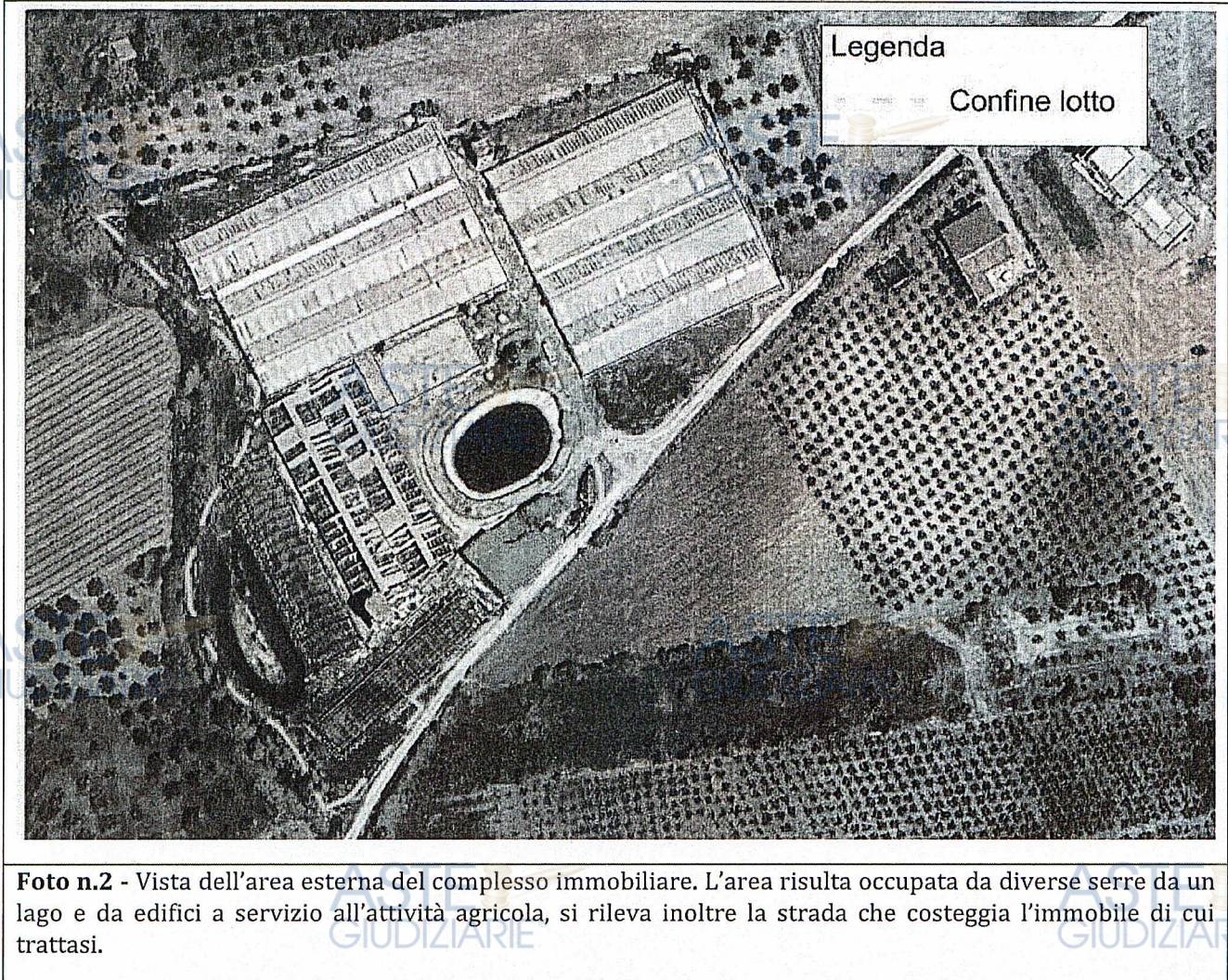
Il complesso agricolo sorge in una zona situata nelle vicinanze del centro abitato del comune di Bivona (AG), da cui dista 4,5 km circa, nei pressi della Diga Castello (invaso); detto bene risulta raggiungibile percorrendo la SS.118 Corleonese - Agrigentina, attraverso la SP.34 Bivona - Burgio, dalla quale dopo un paio di km si svolta a sinistra su strada sterrata che conduce direttamente al complesso.

Il complesso si trova su un terreno di forma regolare della superficie catastale di Ha 2.16.74, ricadente nel comune di Bivona al NCT Fg 26 particella 576 (ente urbano).



Il complesso agricolo confina con le seguenti particelle:

- a Nord con le particelle 20, 21 e 22 - proprietà ~~Perconti Francesca e Perconti Antonio;~~
- a Est con la particella 30 - proprietà ~~Perconti Giuseppe, Perconti Giovanni, Perconti Salvatore e Perconti Francesca;~~
- a Sud con strada vicinale (comunale);
- a Ovest con il vallone.



Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n.1 (elaborato fotografico) e agli allegati n.2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra n.1	3.961,00 mq	3.961,00 mq	1	3.961,00 mq	5,35 m	piano terra
Serra n.2	4.040,00 mq	4.040,00 mq	1	4.040,00 mq	5,35 m	piano terra
Serre n.3, 4, 5 - non funzionanti e non operative	3.798,00 mq	3.798,00 mq	1	3.798,00 mq	3,00 m	piano terra
Edificio adibito a locale confezionamento, sala computer e centrale termica	422,00 mq	422,00 mq	1	422,00 mq	3,50 m	Piano terra
Tettoia limitrofa a zona centrale (impianti)	98,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,50 m	piano terra
Edificio adibito a locale impianto irrigazione e locale celle frigo	223,00 mq	223,00 mq	1	223,00 mq	3,00 m	piano terra
Bacino artificiale in terra battuta	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	0,00 m	piano terra
Cabina elettrica e torre piezometrica multipiano	35,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	4,00 m	multipiano
Bacino artificiale non funzionante ed in precarie condizioni	1.285,00 mq	1.285,00 mq	1	1.285,00 mq	0,00 m	piano terra
Terreni ed aree a servizio dell'azienda	6.992,00 mq	6.992,00 mq	1	6.992,00 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				21.674,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21.674,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso agricolo è composto da diverse strutture e ad oggi utilizzato prevalentemente per la coltivazione di "anthurium", con diverse varietà.

