

ORIGINALE

LOTTO 1

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**  
**Banca San Francesco- Credito Cooperativo Canicatti**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Raffadali

N. Gen. Rep. 000262/08

Giudice Dr. Daniela Nunno

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MONACHELLO ANGELINO P. IVA 01743310842*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: angelo.monachello@virgilio.it*

Depositato in Cancelleria  
il 6/11/08  
Il Cancelliere C1  
(Dot. ssa G. Romito)

**Beni in Raffadali (Agrigento) contrada Sant'Anna  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale con annessa corte esclusiva e locale accessorio (Uffici) sito in Raffadali (Agrigento) contrada Sant'Anna. Composto da un unico vano posto a piano terra ad uso industriale per la lavorazione, sagomatura, assemblaggio e saldatura di tondi d'acciaio per cemento armato, con annesso corpo accessorio e corte ad uso esclusivo di mq. 4.657,00, adibita a parcheggio, spazio di manovra per mezzi pesanti, articolati e macchinari vari. (foto n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20) e Allegato n° 8 posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 4259  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a

Proprietà per 1000/1000  
foglio 22 mappale 1478 categoria D/1, posto al piano terra e primo, - rendita: €49.087,00.  
Coerenze: a nord con le particelle 1261 e 1054, a sud con le particelle 1050 e 1051 ad est con la particella 1051 ad ovest con le particelle 1240 e 1260.

Note: Si fa presente che detta particella nasce dalla soppressione e fusione delle particelle 1472, 1473, 1474, 1475, 1476 e 1477 (allegato 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21)

- A.1.** fabbricato distaccato fabbricati: intestata a  
uso ufficio:

Proprietà per 1000/1000 foglio 22  
mappale 1478 categoria D/1, - rendita: €49.087,00.

Coerenze: a nord con le particelle 1261 e 1054, a sud con le particelle 1050 e 1051 ad est con la particella 1051 ad ovest con le particelle 1240 e 1260.

Note: Si fa presente che detta particella nasce dalla soppressione e fusione delle particelle 1472, 1473, 1474, 1475, 1476 e 1477 (allegato 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il Capannone Industriale con annessa corte esclusiva e locale accessorio (Uffici) è ubicato nella zona esterna posta a sud-ovest a circa 3 Km del paese. La zona è servita dalla Strada Statale Corleonese Agrigentina, che tramite una strada in terra battuta permette di arrivare al complesso in oggetto. (vedi allegato n° 8 satellitare e foto n°1, 2, 3, 4, 5 e 6)  
(allegato n° 8 satellitare e foto n°1, 2, 3, 4, 5 e 6)

**Caratteristiche zona:** industriale industriale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali e agricole i principali centri limitrofi sono Raffadali, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litorale di San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

**Collegamenti pubblici (km):** tangenziale (4km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da  
del bene

qualità di proprietario

**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: Nessuno**

Giudice Dr. Daniela Nunno  
Perito: Geom. Angelo Monachello

**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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL CON SEDE IN CANICATTI ( C.F.) 00097080840, contro Società

a firma di Notaio Pecoraro Antonino in data 06/10/2005 ai nn. rep. 65841/21254 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/10/2005 ai nn. 26586/7189  
importo ipoteca: € 2.100.000,00  
importo capitale: € 1.400.000,00  
(allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: terreno edificabile con annesso fabbricato rurale ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Buagimi Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.lla n°139, 284, 293 e 140 e terreno ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.lla n°1052, 1060 e 1061 dove insiste il capannone industriale

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo SCARL con sede in Canicatti (c.f.) 00097080840 contro

a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 27/11/2008 ai nn. 1946 di repertorio trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 10/02/2009 ai nn. 3757/3091 - (vedi allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: terreno edificabile con annesso fabbricato rurale ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Buagimi Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.lla n°139, 284, 293 e 140 e terreno ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.lla n°1052, 1060 e 1061, dove insiste il capannone industriale.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Società Cooperativa Bilanciai Campogalliano con sede in Campogalliano (Mo), (c.f. 00162700363) contro

li repertorio trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 25/11/2008 ai nn. 31981/22306 - (vedi allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.lla n°109, 113, 1052, 1060 e 1061, dove insiste il capannone industriale .

**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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna irregolarità (vedi planimetria catastale allegato n°22 e planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°23/a e 23/b)

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso industriale , ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.lla n°1478.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata riscontrata alcuna irregolarità (vedi planimetria catastale allegato n°22 e planimetria redatta dal ctu allegato n°23/a e 23/b)

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso industriale, ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.IIa n°1478.

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 02/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Pusateri, notaio in Raffadali in data 02/12/2003 ai nn. 106414 di repertorio, 21060 di raccolta trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 01/12/2003 ai nn. 25039/21060 (allegato di cancelleria)  
Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.IIa n°1052, 1060, 1061; dove insiste un fabbricato ad uso industriale, distinto in catasto al fg.22 part.IIa n°1478.

