

TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Maria CULTRERA

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO UNICO

TECNICO INCARICATO:
ING. VINCENZO GALLO

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,
e-mail: gallo.vincenzo@hotmail.it - pec: vincenzo.gallo@ingpec.eu



INDICE

1.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
3.	STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:	3
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	3
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	3
4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno	3
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno	3
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: Atto di vincolo	3
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuno	3
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.2.1.	Iscrizioni:	4
4.2.1.1.	Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva).	4
4.2.1.2.	Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva).	4
4.2.2.	Pignoramenti:	4
4.2.2.1.	Atto di pignoramento immobiliare del 04/07/2016.	4
4.2.3.	Altre trascrizioni: Nessuna	4
4.2.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuna	4
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	4
5.1.	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	4
5.2.	Spese straordinarie di gestione immobile,	4
5.3.	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.	4
5.4.	Dotazioni condominiali:	4
5.5.	Vincoli condominiali:	4
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	4
6.1.	Attuali proprietari:	4
6.2.	Precedenti proprietari:	5
6.2.1.	Per la particella 96 di are 12.00	5
6.2.2.	Per la particella 97 di are 47.50	5
6.2.3.	Per la particella 195 di are 70.80	5
7.	PRATICHE EDILIZIE:	6
7.1.	Conformità urbanistico-edilizia:	6
7.1.1.	Immobile costruito con concessione edilizia n. 10 del 15/03/1994.	6
7.1.2.	Costituzione di vincolo del 15/04/1994.	6
7.1.3.	Costituzione di vincolo del 19/02/1996.	6
7.1.4.	Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 13/05/1997.	6
7.1.5.	Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Licata il 22/05/1997, repertorio n°112.	6
7.2.	Conformità catastale: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità	6
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	10
8.1.	Criterio di Stima	10
8.2.	Fonti di informazione	10
8.3.	Valutazione Corpi	11
8.4.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	12
8.5.	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	12



LOTTO UNICO

QUOTA 1/1 PROPRIETA' DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN LICATA (AG),
C\DA BUGIADES, SNC, DI COMPLESSIVI SEI PIANI E ACCESSORI.
C.E. DI LICATA FOGLIO 49 PARTICELLA 302.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. EDIFICIO AD USO INDUSTRIALE** - Piena proprietà per la quota di **1000/1000**, ubicato nel Comune di Licata (Ag), nella contrada Bugiades, snc – ex S.S. 123 snc.
Lo stabile principale è suddiviso in due complessi immobiliari, comunicanti tra loro e accorpati in un unico lotto di 5 piani fuori terra, con un'altezza dal piano di campagna di m 26,50.
Detti comparti sono suddivisi per tipologie di lavorazione a cui sono destinati; ospitanti macchinari molitori per la macinazione e il confezionamento dei cereali, del grano e del mais.

Il fabbricato è circondato da una corte ad uso esclusivo, adibita a parcheggio, a spazio di manovra per i mezzi e locali tecnici .

Gli immobili hanno una superficie commerciale di circa **3.563 mq.**

Per facilitarne la lettura, gli immobili sono inquadrati per tipologia e descritti nella tabella di seguito riportata:

Descrizione	Piano	superficie	Altezza	note
A.1 – Mulino	Piano terra	850 mq	h: 4,50 m	uffici, confezionamento, stoccaggio
A.2 – Mulino	Piano primo	586 mq	h: 3,50 m	macchinari per la lavorazione
A.3 – Mulino	Piano secondo	500 mq	h: 4,40 m	macchinari per la lavorazione
A.4 – Mulino	Piano terzo	500 mq	h: 6,00 m	macchinari per la lavorazione
A.5 – Mulino	Piano quarto	500 mq	h: 5,80 m	macchinari per la lavorazione
A.6 – Mulino	Piano quinto	38 mq	h: 3,00 m	locale motori ascensori
T.1 – Tettoia	Piano terra	280 mq	h: 4,50 m	tettoia in acciaio
B.1 – Magazzino	Piano terra	76 mq	h: 3,80 m	magazzino attrezzature
C.1 – Locale Macchine	Piano terra	97 mq	h: 2,70 m	impianti a servizio della struttura
D.1 – Cabina Elettrica	Piano terra	136 mq	h: 2,40 m	guardiola, cabina alta tensione.