Le strutture che fanno parte del complesso sono le seguenti:

- Serre n.1 e n.2 funzionanti e/o potenzialmente operanti - trattasi di due serre ubicate a Nord dell'area in esame, la superficie è di circa 8.00 mq;
- Serre n.3, 4, e 5 non funzionanti e non operative: 3.798 mq;
- Edificio adibito a locale confezionamento, sala computer e centrale termica, le dimensioni sono di 26,90 x 15,70, pe runa superficie di 422 mq;
- Tettoia limitrofa all'edificio centrale impianti: 98 mq;
- Edificio adibito a ferti-irrigazione e locale celle frigo con forma ad L di superficie pari a 223 mq;
- Bacino artificiale funzionante ed operativo con superficie pari a 828 mq;
- Cabina elettrica e torre piezometrica: trattasi di edifici multipiano in mediocri condizioni a servizio del complesso;

- h) Bacino artificiale non funzionanti ed in mediocri condizioni: 1285 mq
 i) Terreni ed aree a servizio dell'azienda: 6.992 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2011 al 20/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 576, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 6.390,00
Dal 20/08/2012 al 16/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 576, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 8.879,60
Dal 16/12/2012 al 07/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 576, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 3.960,00
Dal 07/07/2014 al 29/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 576, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 8.879,60

Gli immobili oggetto di esecuzione sono catastalmente definiti come segue.

Comune di Bivona (AG), Contrada Gidda

Catasto Fabbricati:

- Foglio 26 particella 576 sub 2, p.T-1-2-3, cat. D/10, rendita 8.879,60

Catasto Terreni:

- Foglio 26 particella 576, ente urbano ha 2.16.74, senza rendita.

Precisazioni catastali:

Al Catasto fabbricati l'unità immobiliare deriva per ampliamento in seguito a Tipo mappale n.49639 del 16/12/2013, dalla soppressione dell'unità individuata al Foglio 26 part. 576 sub 1.

Al Catasto terreni, l'attuale particella 576 di ha 2.16.74 deriva in seguito a Tipo mappale n.196864 del 27/11/2013, dalla fusione della particelle n.576 di ha. 2.03.74 e n.586 di ha. 0.13.00.

A sua volta l'originaria particella 576 di ha. 2.03.74 deriva, in seguito a tipo mappale n.336395 del 12/12/2011 dalla fusione delle seguenti particelle:

n.24 di ha. 0.31.10;
 n.25 di ha. 0.62.30;
 n.26 di ha. 0.13.40;
 n.27 di ha. 0.00.34;
 n.28 di ha. 0.09.30;
 n.29 di ha. 0.08.10;
 n. 308 di ha. 0.56.60;

n.576 (ex 239 di ha. 0.22.60.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	576	2		D10				8879,6 €	T, 1, 2, 3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	576				Ente Urbano		02 16 74 mq				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale rappresenta in modo puntuale le consistenze dei beni.

Nella planimetria non sono rappresentate le serre n.4 e 5 ad oggi dismesse.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare

PATTI

Non sono noti né sono stati indicati patti e/o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare si presenta in generale in condizioni di manutenzione mediocri. Di seguito viene descritta lo stato conservativo dei beni (La numerazione dei beni è la stessa di quella dell'allegato n.2.2 a cui si rimanda per ulteriori dettagli).

La serra n.1 ad oggi non è in funzione, all'interno sono presenti piante secche e coltivazioni abbandonate, in alcuni punti, gli elementi del tetto in plexiglas e/o materiali similare si presentano danneggiati per cui, la climatizzazione risulta difficoltosa.

La serra n.2 è l'unica in funzione in cui sono presenti piante di "anthurium"; la serra risulta climatizzata, tuttavia ad oggi gli impianti risultano obsoleti, tenuto conto che la presumibile realizzazione risale all'atto della costruzione (oltre 40 anni).

La serra n.3 è abbandonata con vetri in plexiglas e/o materiali similari in gran parte distrutti e/o divelti,

8 di 25

all'interno sono presenti rovi che ne impediscono l'accesso.

Le serre n.4 e n.5 ad oggi sono state del tutto dismesse ed è presente il basamento in c.a. e parte della struttura metallica.

La zona uffici e di confezionamento presenta ad oggi in discreto stato conservativo; è presente all'interno una sala comandi con attrezzature e strumentazione del tutto obsoleta; anche la centrale termica presenta la caldaia e il gruppo delle pompe di circolazione ormai obsolete; nella tettoia è presente il gruppo elettrogeno, il tetto è realizzato con lastre in amianto da dismettere ed allontanare.

L'edificio adibito a fertirrigazione si presenta in pessime condizioni, con ampie infiltrazioni, ammaloramenti della struttura in c.a. e dei ferri di armatura.

Il bacino centrale è ancora utilizzato, mentre quello vicino alla serra n.4 ad oggi è del tutto abbandonato con la presenza di piante e il possibile/probabile perforazione del telo da parte delle radici.

Di seguito vengono riportate n.8 foto dell'immobile e si rimanda all'elaborato fotografico per ulteriori dettagli.

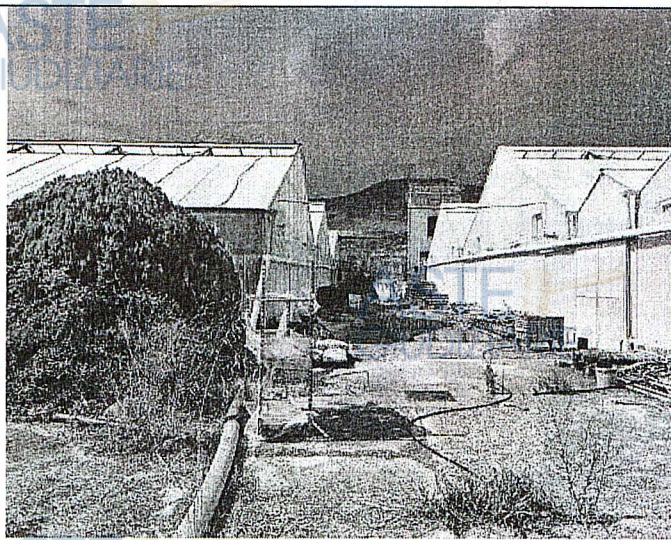


Foto n.3 – Vista della strada di collegamento, a sx la Serra n.1 a dx la Serra n.2