**6.2 Precedenti proprietari:**

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Scaduto, notaio in Raffadali in data 29/05/2003 ai nn. 1267 di repertorio trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 03/06/2003 ai nn. 118/9773 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.IIa n°1052, 1049 dove insiste l'attuale capannone industriale

trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 26/04/1974 ai nn. 6143/5607 (allegato di cancelleria)

Detta successione è devoluta per testamento olografo del 18-02-1991 ai rogiti del notaio Cutaia rep. n. 45884, trascritto il 21-02-1991 ai nn. 4502/4107, testamento risalente il 10-10-1967 e tardivamente rinvenuto.

Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg.22 part.IIa n°113 e 109 dove insiste l'attuale capannone industriale.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 9713/2002 per lavori di: Progetto per la realizzazione di un impianto centralizzato per la lavorazione, sagomatura di tondi d'acciaio per cemento armato, da sorgere in Raffadali in area P.I.P. intestata a

n. prot. 9713 rilasciata in data 31/01/2003- n. prot. C.E.n°7 (Allegato n°12)

Riferito limitatamente a: fabbricato ad uso industriale, ubicato nel territorio di Raffadali in contrada "Sant'Anna", distinto in catasto al fg. 22 part.IIa n°1478.

**Descrizione capannone industriale con annessa corte esclusiva e locale  
accessorio (Uffici) di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale con annessa corte esclusiva e locale accessorio (Uffici) sito in Raffadali (Agrigento) contrada Sant'Anna.

Composto da un unico vano posto a piano terra ad uso industriale per la lavorazione, sagomatura, assemblaggio e saldatura di tondi d'acciaio per cemento armato, con annesso corpo accessorio e corte ad uso esclusivo di mq. 4.657,00, adibita a parcheggio, spazio di manovra per mezzi pesanti, articolati e macchinari vari. (foto n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20) e Allegato n° 8 posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 4259

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 22

mappale 1478 categoria D/1, posto al piano terra e primo, - rendita: €49.087,00.

Coerenze: a nord con le particelle 1261 e 1054, a sud con le particelle 1050 e 1051 ad est con la particella 1051 ad ovest con le particelle 1240 e 1260.

Note: Si fa presente che detta particella nasce dalla soppressione e fusione delle particelle 1472, 1473, 1474, 1475, 1476 e 1477 (allegato 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21)

L'edificio è stato costruito nel 2003, ristrutturato nel ==

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 10,90.

(allegati n°14, 15, 16 e 22 e planimetria redatta dal ctu allegato n° 23/a)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di adozione del Consiglio Comunale n°6 del 26-01-1974; approvazione del C.C. n°57 del 24-11-1974, D.A. n°188 del 07-06-1978. l'immobile è identificato nella zona destinata a costruzioni industriali e Zone Agricole per mq. 100,00 circa (vedi certificato di destinazione urbanistica Allegato n°7)

Norme tecniche ed indici: (allegato n° 7 e 9)

**Art. 21 Zone destinate a costruzioni industriali**

nelle zone destinate a costruzioni industriali sono ammesse le costruzioni destinate ad uso industriale o simili (magazzini, opifici, laboratori, depositi) con esclusione di qualsiasi altro edificio che non sia un annesso strettamente collegato all'attività industriale, in particolare sono escluse le abitazioni ad eccezione delle abitazioni del custode o analoghe.

In tale zone la densità edilizia massima sarà di mc/mq 4,00, l'altezza massima degli edifici sarà di m.11,00, eccetto per impianti tecnologici veri e propri, la cui altezza può arrivare fino a m. 15.

La distanza minima tra fabbricati sarà di m.10, i fabbricati inoltre dovranno distare dai confini non meno di metri 5 dal ciglio stradale non meno di m10.

Nelle costruzioni di opifici, industrie etc dovrà essere ottemperato alle norme e alle prescrizioni sanitarie relative sancite dai regolamenti di igiene.

Non sono ammessi scarichi delle fognature e pozzi di acque di rifiuto o corsi d'acqua, che siano comunque nocive per l'uomo, per la fauna ittica e per l'agricoltura.

Al di fuori delle zone industriali indicate dal P.R.G. non è consentita l'istallazione di impianti a carattere industriale, di qualsiasi dimensione, tipo e carattere tecnologico.

**Art. 23 Attuazione delle zone industriali, artigianali, e per attrezzature speciali.**

Le nuove zone industriali ed artigianali e per attrezzature speciali previste dal P.R.G. in zone di espansione, dovranno, prima di venire utilizzate, essere oggetto di piano di lottizzazione industriale di P.P.E., in cui siano stabiliti i tracciati stradali interni, i caratteri delle edificazione, indicate le possibili suddivisioni in lotti e specificate le norme per l'attuazione, con particolare riguardo all'esecuzione degli eventuali impianti in comune.

I piani di cui sopra dovranno prevedere le attrezzature ed i servizi almeno nella misura prescritta dal D.M. 2/4/1968 per le zone territoriali omogenee di tipo D (art. 5 punto 1).