L'intero complesso industriale, così come il terreno circostante, è identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	49	302		2		D/7				€ 10.349,80

Immobili siti nel Comune di Licata (Ag) contrada Bugiades snc piano: T-1-2-3-4-5;

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in LICATA	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000

Coerenze: il lotto è confinante con la strada statale 123 e con le particelle 95-96-191-190-241 dello stesso foglio di mappa.

- A.1 ATTREZZATURE INDUSTRIALI** - Piena proprietà per la quota di **1000/1000**, ubicato nel Comune di Licata (Ag) nella contrada Bugiades n. snc.



B. TERRENO AGRICOLO - Piena proprietà per la quota di **1000/1000**, ubicato nel Comune di Licata (Ag) nella contrada Bugiades n. snc.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene alla società denominata [REDACTED] per l'intera proprietà. La suddetta superficie è in parte adibita a servizio delle pertinenze dell'edificio di cui al punto A.

Il Terreno ha una superficie commerciale estesa **13.030 mq**

Il terreno appena descritto è identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO							
n.	Foglio	Particella	Sub	porz.	Qualita Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	Ca	domenicale	Agrario
1	49	302		-	Ente urbano	1	30	30		

Coerenze: il lotto è confinante con la strada statale 123 e con le particelle 95-96-191-190-241 dello stesso foglio di mappa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il complesso appartiene ad un'azienda dei [REDACTED] che si occupava della macinazione dei cereali, dalla lavorazione del prodotto grezzo fino al confezionamento del prodotto finito.

Gli stessi sono ubicati in un contesto prevalentemente agricolo, al di fuori dal centro abitato da cui distano circa tre chilometri, e risultano ben serviti dalla viabilità prospiciente lo stabilimento.

Ai fini valutativi occorre prestare particolarmente attenzione alla destinazione d'uso attuale dell'immobile è **D/7** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), che oggi è atto ad ospitare gli impianti del processo produttivo, anche se non funzionanti.

Lo stabilimento fu costruito nel 1994 con fabbricati nuovi, e con l'installazione di impianti molitori innovativi, esso giace su un'area di 13.030 mq, dove sono presenti pure piccoli fabbricati a servizio del complesso industriale, sono tutti in discreto stato di manutenzione, anche se particolarmente sporchi dato l'inutilizzo, e comunque idonei, per il resto, all'attività specifica che vi si esercitava.

Per i dettagli relativi all'ubicazione e tipologia delle Unità si fa riferimento alle piantine tematiche allegate.

Caratteristiche zona: periferica/industriale della città, (a traffico scorrevole con ampi spazi per il parcheggio), zona VA – Verde Agricolo del vigente P.R.G. del Comune di Licata, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, presenta collegamenti viari di facile fruizione. Nelle vicinanze troviamo importanti industrie del settore chimico [REDACTED]

[REDACTED] etc. tutte che si estendono lungo l'asse della SS 123.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e industriali.

Attrazioni storiche: Monumenti della città, teatro sociale e chiese.

Collegamenti pubblici: superstrada 3 Km circa.

3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:

LIBERO.

Note: Alla data del sopralluogo 02/03/2017 l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Atto di vincolo derivante da Rep. n. 39672 Racc. n. 6813**

Secondo la pratica edilizia numero 62/97 rilasciata dal Comune di Licata, la società [REDACTED] con sede in Licata dichiara di vincolare al fabbricato la complessiva superficie di metri 9.890 da destinare a parcheggio.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. **Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva)** nascente da contratto di mutuo fondiario del 23/07/2007 ai rogiti del Notaio Angelo Comparato, repertorio n°98399 raccolta n°14382, iscritta in data 01/08/2007 ai nn° 21231/5677, per un montante ipotecario di € 350.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 175.000,00 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl Licata codice fiscale 00089160840 e contro la società denominata [REDACTED] corrente in [REDACTED] che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

importo ipoteca: € 350.000,00

importo capitale: € 175.000,00

4.2.1.2. **Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva)** nascente da contratto di mutuo fondiario del 23/07/2007 ai rogiti Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva) nascente da apertura di credito del 15/06/2012 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana, repertorio n°31704 raccolta n°14866, iscritta in data 18/06/2012 ai nn° 12792/843, per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 500.000,00 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl Licata codice fiscale 00089160840 e contro la società denominata [REDACTED] corrente in Licata codice fiscale [REDACTED] che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

importo ipoteca: € 1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. **Atto di pignoramento immobiliare** del 04/07/2016 repertorio n°1884/2016, trascritto il 14/07/2016 ai nn° 11009/9304 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scpa codice fiscale 00089160840 e contro la società denominata [REDACTED] che grava sull' immobile oggetto di esecuzione.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** Nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile** € 0,00

5.2. **Spese straordinarie di gestione immobile,**
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

5.3. **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;** € 0,00

5.4. **Dotazioni condominiali:**
nessuno.