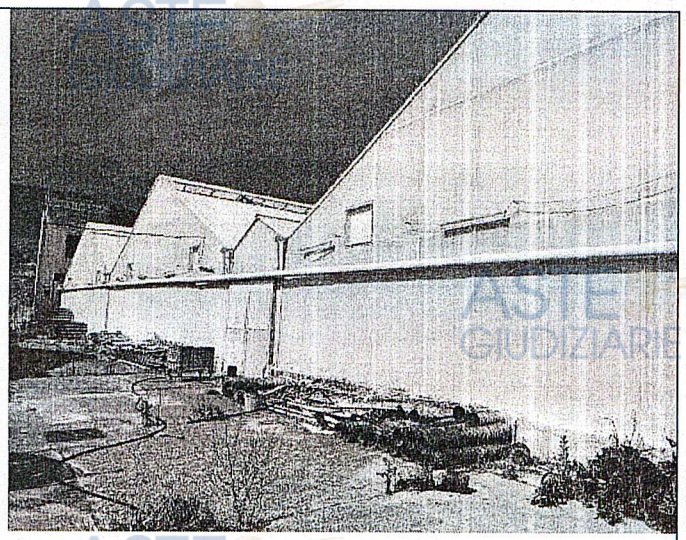


Foto n.4 – Vista della serra n.2



Foto n.5 – Vista della centrale termica e della zona uffici

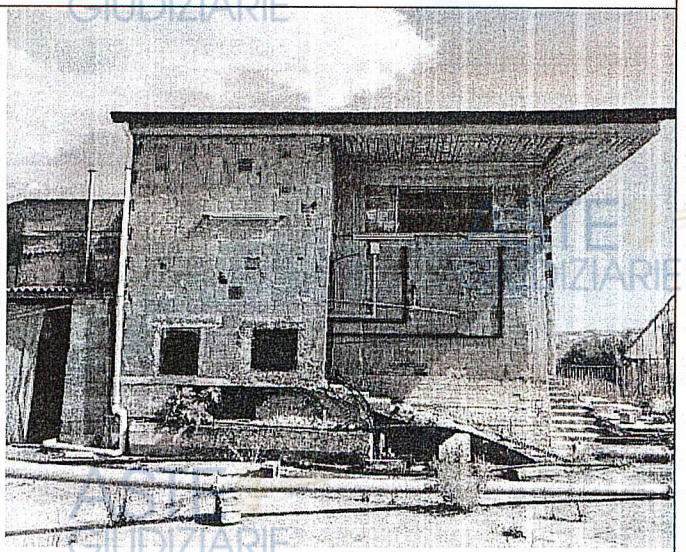


Foto n.6 – Vista dell'edificio utilizzato per irrigazione e ricovero di mezzi tecnici (celle frigo)



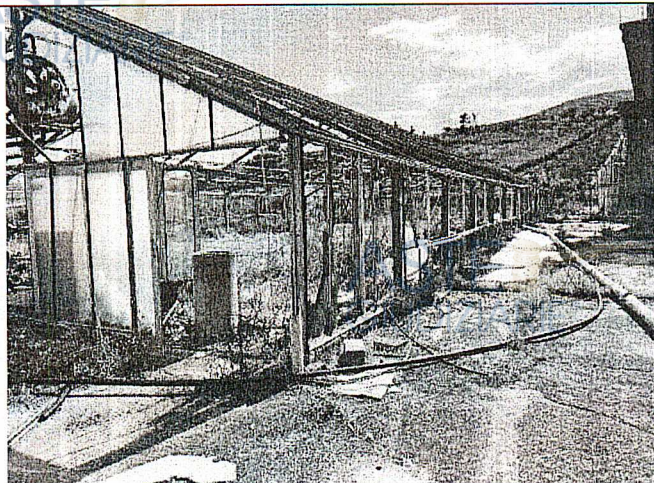


Foto n.7 – Vista della serra n.5 (dismessa e non più utilizzata)

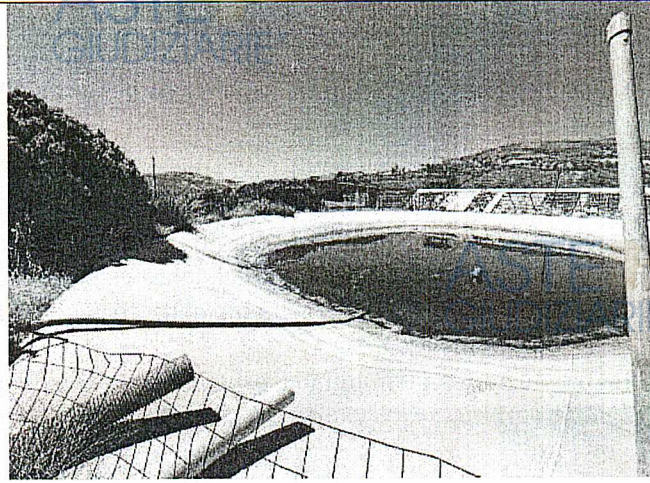


Foto n.8 – Vista del bacino artificiale utilizzato per riserva idrica

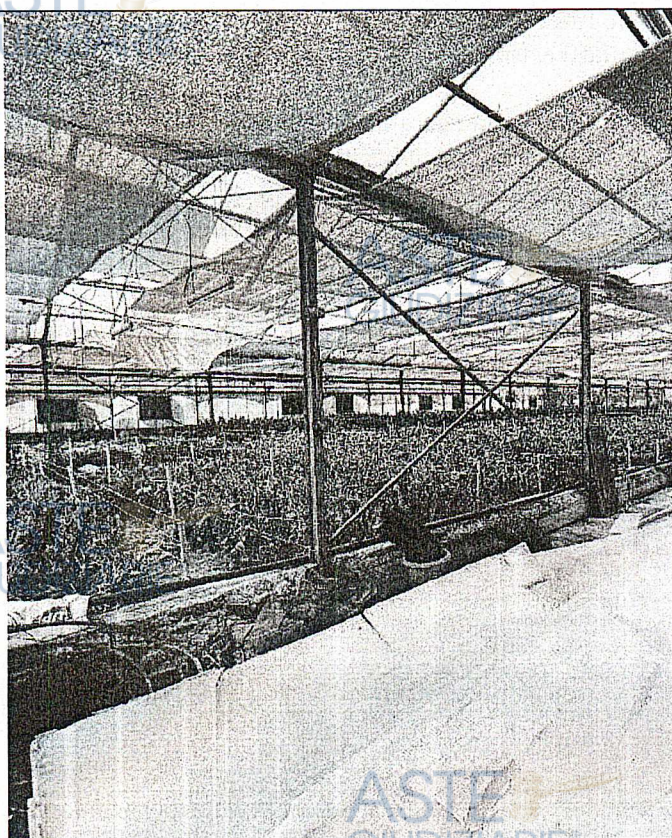


Foto n.9 – Vista dell'interno della serra n.1. Si rileva che mancano alcune lastre del tetto in plexiglas



Foto n.10 – Vista dell'interno della serra n.2 in cui vengono coltivate piante di "anthurium"

Si rimanda all'elaborato fotografico (App. n.1) per ulteriori dettagli.