Attorno alle zone industriali e artigianali saranno predisposte aree verde e filari di alberi, di preferenza a foglia caduca e a rapida crescita, formanti cortina di protezione.

**Art. 24 Zone E**

**Zone agricole**

Nel territorio agricolo è consentita la costruzione di edifici ad uso pertinente alle coltivazioni agricole. Case agricole, stalle, ricoveri per carri, attrezzi, prodotti, ect.

a) Edifici uso residenziale: Volume massimo ad uso residenziale 300 mc. per ettaro; con altezza massima pari a ml. 7,50 le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5,00 dai confini di proprietà, e dal ciglio stradale.

b) Edifici uso agricolo: edificazione con il rispetto del rapporto massimo di copertura pari ad 1/3; altezza massima pari a mt. 7,50 e per gli impianti veri e propri, pari a mt. 10,00.

In tali zone l'edificazione è consentita a mezzo di singole licenze.

Nelle zone agricole ricadenti in aree dichiarate franose l'edificazione è subordinata ai controlli e alla approvazione del competente ufficio del genio civile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone ad uso Industriale di mq. 4259,00 con annessa corte ad uso esclusivo di mq.4657,00	Sup. reale lorda	4.259,00	1,00	4.259,00
	Sup. reale netta	4.176,57	1,00	4.176,57
	Volume reale	49.404,40	1,00	49.404,40
	Sup. reale lorda	4.259,00		4.259,00
	Sup. reale netta	4.176,57		4.176,57
	Volume reale	49.404,40		49.404,40

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Giudice Dr. Daniela Nunno  
Perito: Geom. Angelo Monachello

- Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: ottime.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: pannelli prefabbricati in c.a, coibentazione: inesistente, condizioni: ottime.
- Pavim. Esterna:* materiale: battuto di cemento antiscivolo de tipo 10V4, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: ottime.
- Impianti:**
- Carroponie:* tipologia: a trave doppia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Pesa autocarri:* tipologia: meccanica, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 250V-380V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**A.1. fabbricato distaccatofabbricati: intestata a uso ufficio:**

Proprietà per 1000/1000 foglio 22 mappale 1478 categoria D/1, - rendita: €49.087,00.

Coerenze: a nord con le particelle 1261 e 1054, a sud con le particelle 1050 e 1051 ad est con la particella 1051 ad ovest con le particelle 1240 e 1260.

Note: Si fa presente che detta particella nasce dalla soppressione e fusione delle particella 1472, 1473, 1474, 1475, 1476 e 1477 (allegato 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21)

identificato al n. snc, è posto al piano terra e primo, è composto da immobile adibito a laboratorio, zona progettazione, servizi al piano terra e da un piano in elevazione al quale si accede per mezzo di una scala interna a due rampe, nel quale è ubicata la zona amministrativa contabile ed annessi servizi ed accessori. (da foto n°21 a foto n°36) e planimetria redatta dal ctu allegato n° 23/b.

Sviluppa una superficie complessiva di 701,06

Destinazione urbanistica: zona industriale (allegato n°7 e 9)

*Fondazioni:* tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: tipo livigni, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento anti scivolo, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: ottime.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)  
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Raffadali, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: -Immobiliare di Franco Conti, Mediatori locali.

### 8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale con annessa corte esclusiva e locale accessorio (Uffici)

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Si fa presente che la sopra valutazione a corpo (stima sintetica a vista) è riferita al capannone industriale con annessa corte esclusiva (foto da n°7, a foto n°20) e planimetria redatta dal ctu allegato n° 23/a

- Valore corpo:	€ 3.400.000,00
- Valore accessori:	€ 350.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.750.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.750.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

(allegato n° 8 ,15 e planimetria redatta dal ctu allegato n°23/a) Facendo riferimento alle caratteristiche del capannone industriale con annessa corte esclusiva, in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza Valore di mercato per capannoni ad uso industriale artigianale € 800,00 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perchè il prezzo è imposto dal mercato. Si fa presente che la sopra citata valutazione è riferita al capannone industriale con annessa corte esclusiva .

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone ad uso Industriale di mq. 4259,00 con annessa corte ad uso esclusivo di mq.4657,00	4.259,00	€ 800,00	€ 3.407.200,00
- Valore corpo:			€ 3.407.200,00
- Valore accessori:			€ 350.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.757.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.757.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	capannone industriale con annessa corte esclusiva e locale			
A	accessorio (uffici) con annesso fabbricato distaccato uso ufficio.	4259	€ 3.753.600,00	€ 3.753.600,00

**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:

€ 563.040,00

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:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto composto dal solo corpo A risulta vendibile in un'unica soluzione e se ne sconsiglia la divisione.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.190.560,00

Giudice Dr. Daniela Nunno  
Perito: Geom. Angelo Monachello

Relazione lotto 001 creata in data 02/11/2009  
Codice documento: E002-08-000262-001

il perito  
Geom. Angelo Monachello