5.5. **Vincoli condominiali:**
Nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

L'unità censuaria oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene alla società denominata [REDACTED] in Licata codice fiscale [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	49	302		2		D/7				€ 10.349,80
Immobili siti nel Comune di Licata (Ag) contrada Bugiades snc piano: T-1-2-3-4-5;										



LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Note: Appartenenti alla ditta [REDACTED] per averlo costruito sull'appezzamento di terreno esteso Ha 1.30.30 censito in catasto al foglio di mappa 49 particella 302 derivante dalla soppressione delle particelle 96, 97 e 195, che sono state acquistate in forza dell'atto di compravendita del 13/04/1994 ai rogiti del notaio Angelo Comparato, repertorio n°26748, la cui trascrizione avvenuta in data 11/05/1994.

6.2. Precedenti proprietari:

6.2.1. Per la particella 96 di are 12.00

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/2 fino al 15/04/1994
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/2 fino al 15/04/1994

Identificato in catasto terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO							
n.	Foglio	Particella	Sub	porz.	Qualita Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	Ca	domenicale	Agrario
1	49	96		-	Seminativo 2		12	00	€ 5,89	€ 1,86

Note: ai nn°7573/6453 da potere dei signori [REDACTED]

6.2.2. Per la particella 97 di are 47.50

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/4 fino al 15/04/1994
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/4 fino al 15/04/1994
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/4 fino al 15/04/1994
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/4 fino al 15/04/1994

Identificato in catasto terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO							
n.	Foglio	Particella	Sub	porz.	Qualita Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	Ca	domenicale	Agrario
1	49	97		-	Seminativo 2		47	50	€ 23,31	€ 7,36

Note: ai nn°7575/6455 da potere dei signori [REDACTED]

6.2.3. Per la particella 195 di are 70.80

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/1 fino al 15/04/1994

Identificato in catasto terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO							
n.	Foglio	Particella	Sub	porz.	Qualita Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	Ca	domenicale	Agrario
1	49	195		-	Seminativo 2		70	80	€ 34,74	€ 10,97

Note: Per la particella 195 di are 70.80, ai nn°7574/6454 da potere del signor [REDACTED]

La documentazione depositata dal precedente è nel rispetto e nei termini dell'ex art. 567, comma 2 c.p.c.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

7.1.1. Immobile costruito con **concessione edilizia n. 10 del 15/03/1994.**

Note: Concessione edilizia del 15/03/1994 repertorio n°10 che è stata trascritta il 26/03/1994 ai nn°5301/4523 a favore della società denominata [REDACTED] corrente in Licata [REDACTED] Rilasciata per la costruzione di un molino per grano duro, sull'appezzamento di terreno al foglio 49 particella 97 e con asservimento della particella 195.

7.1.2. **Costituzione di vincolo del 15/04/1994.**

Note: Costituzione di vincolo del 15/04/1994 ai rogiti del Notaio Angelo Comparato, repertorio n°26749, a favore del Comune di Licata e contro la società denominata [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 13/05/1994 ai nn°7720/6578, avente per oggetto l'appezzamento di terreno al foglio 49 particelle 97 e 195.

7.1.3. **Costituzione di vincolo del 19/02/1996.**

Note: Costituzione di vincolo del 19/02/1996 ai rogiti del Notaio Angelo Comparato, repertorio n°34367, a favore del Comune di Licata e contro la società denominata [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 20/03/1996 ai nn°4658/4179, avente per oggetto l'appezzamento di terreno al foglio 49 particelle 97 e 195;

7.1.4. **Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 13/05/1997.**

Note: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 13/05/1997 ai rogiti del Notaio Angelo Comparato, repertorio n°39672, a favore del Comune di Licata e contro la società denominata [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 26/05/1997 ai nn°8140/7302, avente per oggetto l'appezzamento di terreno al foglio 49 particella 195;

7.1.5. **Concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Licata il **22/05/1997**, repertorio n°112.