Non sussistono parti comuni con altri lotti e/o con altri beni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con espresso riferimento a quanto attestato dalla relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente che nel ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento non risultano trascrizioni di formalità (a meno delle formalità pregiudizievoli riferite all'immobile oggetto di procedura esecutiva) in merito a:

1. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
2. Altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intera complesso, si trova ad oggi in mediocri condizioni, tuttavia per la descrizione dei beni lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere il bene sulla base dei manufatti esistenti.

Serra n.1 e n.2. Trattasi di strutture che occupano circa 8.001 mq (la serra n.1 occupa 3.961 mq la serra n.2 4.040 mq); le serre hanno una fondazione in c.a. ed una struttura in elevazione in acciaio, le stesse sono organizzate in strutture modulari (larghe 15,50 m e lunghezza variabile).

La serra n.1 è organizzata in 3 strutture (n.2 larghe 15,50 m e lunghe 77,00 m e n.1 struttura larga 15,50 m e lunga 80,20 m); la serra n.2 risulta suddivisa in 4 strutture (larghe 15,50 m e lunghe 62,25 m); le strutture sono unite da corridoi di modesta ampiezza.

Ogni singola struttura è realizzata con fondazione in c.a. e campate in acciaio che sostituiscono l'orditura primaria della struttura, ogni campata risulta distanziata di 3,60 m circa.

I pilastri della campata sono costituiti da travi IPE 140 x 60 mentre le capriate sono complete di catene e reggi - catene assemblate mediante bulloni e dadi (l'altezza di gronda è pari a 3,50 m mentre l'altezza al colmo è di 7,25 m circa). L'orditura secondaria è costituita da arcarecci ad U in acciaio zincato e grondaie in lamiera di acciaio; la coperture delle serre è le chiusure orizzontali sono realizzata con pannelli di polycarbonato e vetri.

All'interno delle serre, la climatizzazione degli ambienti è gestita da un sistema informatico che controlla, gestisce e monitorizza temperatura, umidità, irrigazione e concimazione. La temperatura è garantita tramite un impianto di riscaldamento con caldaie e sistema di circolazione verso i termoventilatori presenti all'interno della serra.

L'abbassamento della temperatura e l'umidità vengono garantiti tramite un sistema di nebulizzazione.

L'irrigazione è garantita tramite delle siringhe erogatrici in ogni singolo vasetto, l'acqua viene prima comunque trattata tramite un sistema di desalinizzazione e decalcificazione.

Serra n.3. Trattasi di una struttura con analoghe caratteristiche della Serre n.1 e n.2; tuttavia è da segnalare che ad oggi risulta del tutto abbandonata e in cui non è stata possibile nemmeno l'accesso per la presenza di rovi e di fitta vegetazione; le pareti ed il tetto di chiusura della serra risultano seriamente danneggiati.

Serre n.4 e 5. Trattasi di aree delimitate dalle sole strutture portanti (fondazioni e strutture metalliche) ma di fatto abbandonate ed inutilizzate (non è presente alcun elemento impiantistico), le pareti di chiusura e le coperture sono del tutto assenti e, ad oggi, sono in completo disuso.

Immobile adibito al locale confezionamento, sala computer, centrale termica, servizi igienici.

Detto immobile ad una sola elevazione presenta forma regolare di 26,90 x 15,70 m ed una altezza di 3,50 m per una superficie di 422,33 mq.

Lo stesso è realizzato con struttura in c.a. e compagnatura in muratura; il solaio è in latero cemento. I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in klinker, gli infissi sono in alluminio anodizzato a meno di quelli della centrale

termica in ferro; gli impianti elettrici, idrici sono del tipo sottotraccia. Il solaio piano di copertura risulta rifinito con il solo manto impermeabile.

Internamente, la struttura risulta suddivisa in una sala centrale termica, una sala computer, un'area adibita a confezionamento ed altra sala adibita ad uso ufficio e due servizi igienici oltre a due vasche idriche.

Tettoia con gruppo elettrogeno

Esternamente alla centrale termica e su un lato è stata ricavata una tettoia precaria con struttura portante con profilati in acciaio e copertura in vetril; una parte della tettoia presenta una copertura con lastre in amianto (in discrete/mediocri condizioni). Si stima un costo per l'allontanamento dell'amianto di € 6.000,00.

Immobile adibito a locale impianto irrigazione, celle frigo e tettoie precarie

Detto immobile, ad un'asola elevazione fuori terre presenta una forma in pianta ad L (6,00 x 23,00 + 9,00 x 9,50) ed altezza di 4,40 m. All'esterno dell'edificio sono state allestite n.2 tettoie precarie; la prima adibita a sale pompe la seconda dà accesso all'impianto di pompaggio, decalcificatori, filtri e l'impianto di sterilizzazione dell'acqua. L'immobile è realizzato con struttura portante in c.a. e pompagnamento in laterizi forati, con solaio di copertura in c.a.; il pavimento è in battuto cementizio mentre le pareti sono realizzate con pignatte e prive di intonaco di protezione. Sono evidenti i danni da infiltrazione di acqua e l'intero fabbricato versa in precario stato di manutenzione e conservazione.

Bacini artificiali

Sono presenti due bacini artificiali (nella planimetria catastale è presente un terzo bacino artificiale nei pressi dell'entrata al complesso aziendale, ad oggi, non rilevabile in quanto del tutto interrato e con elevata vegetazione spontanea), I bacini sono realizzati in terra battuta e con rivestimento in PVC. Da quanto dichiarato da parte esecutata gli stessi sono utilizzati per convogliare le acque piovane; la cui acqua viene successivamente utilizzata all'interno della azienda. Il bacino nei pressi della serra n.4, nel lato Ovest dell'azienda, in prossimità al vallone è ormai del tutto inutilizzabile tenuto conto della presenza di vegetazione all'interno con possibile perforazione del telo da parte delle radici.

