

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

omissis

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Giuliana.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto 28.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Con:ini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>4</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>5</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>5</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>5</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 28.....</u>	<u>8</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.....</u>	<u>9</u>
<u>Lotto 28.....</u>	<u>9</u>

INCARICO

All'udienza del 17/01/2018, il sottoscritto Arch. *omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Giuliana

DESCRIZIONE LOTTO 28

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CANICATTI' (AG) - CONTRADA GIULIANA

Trattasi di un fabbricato agricolo adibito a deposito e smistamento di frutta (pesche ed uva).

La struttura principale, si presenta in pianta a forma rettangolare con intelaiatura in c.a. e tompagnatura esterna in pannelli precompressi, la copertura risulta con due leggere falde disposte in modo longitudinale rispetto al lato lungo.

Il corpo di fabbrica, è composto da un'area centrale di circa 770 mq, una altezza utile di m 7 ed è dedicata allo stoccaggio delle merci; un'area dedicata alla cella frigorifera posta sul lato corto a nord di circa mq 145, ed una zona dedicata ad ufficio, n° 4 w.c. e sala riunioni complessivamente di circa mq 133 posta sul lato corto a sud.

oltre al fabbricato infra descritto, vi sono n° 2 pertinenze esterne, consistenti in due celle frigorifere, appunto esterne, strutturate come il corpo di fabbrica centrale, con copertura a doppia falda inclinata, disposte una ad est nei pressi dell'ingresso principale, misurante in pianta circa mq 172 ed una altezza utile interna di m 5,5, ed una ad ovest posta sul retro, di circa mq 125 con una altezza interna di m 3,85.

i tre corpi di fabbrica sopra citati, insistono sull'intera proprietà che di fatto rappresenta il piazzale di manovra misurante circa mq 7300 (compreso i fabbricati di cui sopra), più un'area esterna disposta a verde di circa mq 7110.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Giuliana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

CONFINI

Il lotto di cui trattasi, confina con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	770,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq	7,00 m	terra
cella frigo 1	164,00 mq	175,00 mq	0,18	31,50 mq	5,05 m	terra
Cella frigo 2	125,00 mq	134,00 mq	0,18	24,12 mq	3,85 m	terra
Area verde di pertinenza	7110,00 mq	7110,00 mq	0,18	1279,80 mq	0,00 m	
Area di manovra	6260,00 mq	6260,00 mq	0,28	1752,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3888,22 mq		
				Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				3888,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)							Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale				
	86	321	3	2	D7				13894,44 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti voltura in atti dal 1990 Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/01/1987 al 09/12/2013		Antonino Pecoraro	12/01/1987	147	756
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2013 al 13/08/2018		Rogante	Data	Variazione nel classamento Repertorio N°	Raccolta N°
			09/12/2013		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione 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 invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Pignoramento immobiliare derivante da Effetti cambiari agrari scaduti

Iscritto a Agrigento il 11/03/2015

Reg. gen. 49/15 - Reg. part. 53/C ter

Importo: € 117.708,29

[REDACTED]

Contro *omissis*

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di cui trattasi, ricade in zona "E ". (vedi allegato)

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si allega la "concessione per i lavori edili" rilasciata dal Comune di Canicattì n° 45 del 2002.

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

STIMA / FORMAZIONE DEL LOTTO 28

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 28 così costituito:

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Giuliana

Trattasi di un fabbricato agricolo adibito a deposito e smistamento di frutta (pesche ed uva). La struttura principale, si presenta in pianta a forma rettangolare con intelaiatura in c.a. e compagnatura esterna in pannelli precompressi, la copertura risulta con due leggere falde disposte in modo longitudinale rispetto al lato lungo. Il corpo di fabbrica, è composto da un'area centrale di circa 770 mq, una altezza utile di m 7 ed è dedicata allo stoccaggio delle merci; un'area dedicata alla cella frigorifera posta sul lato corto a nord di circa mq 145, ed una zona dedicata ad ufficio, n° 4 w.c. e sala riunioni complessivamente di circa mq 133 posta sul lato corto a sud. oltre al fabbricato infra descritto, vi sono n° 2 pertinenze esterne, consistenti in due celle frigorifere, appunto esterne, strutturate come il corpo di fabbrica centrale, con copertura a doppia falda inclinata, disposte una ad est nei pressi dell'ingresso principale, misurante in pianta circa mq 172 ed una altezza utile interna di m 5,5, ed una ad ovest posta sul retro, di circa mq 125 con una altezza interna di m 3,85. i tre corpi di fabbrica sopra citati, insistono sull'intera proprietà che di fatto rappresenta il piazzale di manovra misurante circa mq 7300 (compreso i fabbricati di cui sopra), più un'area esterna disposta a verde di circa mq 7110.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 321, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D7 Valore di stima del bene: € 408.263,10

la stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati.

A detta superficie, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi e, a loro volta, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla "stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato", comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che:

- si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 28

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo

Ubicazione:	Canicattì (AG) - Contrada Giuliana		
Diritto reale:		Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo	Superficie	3888,22 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 321, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D7		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato agricolo adibito a deposito e smistamento di frutta (pesche ed uva). La struttura principale, si presenta in pianta a forma rettangolare con intelaiatura in c.a. e tompagnatura esterna in pannelli precompressi, la copertura risulta con due leggere falde disposte in modo longitudinale rispetto al lato lungo. Il corpo di fabbrica, è composto da un'area centrale di circa 770 mq, una altezza utile di m 7 ed è dedicata allo stoccaggio delle merci; un'area dedicata alla cella frigorifera posta sul lato corto a nord di circa mq 145, ed una zona dedicata ad ufficio, n° 4 w.c. e sala riunioni complessivamente di circa mq 133 posta sul lato corto a sud. oltre al fabbricato infra descritto, vi sono n° 2 pertinenze esterne, consistenti in due celle frigorifere, appunto esterne, strutturate come il corpo di fabbrica centrale, con copertura a doppia falda inclinata, disposte una ad est nei pressi dell'ingresso principale, misurante in pianta circa mq 172 ed una altezza utile interna di m 5,5, ed una ad ovest posta sul retro, di circa mq 125 con una altezza interna di m 3,85. i tre corpi di fabbrica sopra citati, insistono sull'intera proprietà che di fatto rappresenta il piazzale di manovra misurante circa mq 7300 (compreso i fabbricati di cui sopra), più un'area esterna disposta a verde di circa mq 7050.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.		