Note: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Licata il 22/05/1997, repertorio n°112, a favore della società denominata [REDACTED] trascritta il 29/05/1997 ai nn°8458/7580, avente per oggetto l'appezzamento di terreno al foglio 49 particelle 97 e 195.

7.2. Conformità catastale: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE di cui al punto A

EDIFICIO AD USO INDUSTRIALE - Piena proprietà per la quota di **1000/1000**, ubicato nel Comune di Licata (Ag), nella contrada Bugiades, snc – ex S.S. 123 snc.

Lo stabile principale è suddiviso in due complessi immobiliari, comunicanti tra loro e accorpatisi in un unico lotto di 5 piani fuori terra, con un'altezza dal piano di campagna di m 26,50.

Detti comparti sono suddivisi per tipologie di lavorazione a cui sono destinati; ospitano macchinari molitori per la macinazione e il confezionamento dei cereali, del grano e del mais.

Gli stessi sono ubicati in un contesto prevalentemente agricolo, al di fuori dal centro abitato da cui distano circa tre chilometri, e risultano ben serviti dalla viabilità prospiciente lo stabilimento.

Ai fini valutativi occorre prestare particolarmente attenzione alla destinazione d'uso attuale dell'immobile è D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), che oggi è atto ad ospitare gli impianti del processo produttivo, anche se non funzionanti.

Lo stabilimento fu costruito nel 1994 con fabbricati nuovi, e con l'installazione di impianti molitori innovativi, esso giace su un'area di 13.030 mq, dove sono presenti pure piccoli fabbricati a servizio del complesso industriale, sono tutti in discreto stato di manutenzione, anche se particolarmente sporchi dato l'inutilizzo, e comunque idonei, per il resto, all'attività specifica che vi si esercitava.

Insistono inoltre, nell'area oggetto di pignoramento altri fabbricati destinati a magazzini, locali tecnici e cabine elettriche.

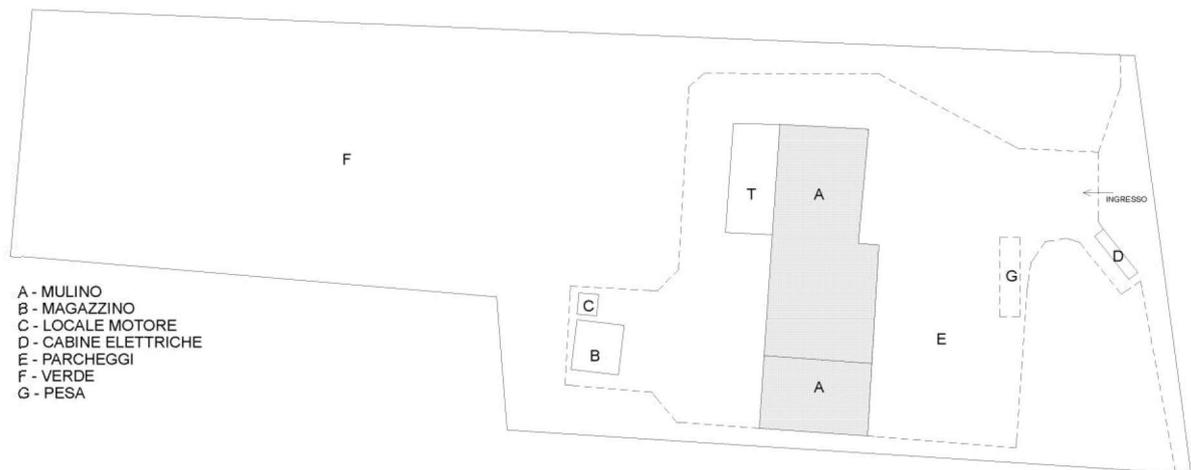
Per facilitarne la lettura, gli immobili sono inquadrati per tipologia e descritti nella tabella di seguito riportata:



LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Descrizione	Piano	superficie	Altezza	note
A.1 – Mulino	Piano terra	850 mq	h: 4,50 m	uffici, confezionamento, stoccaggio
A.2 – Mulino	Piano primo	586 mq	h: 3,50 m	macchinari per la lavorazione
A.3 – Mulino	Piano secondo	500 mq	h: 4,40 m	macchinari per la lavorazione
A.4 – Mulino	Piano terzo	500 mq	h: 6,00 m	macchinari per la lavorazione
A.5 – Mulino	Piano quarto	500 mq	h: 5,80 m	macchinari per la lavorazione
A.6 – Mulino	Piano quinto	38 mq	h: 3,00 m	locale motori ascensori
T.1 – Tettoia	Piano terra	280 mq	h: 4,50 m	tettoia in acciaio
B.1 – Magazzino	Piano terra	76 mq	h: 3,80 m	magazzino attrezzature
C.1 – Locale Macchine	Piano terra	97 mq	h: 2,70 m	impianti a servizio della struttura
D.1 – Cabina Elettrica	Piano terra	136 mq	h: 2,40 m	guardiola, cabina alta tensione.

Gli immobili hanno una superficie commerciale di circa **3.563 mq.**



L'intero complesso industriale, così come il terreno circostante, è identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	49	302		2		D/7				€ 10.349,80

Immobili siti nel Comune di Licata (Ag) contrada Bugiades snc piano: T-1-2-3-4-5;

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	
●	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000

Confina:

est	particella 241
sud	Particella 190 – 191 - 192
ovest	Strada statale 123
nord	particella 95



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "E" – Agricole.

Norme Tecniche ed indici: *Zona VA – Verde Agricolo*.

Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico;

- Distacchi stradali non inferiori a quelli fissati dal Dlgs 285/92.
- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata.
- Lotto da edificare, minimo 4.500 mq;
- I_{vr} 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero;
- He m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A.1 – Mulino	Sup. reale lorda	850,00	1,00	850,00
A.2 – Mulino	Sup. reale lorda	586,00	1,00	586,00
A.3 – Mulino	Sup. reale lorda	500,00	1,00	500,00
A.4 – Mulino	Sup. reale lorda	500,00	1,00	500,00
A.5 – Mulino	Sup. reale lorda	500,00	1,00	500,00
A.6 – Mulino	Sup. reale lorda	38,00	0,30	11,40
T.1 – Tettoia	Sup. reale lorda	280,00	0,80	224,00
B.1 – Magazzino	Sup. reale lorda	76,00	0,80	60,80
C.1 – Locale Macchine	Sup. reale lorda	97,00	0,80	77,60
D.1 – Cabina Elettrica	Sup. reale lorda	136,00	0,50	68,00
	Sup. reale lorda	3.563,00		3.377,80

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura delle): tipologia: pali e travi di collegamento, materiale: c.a., condizioni: buone
Note: le informazioni sopra riportate si basano sul giudizio generale delle strutture di elevazione, non specifiche sulle fondazioni in quanto non ispezionabili.

Opere verticali (strutture delle): materiale: cemento armato, condizioni: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 02/03/2017.

Solai (strutture) tipologia: Travi in c.a. precompresso, condizioni: BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 02/03/2017.

Componenti edilizie:

Manto di copertura: materiale: Solaio calpestabile, coibentazione: nessuno condizioni: BUONE.

Pareti esterne: materiale: Cemento armato, coibentazione: assente, Tamponatura, condizioni: BUONE.

Pavimentazione Interna: materiale: cemento industriale, condizioni: BUONE.

Portone di ingresso: tipologia: Aperture tipo industriale, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: Buone.



LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220W – 380W, condizioni: SCARSE (atti vandalici).

Note: L'impianto è dotato di certificazione.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: BUONA.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizione: buone.

Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali.

Accessori dell'appartamento: Ascensore interno di ampie dimensioni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: F - 20,07 kWh/m² anno
ID: 437545.

Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 13/05/2017, inviato in data 13/05/2017 all'Assessorato Regionale dell'Energia – Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 2 – PA

DESCRIZIONE DELLE ATTREZZATURE INDUSTRIALI di cui al punto A.1

Non si è proceduto alla valutazione degli impianti poiché il recupero degli stessi, oltre che per la vetustà e la obsolescenza, richiederebbe altresì nei gravosi oneri necessari per gli adeguamenti normativi, relativi alla sicurezza ed alla protezione dell'ambiente. Occorrerebbe inoltre ripristinare l'intero impianto elettrico e sarebbero necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino della funzionalità degli impianti, che richiedono una progettazione ex novo.