Torre piezometrica e cabina elettrica

Trattasi di edifici in c.a. di modesta estensione. La torre, probabilmente realizzata molti anni addietro serviva per la distribuzione dell'acqua a caduta, mentre l'edificio adibito a cabina elettrica è utilizzata per ospitare il gruppo di trasformazione in modo da effettuare la conversione, regolazione o smistamento dell'energia elettrica.

La parte restante del terreno è caratterizzata dalla viabilità esterna e dalle aree a verde a servizio dell'intero complesso aziendale.

Si rimanda all'elaborato fotografico per la valutazione e la verifica di ulteriori dettagli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Ad oggi è occupato dalla impresa agricola individuale di proprietà della stessa esecutata **** Omissis **** denominata Azienda di Floricoltura **** Omissis ****.

Essendo il titolare della impresa individuale anche proprietario del terreno non dovrebbe sussistere alcun contratto di locazione ed occupazione dell'immobile; tuttavia detta circostanza non è stata chiarita da parte esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1971 al 31/05/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore D'Ippolito	02/09/1971	849	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità immobiliare: Agrigento	01/10/1971	16444	14545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1974 al 31/05/2011	**** Omissis ****	Atto di vendita per la formazione della piccola proprietà contadina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Noli da Cianciana	23/10/1974	843	532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità immobiliare: Agrigento	20/11/1974	21073	20174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle entrate di Agrigento	06/11/1974	12682	
Dal 21/10/1983 al 31/05/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tornabene Benvenuto	21/10/1983	1884	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità immobiliare: Agrigento	20/12/1983	22200	19509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/05/2011 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Atto giudiziario - Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sciacca	31/05/2011	68	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità immobiliare: Agrigento	20/06/2011		10465
		Registrazione			
Dal 07/03/2013 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Pubblico Amministrativo di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2013	25670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità immobiliare: Agrigento	21/10/2013		15524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al catasto fabbricati la particella identificata al Foglio 26 part.576 sub.2 deriva, in seguito a denuncia di variazione per ampliamento n.49639 del 16/12/2013, dalla soppressione della part. 576 sub 1.

Al catasto terreni, l'attuale particella deriva, in seguito a Tipo mappale n.196864 del 27/11/2013, dalla fusione delle particelle dalla fusione delle particella n.576 di Ha 2.03.74 e n.586 di Ha 0.13.00.

A sua volta l'originaria particella 576 di Ha 2.03.74 derivava, in seguito a Tipo Mappale n.336395 del 12/12/2011, dalla fusione delle particelle:

n.24 di ha 0.31.10
 n.25 di ha 0.62.30
 n.26 di ha 0.13.40
 n.28 di ha 0.09.30
 n.29 di ha 0.08.10
 n.308 di ha 0.56.60
 n.576 (ex 23) di ha 0.22.60.

Provenienza ventennale:

Part. 586 (relitto stradale): Atto pubblica amministrativo di compravendita emesso dalla Regione Sicilia in data 07/03/2013 rep. 25670; trascritto ad Agrigento in data 21/10/2013 al n.15524 di formalità; Favore: **** Omissis **** per la piena proprietà; Contro: Regione Siciliana - Assessorato Risorse Agricole ed Alimentari - Servizio III Demanio Trazzerale e Usi Civici;

Il bene, dall'impianto, era di proprietà della Regione Sicilia.

Part. nn.24, 25, 26, 27, 28, 29, 308 e 576 (ex 23).

Atto giudiziario: Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sciacca in data 31/05/2011 rep. 68/2011; trascritto ad Agrigento in data 20/06/2011 al n.10465 di formalità; Favore: **** Omissis **** per la piena proprietà; Contro: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Part. nn.23 e 24

Piena Proprietà **** Omissis ****.

Atto di vendita per la formazione della piccola proprietà contadina per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfredo Noli di Cianciana il 23/10/1974 rep.843/532, registrato ad Agrigento il 06/11/1974 al n.12682, trascritto ad Agrigento il 20/11/1974 al n.20174 di formalità.

La ricostruzione della proprietà supera 20 anni.

Part. nn.25, 26, 27, e 28.

Proprietà 1/2 **** Omissis **** e proprietà 1/2 **** Omissis ****.

Atto di compravendita a rogito Notaio Tornabene Benvenuto da Bivona del 21/10/1983 rep. 1884, trascritto ad Agrigento il 20/12/1983 al n.19509 di formalità.

La ricostruzione della proprietà supera 20 anni.

Part. nn.29 e 308

Piena Proprietà **** Omissis ****.

Atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore D'Ippolito da Cianciana del 02/09/1971 rep.849/246, trascritto ad Agrigento il 01/10/1971 al n.14545 di formalità.

La ricostruzione della proprietà supera 20 anni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Bivona il 24/06/2011
 Reg. gen. 13891 - Reg. part. 1738
 Quota: 100/100
 Importo: € 343.042,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.520,02
Rogante: Dott. Tornabene Benvenuto
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 7560
N° raccolta: 4139

Trascrizioni

- Atto Giudiziario - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Sciacca il 19/02/2024

Reg. gen. 3427 - Reg. part. 2927

Quota: 100/100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sezione generalità della nota di trascrizione sono indicati i seguenti ulteriori dati.

Richiedente DOVALUE SPA - cf: 003 908 40239 Indirizzo: Via Mazzini 205 Agrigento C/O Avv Antonio Contrino

NORMATIVA URBANISTICA

Con CDU del 15/07/2024, si attesta che gli immobili ricadenti nel comune di Bivona e riportati al catasto al Foglio n.26 particella 576 sono inclusi per il 100% nella Zona Territoriale Omogenea "E Verde Agricolo". Si rimanda alle NTA ed al certificato per ulteriori indicazioni e valutazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Per quanto riguarda i beni sono presenti diverse autorizzazioni e concessioni. Di seguito vengono elencate le concessioni ed autorizzazioni in possesso.

Prat. n.32 del 28/01/1975 - Nulla osta per l'esecuzione di un fabbricato rurale. CE del 16/01/1975
Abitabilità del 04/02/1976.

Concessione n.7 del 14/03/1984 - Costruzione di n.4 serre, costruzione di locale da adibire e centrale termica e sala comando, costruzione immobile d adibire ad alloggio per il custode e servizi vari per il personale sopraelevazione 1 piano da adibire a sala lavorazione ed uffici.

Concessione n.5 del 10/04/1986 - Rilascio di nuova concessione edilizia di cui all'atto n.7/84 del 14/03/1984.