Risulterebbe antieconomica altresì la vendita dei macchinari in modo separato, cioè come non costitutivi di un complesso integrale aziendale, dovendosi tenere conto anche del fattore di integralità nonché degli oneri di smontaggio e rimontaggio.

DESCRIZIONE DEL TERRENO AGRICOLO di cui al punto B

TERRENO AGRICOLO - Piena proprietà per la quota di 1000/1000, ubicato nel Comune di Licata (Ag) nella contrada Bugiades n. snc.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene alla società denominata [REDACTED] per l'intera proprietà. La suddetta superficie è in parte adibita a servizio delle pertinenze dell'edificio di cui al punto A.

Il Terreno ha una superficie commerciale estesa **13.030 mq**

In tale rispetto la valutazione dell'area di insediamento verrà fatta in modo sintetico riferendosi al valore di mercato nell'ambito territoriale in cui le aree stesse ricadono.

Il terreno appena descritto è identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO					
	Particella	Sub	porz.	Qualita Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
					ha	are	Ca	domenicale	Agrario
1	49	302	-	Ente urbano	1	30	30		

Note: Appartenenti alla ditta [REDACTED] per averlo costruito sull'appezzamento di terreno esteso Ha 1.30.30 censito in catasto al foglio di mappa 49 particella 302 derivante dalla soppressione delle particelle 96, 97 e 195, che sono state acquistate in forza dell'atto di compravendita del 13/04/1994 ai rogiti del notaio Angelo Comparato, repertorio n°26748, la cui trascrizione avvenuta in data 11/05/1994.



LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Coerenze: il lotto è confinante con la strada statale 123 e con le particelle 95-96-191-190-241 dello stesso foglio di mappa.
Il terreno ha una forma pressoché regolare, una orografia piana.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "E" – Agricole.

Norme Tecniche ed indici: Zona VA – Verde Agricolo.

Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico;

- Distacchi stradali non inferiori a quelli fissati dal Dlgs 285/92.
- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata.
- Lotto da edificare, minimo 4.500 mq;
- l_{vf} 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero;
- H_e m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area agricola edificabile	Sup. reale lorda	13.030,00	1	13.030,00
	Sup. reale lorda	13.030,00		13.030,00

Caratteristiche descrittive del terreno:

Caratteristiche:

pavimentazione esterna: materiale: battuto di terra, condizioni: BUONE.
Cancello: Tipologia: anta scorrevole materiale: ferro con apertura telecomandata
recinzione: Tipologia: paletti materiale: ferro

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta in sede di sopralluogo effettuato in data 02/03/2017.

STIMA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima ritenuto più percorribile e valido è quello a valore di costo di riproduzione o ricostruzione, opportunamente corretto sulla base della età del fabbricato.

Per riproduzione non deve intendersi la riproduzione identica dei beni stimati, ma la riproduzione di beni che abbiano la stessa utilità di quelli da valutare.

Per la valutazione dell'edificio principale sono stati presi a riferimento sia i prezzi ottenuti da un fabbricante di strutture analoghe e quelli risultanti dal prezzario regionale, che quelli di valutazione di beni simili.

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando la metodologia di stima, quello **Sintetico-Comparativa Parametrica** (Semplificata). Il metodo "sintetico comparativa" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili di tipologia simile.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Licata,
- Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI: Licata.
- fabbricante di strutture analoghe e imprese locali



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:	€ 319.638,00
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto composto dal corpo **A** e dal Corpo **B** risulta vendibile in un'unica soluzione.

8.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.811.282,00**

Agrigento, 12/05/2017

l'Esperto
Ing. Vincenzo Gallo



Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ALLEGATI (elenco degli):

Allegato 1

COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO

- 1.1 - Comunicazione Sopralluogo [REDACTED] del 02/02/2017;
- 1.2 - Comunicazione Sopralluogo [REDACTED] 02/02/2017;
- 1.3 - Comunicazione Sopralluogo [REDACTED] del 02/02/2017;
- 1.4 - Comunicazione Sopralluogo Banca Popolare Sant'Angelo scpa del 02/02/2017;
- 1.5 - Ricevuta [REDACTED] del 08/02/2017;
- 1.6 - Ricevuta [REDACTED] del 07/02/2017;
- 1.7 - Consegna comunicazione Pec.