Concessione n.24 del 27/10/1986 - Costruzione serre e centrale termica in c.a.

Non sono presenti ulteriori certificati di agibilità a seguito delle concessioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle pratiche edilizie sopra riportate è possibile rilevare quanto segue.

Per quanto riguarda le serre n.1 e n.2, sussistono le concessioni n. 7 del 14/03/1984, n.5 del 14/04/1986 e n.24 del 27/10/1986; per cui le strutture possono ritenersi regolari.

Per quanto riguarda le serre n.3, 4 5 le stesse erano già state realizzate prima del settembre 1967; sul punto occorre precisare che dette serre, ad oggi, sono del tutto inutilizzabili.

Per quanto riguarda la zona uffici e centrale termica sussiste la concessione n.24 del 27/10/1986, tuttavia detta concessione riguarda un edificio a 2 piani. In realtà è stata realizzato solo il piano terra e non risulta che al comune sia stata regolarizzata tale difformità (con concessione in variante); per cui fermo restando che l'area realizzata è la stessa di quella indicata in concessione è necessario redigere una Scia in alternativa al permesso di costruire e/o altro documento per la regolarizzazione il bene.

Per quanto riguarda la tettoia non è presente alcuna documentazione al riguardo; potrebbe essere regolarizzata con la presentazione della SCiA riguardante la zona uffici.

Per quanto riguarda i locali di fertirrigazione e celle frigo, detto manufatto ha già conseguito l'abitabilità in data 04/02/1976. Con le concessioni successive è stata richiesta l'autorizzazione ad eseguire un ulteriore piano superiore; mai realizzato; per cui, in presenza del certificato di abitabilità, la struttura può ritenersi regolare.

Per quanto riguarda i bacini artificiali, gli stessi non sono presenti nelle planimetrie presentate al comune, pertanto trattandosi di invasi di modesta dimensione in terra battuta, ai sensi della Circolare Min. LL.PP. 4 dicembre 1987, n. 352, è necessaria conseguire apposito parere ai sensi del DPR 1/11/1959 n.1363 da parte degli uffici del Genio Civile.

I costi per l'attività tecnica per la regolarizzazione degli immobili può essere valutata ad oggi in € 8.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il complesso aziendale è autonomo ed indipendente rispetto ai beni limitrofi e non risultano presenti né si è a conoscenza di vincoli e/o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Bivona (AG) - C/da Giddia
Il complesso agricolo sorge in una zona situata nelle vicinanze del centro abitato del comune di Bivona, da cui dista 4,5 km circa, nei pressi della Diga Castello (invaso); esso si trova su un terreno di forma regolare della superficie catastale di Ha 2.16.74 ed è composto dai seguenti beni. 1) n.5 serre di cui tre non utilizzabili; 2) immobile adibito a locale confezionamento, sala computer, centrale termica, servizi igienici e tettoia precaria esterna; 3) immobile adibito a locale impianto irrigazione, locale celle frigo,

oltre a tettoie precarie esterne; 4) cabina elettrica e torre di controllo (torre piezometrica) non più utilizzata; 5) n.2 bacini artificiali (di cui uno in cattive condizioni); Si rimanda all'allegato n.2.2 per l'individuazione delle singole strutture componenti il complesso immobiliare. La restante superficie presenta la viabilità di collegamento ed è al servizio dell'attività aziendale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 576, Sub. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 576, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 266.028,60

Si definisce Stima di un bene il più probabile valore di mercato dello stesso ossia la somma di denaro che con ogni probabilità si realizzerebbe su un mercato, qualora detto bene fosse posto in vendita.

Metodi e criteri di stima.

Tenuto conto che scopo della stima è la determinazione del prezzo al quale l'immobile dovrà essere venduto, di solito si ritiene opportuno procedere alla valutazione applicando il criterio di stima comparativa ed il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ordinario e, quindi, mediare i due valori.

Nel caso in esame, si evidenzia che a causa:

- dell'utilizzo parziale delle serra, viene utilizzata solo la serra n.2, mentre di fatto la serra n.1 non è attiva;
- della congiuntura economica, anche a causa del covid con anni in cui non sono state effettuate vendite e quindi con l'impossibilità di avere dati attendibili sui redditi;
- dall'attuale congiuntura economica, con ulteriori difficoltà commerciali anche a causa degli scenari internazionali;

si procederà solo con il metodo comparativo

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il prezzo attuale di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini/analoghe al bene da stimare.

Fonti delle informazioni.

I dati relativi agli indicatori specifici di mercato (costo espresso in €/mq, relativamente al metodo sintetico comparativo e canone di affitto medio espresso in €/mese, relativamente al metodo di capitalizzazione del reddito) sono stati assunti attraverso indagini di mercato, l'esame dei dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona e la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa.

Preliminarmente, in merito alle modalità di valutazione con la stima comparativa si riporta opportuno riportare il contenuto del Trattato di Estimo - Iginio e Maurizio Michieli - ed. Agricole (cfr. pag. 124, 125 e 126): "Per quanto riguarda la valutazione di un bene è valido il cosiddetto principio dell'ordinarietà, "per cui devono essere considerati ordinari i fatti, i dati le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi implicate nella stima. ... omissis ... Il valore di stima, di conseguenza, dovrà risultare "normale", e soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore definitivo, corrispondente alla realtà sui si riferisce la stima, eseguendo al suddetto valore normale, se necessario o richiesto, le relative eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientranti nell'originario concetto di ordinarietà. ... omissis ... Concludendo il perito nella valutazione economica di un bene deve dapprima determinare il valore normale, e cioè supposto in condizioni ordinarie, ed eseguirvi per le eventuali aggiunte e detrazioni singolarmente valutabili per riportarlo nelle sue reali condizioni del momento di stima e giungere così in definitiva a formulare un giudizio di stima che, per quelle determinate esigenze pratiche, risulti universale, imparziale e anonimamente valido. In sintesi, avremo: Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni. Tra le principali aggiunte si possono

verificare: - ... omissis ... - fabbricati eccedenti il normale fabbisogno aziendale; - ... omissis ... - migliorie sovrastanti la normalità; - ... omissis ... - esternalità o vantaggi indiretti o comodi positivi (vicinanza a grandi centri o a importanti vie di comunicazione, ambiente ameno, popolazione tranquilla, zona panoramica, salubrità del clima). Tra le principali detrazioni si possono invece ricordare: - fabbricati insufficienti al normale fabbisogno aziendale; - diminuzioni temporanee di reddito; - usufrutto e vitalizio; - decima, quartese enfiteusi; - spese per l'esecuzione di migliorie necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie; - mutui ipotecari; - servitù passive; - esternalità o vantaggi indiretti o comodi negativi (lontananza dai grossi centri o dalle principali vie di comunicazione, zona depressa, ambiente o paesaggio poco ameno, popolazione inquieta o turbolenta, clima poco salubre, vicinanza a fattori o fabbriche inquinanti, particolari fastidi o rumori, manufatti vicini poco estetici, scarsi servizi pubblici ecc.). N.B. Le aggiunte e le detrazioni vanno calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima".