Allegato 2

VERBALE DI SOPRALLUOGO

- 2.1 - Verbale di sopralluogo del 02/03/2017;
- 2.2 - Allegato consegnato dal [REDACTED]

Allegato 3

RICHIESTA CERTIFICATI DI RESIDENZA

- 3.1 – Richiesta certificato di residenza Comune di Licata del 27/11/2016;
- 3.2 – Ricevuta PEC del Comune di Licata;
- 3.3 – Richiesta certificato di residenza Comune di Milano del 27/11/2016;
- 3.4 – Ricevuta PEC del Comune di Milano;
- 3.5 – Comunicazione di residenza [REDACTED]
- 3.6 – Certificato di residenza [REDACTED]
- 3.7 – Certificato di residenza [REDACTED]
- 3.8 – Certificato di residenza [REDACTED]

Allegato 4

TITOLI DI PROPRIETA'

- 4.1 - atto di vendita del 13/04/1994, a rogito del Notaio Angelo Comparato, n. 26.748 I;
- 4.2 - atto di vendita del 13/04/1994, a rogito del Notaio Angelo Comparato, n. 26.748 II;
- 4.3 - atto di vendita del 13/04/1994, a rogito del Notaio Angelo Comparato, n. 26.748 III.

Allegato 5

ISPEZIONI IPOTECARIE

- 5.1 - Ispezione Ipotecaria del 08/05/2017 n. T329741
- 5.2 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 22217 part. 9
- 5.3 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 4658 part. 4179
- 5.4 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 8140 part. 7302
- 5.5 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 11496 part. 1041
- 5.6 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 12635 part. 1071
- 5.7 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 12792 part. 843
- 5.8 - Certificazione ipotecaria Reg. gen. 11009 part. 9304
- 5.9 - Visura camerale [REDACTED]

Allegato 6

DATI URBANISTICI

- 6.1 – Richiesta Dirigente U.T.C. comune di Licata (AG) del 14/03/2017;
- 6.2 – Ricevuta pec Comune di Licata;
- 6.3 – Pianta piano terra molino a 1:200
- 6.4 – Prospetti molino 1:200
- 6.5 – Pianta Magazzino
- 6.6 – Planimetria generale
- 6.7 – Relazione illustrativa
- 6.8 – Autorizzazione allo scarico e agibilità
- 6.9 – Collaudo statico
- 6.10 – Deposito collaudo statico



- 6.11 – Nulla osta igienico sanitario
- 6.12 – Atto di vincolo
- 6.13 – Concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori 228/97

Allegato 7

DATI CATASTALI

- 7.1 – Visura storica della particella 302 del foglio 49;
- 7.2 – Planimetria del lotto 1;
- 7.3 – Stralcio del foglio di mappa del lotto;
- 7.4 – Foglio di mappa 49;
- 7.5 – Visura storica della particella 96 del foglio 49;
- 7.6 – Visura storica della particella 97 del foglio 49;
- 7.7 – Visura storica della particella 195 del foglio 49;

Allegato 8

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- 8.1 – certificazione energetica del 13/05/2017
- 8.2 – Ricevuta trasmissione ID 437545.

Allegato 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 – Vista della struttura esterna,
- 9.2 – Vista interna piano Terra,
- 9.3 – Vista interna piano Terra,
- 9.4 – Vista interna piano Terra,
- 9.5 – Vista interna piano Terra,
- 9.6 – Vista interna piano Terra,
- 9.7 – Vista interna piano Terra,
- 9.8 – Vista esterna del magazzino,
- 9.9 – Vista esterna piano Terra tettoia,
- 9.10 – Vista esterna piano Terra,
- 9.11 – Vista interna piano Primo,
- 9.12 – Vista interna piano Primo,
- 9.13 – Vista interna piano Primo,
- 9.14 – Vista interna piano Primo,
- 9.15 – Vista interna piano Primo,
- 9.16 – Vista interna piano Primo,
- 9.17 – Vista interna piano Primo,
- 9.18 – Vista interna piano Secondo,
- 9.19 – Vista interna piano Secondo,
- 9.20 – Vista interna piano Secondo,
- 9.21 – Vista interna piano Terzo,
- 9.22 – Vista interna piano Terzo,
- 9.23 – Vista interna piano Terzo,
- 9.24 – Vista interna piano Quarto,
- 9.25 – Vista interna piano Quarto,
- 9.26 – Vista interna piano Quarto,
- 9.27 – Vista interna del vano scala.