Lo scrivente ha anche condotto una attenta indagine di mercato dei dati fra offerta e domanda. Dalla analisi condotta risulta che il mercato immobiliare risulta estremamente "povero" nel senso che si assiste ad una domanda praticamente "assente" con un calo vertiginoso dei prezzi anche a causa di un vistoso calo demografico della popolazione.

Di seguito sulla base dei beni e della consistenza prima individuata viene effettuata la valutazione dei beni di cui trattasi.

Serre n.1 e 2.

Dalle ricerche di mercato, il più probabile valore di mercato è compreso tra 15_20 €/mq. E' evidente che detto prezzo dipende direttamente dalle condizioni del bene; nel caso in esame, tenuto conto anche delle mediocri condizioni attuali delle serre, lo scrivente ritiene opportuno indicare un valore di 16,00 €/mq; ne consegue un valore di:

Serra n.1 = 16,00 €/mq x 3.961,00 = € 63.376,00;

Serra n.2 = 16,00 €/mq x 4.040,00 = € 64.640,00.

Serre n.3, 4, 5

Per quanto riguarda le serre n.3, 4, 5 trattasi di serre di fatto non più utilizzabili, per cui i beni vengono valutati come orti irrigui (Terreno coltivato a ortaggi o a coltura floreale, che gode di una regolare irrigazione); il valore è compreso tra 12.000 e 25.000 €/ha; da cui si ricava un valore medio di: 1,8 €/mq

Serre non funzionanti = 1,8 €/mq x 3798,00 mq = € 6836,40.

Edificio adibito a locale confezionamento, sala computer e centrale termica e relativa tettoia

Nel caso in esame, dai valori desunti dalla ricerca di mercato, non risultano la presenza di laboratori e/o uffici, tuttavia, dai valori dell'OMI, si rileva che per beni assimilabili a quelli oggetto di valutazione (abitazioni di tipo economico) risulta un prezzo unitario compreso tra €/mq 180,00 ed €/mq 270,00 a cui è necessario detrarre un 10%, in quanto trattasi di un bene in mediocri condizioni; tenuto conto delle pessime condizioni della tettoia, la stessa viene valuta come locale accessorio del bene con un coefficiente di omogeneizzazione al 10%.

Il prezzo unitario desunto sulla base delle ricerche di mercato è quindi pari a 162,00 €/mq.

Da cui si rileva un valore pari a:

Edificio: 162,00 €/mq x 422 mq = € 68.364,00

Tettoia: $162,00 \text{ €/mq} \times 98 \text{ mq} \times 0,10 = \text{€ } 1.587,60$

Edificio adibito a impianto irrigazioni e locale cella frigo.

Trattasi di un bene in pessime condizioni, per cui si ritiene di poter ridurre il valore del bene del 50%.

Edificio: $223,00 \text{ €/mq} \times 81 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.063,00$

Bacino artificiale in terra battuta.

Il bene di cui trattasi è un laghetto con manto in guaina impermeabile. Nel caso in esame, si ritiene di poter valutare detto bene a 10 €/mq ; tenuto conto che lo stesso risulta indispensabile per il funzionamento delle serre. Si ha quindi un valore di:

Laghetto: $10,00 \text{ €/mq} \times 820 \text{ mq} = \text{€ } 8.200,00$

Terreno e beni accessori

Infine, la cabina elettrica, il bacino artificiale non funzionante ed le strade di comunicazione ed ulteriori aree a servizio dell'azienda vengono valutati come orti irrigui; il valore è compreso tra 12.000 e 25.000 €/ha ; da cui si ricava un valore medio di: $1,8 \text{ €/mq}$

Terreno e beni accessori: $1,80 \text{ €/mq} \times 8.312 \text{ mq} = \text{€ } 14.961,60$

Quadro di sintesi delle valutazioni effettuate

Destinazione	a) Valore unitario	b) Superficie Netta	c) Coefficiente di omogen.	d) Superficie Convenzionale	e) Prezzo a) x d)
Serra n.1	16,00 €/mq	3.961,00 mq	1	3.961,00 mq	63.376,00
Serra n.2	16,00 €/mq	4040,00 mq	1	4.040,00 mq	64.640,00
Serre n.3, 4, 5 - non funzionanti e non operative	1,80 €/mq	3798,00 mq	1	3.798,00 mq	6.836,40
Edificio adibito a locale confezionamento, sala computer e centrale termica	162,00 €/mq	422,00 mq	1	422,00 mq	68.364,00
Tettoia limitrofa a zona centrale (impianti)	162,00 €/mq	98,00 mq	0,1	9,80 mq	1.587,60
Edificio adibito a locale impianto irrigazione e locale celle frigo	81,00 €/mq	223,00 mq	1	223,00 mq	18.063,00
Bacino artificiale in terra battuta	10,00 €/mq	820,00 mq	1	820,00 mq	8.200,00

Cabina elettrica e torre piezometrica multipiano	1,80 €/mq	8.312,00 mq	1	8.312,00 mq	14.961,60
Bacino artificiale non funzionante ed in precarie condizioni			1		
Terreni ed aree a servizio dell'azienda			1		
Somma		21.674			246.028,60

Per quanto riguarda gli «impianti stabilmente infissi», con riferimento alla destinazione d'uso, lo scrivente evidenzia che gli stessi ad oggi hanno un valore modesto tenuto conto che gli stessi hanno ormai concluso il ciclo di vita utile (sono presenti da circa 40 anni), con obsolescenza in funzione delle innovazioni tecnologiche e relativo deterioramento conseguente l'uso. Il valore residuo può essere valutato in € 20.000,00

Valore di stima: € 266.028,60

Deprezzamenti

Si riportano i principali deprezzamenti sulla base delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e/o oneri non segnalati dalla procedura	15,00	%
Oneri tecnici per regolarizzazione immobili	8.000,00	€
Oneri ed attività banifica amianto	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 212.124,31 ed in c.t. 212.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Ninfa, li 06/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spina Antonio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. n.1 Elaborato fotografico
- ✓ All. n.2.1 Corografia dell'area
- ✓ All. n.2.2 Planimetria lotto oggetto di esecuzione
- ✓ All. n. 2.3 Sagoma in pianta delle serre
- ✓ All. n.3 Foglio di mappa n.26_part.576
- ✓ All. n.4.1 Visura storica per immobile_CF
- ✓ All. n.4.2 Visura storica per immobile_CT
- ✓ All. n.5 Planimetria catastale del complesso aziendale
- ✓ All. n. 6.1 Nulla Osta n. 32_1975
- ✓ All. n. 6.2 Concessione Edilizia n.7_1984
- ✓ All. n. 6.3 Concessione Edilizia n.5_1986
- ✓ All. n. 6.4 Concessione Edilizia n.24_1986
- ✓ All. n. 7 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ All. n. 8.1 Quotazioni terreni agricoli Bivona
- ✓ All. n. 8.2 Quotazioni immobiliari Bivona
- ✓ All. n. 9 Certificati anagrafici eseguita
- ✓ All. n. 10.1 Relazione notarile
- ✓ All. n. 10.2 Nota di trascrizione
- ✓ All. n. 11 Invio Relazione alle parti





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Bivona (AG) - C/da Giddia

Il complesso agricolo sorge in una zona situata nelle vicinanze del centro abitato del comune di Bivona, da cui dista 4,5 km circa, nei pressi della Diga Castello (invaso); esso si trova su un terreno di forma regolare della superficie catastale di Ha 2.16.74 ed è composto dai seguenti beni. 1) n.5 serre di cui tre non utilizzabili; 2) immobile adibito a locale confezionamento, sala computer, centrale termica, servizi igienici e tettoia precaria esterna; 3) immobile adibito a locale impianto irrigazione, locale celle frigo, oltre a tettoie precarie esterne; 4) cabina elettrica e torre di controllo (torre piezometrica) non più utilizzata; 5) n.2 bacini artificiali (di cui uno in cattive condizioni); Si rimanda all'allegato n.2.2 per l'individuazione delle singole strutture componenti il complesso immobiliare. La restante superficie presenta la viabilità di collegamento ed è al servizio dell'attività aziendale. Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 26, Part. 576, Sub. 2, Categoria D10;

al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 576, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Con CDU del 15/07/2024, si attesta che gli immobili ricadenti nel comune di Bivona e riportati al catasto al Foglio n.26 particella 576 sono inclusi per il 100% nella Zona Territoriale Omogenea "E Verde Agricolo". Si rimanda alle NTA ed al certificato per ulteriori indicazioni e valutazioni.

Prezzo base d'asta: € 212.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.000,00

Bene N° 1 - Complesso aziendale			
Ubicazione:	Bivona (AG) - C/da Giddia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 576, Sub. 2, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 576, Qualità Ente Urbano	Superficie	21.674,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare si presenta in generale in condizioni di manutenzione mediocri. Di seguito viene descritta lo stato conservativo dei beni (La numerazione dei beni è la stessa di quella dell'allegato n.2.2 a cui si rimanda per ulteriori dettagli). La serra n.1 ad oggi non è in funzione, all'interno sono presenti piante secche e coltivazioni abbandonate, in alcune punti, gli elementi del tetto in plexiglas e/o materiali similare si presentano danneggiati per cui, la climatizzazione risulta difficoltosa. La serra n.2 è l'unica in funzione in cui sono presenti piante di "anthurium"; la serra risulta climatizzata, tuttavia ad oggi gli impianti risultano obsoleti, tenuto conto che la presumibile realizzazione risale all'atto della costruzione (oltre 40 anni). La serra n.3 è abbandonata con vetri in plexiglas e/o materiali similari in gran parte distrutti e/o divelti, all'interno sono presenti rovi che ne impediscono l'accesso. Le serre n.4 e n.5 ad oggi sono state del tutto dismesse ed è presente il basamento in c.a. e parte della struttura metallica. La zona uffici e di confezionamento presenta ad oggi in discreto stato conservativo; è presente all'interno una sala comandi con attrezzature e strumentazione del tutto obsoleta; anche la centrale termica presenta la caldaia e il gruppo delle pompe di circolazione ormai obsolete; nella tettoia è presente il gruppo elettrogeno, il tetto è realizzato con lastre in amianto da smettere ed allontanare. L'edificio adibito a fertirrigazione si presenta in pessime condizioni, con ampie infiltrazioni, ammaloramenti della struttura in c.a. e dei ferri di armatura. Il bacino centrale è ancora utilizzato, mentre quello vicino alla serra n.4 ad oggi è del tutto abbandonato con la presenza di piante e il possibile/probabile perforazione del telo da parte delle radici.		
Descrizione:	Il complesso agricolo sorge in una zona situata nelle vicinanze del centro abitato del comune di Bivona (AG), da cui dista 4,5 km circa, nei pressi della Diga Castello (invaso); esso si trova su un terreno di forma regolare della superficie catastale di Ha 2.16.74 ed è composto dai seguenti beni. 1) n.5 serre di cui tre non utilizzabili; 2) immobile adibito a locale confezionamento, sala computer, centrale termica, servizi igienici e tettoia precaria esterna; 3) immobile adibito a locale impianto irrigazione, locale celle frigo, oltre a tettoie precarie esterne; 4) cabina elettrica e torre di controllo (torre piezometrica) non più utilizzata; 5) n.2 bacini artificiali (di cui uno in cattive condizioni); Si rimanda all'allegato n.2.2 per l'individuazione delle singole strutture componenti il complesso immobiliare. La restante superficie presenta la viabilità di collegamento ed è al servizio dell'attività aziendale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bivona il 24/06/2011
Reg. gen. 13891 - Reg. part. 1738
Quota: 100/100
Importo: € 343.042,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.520,02
Rogante: Dott. Tornabene Benvenuto
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 7560
N° raccolta: 4139

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sciacca il 19/02/2024
Reg. gen. 3427 - Reg. part. 2927
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Nella sezione generalità della nota di trascrizione sono indicati i seguenti ulteriori dati.
Richiedente DOVALUE SPA - cf: 003 908 40239 Indirizzo: Via Mazzini 205 Agrigento C/O Avv Antonio Contrino

