

**Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**  
*Ordine degli Architetti di Agrigento, n. 1559*  
*Albo Tribunale di Agrigento, n. 902*  
*Corso Vittorio Veneto n° 243 – 92026 Favara*  
*cellulare: 3201478351 email: salvoscop@pec.it*

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Procedura Esecutiva N.R.G.E. 7/2022**

**Giudice delle Esecuzione**  
**Dott.ssa Vitalba Pipitone**

Creditore procedente

**POP NPLS 2018 SRL società unipersonale**

Contro

**XXXXX XXXXXXXX**

**LOTTO 2**

**ELABORATO PERITALE**

**Locale destinato ad attività industriale censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 mappale 665 sub 8 graffato con il sub 9 piano terra e primo.  
Appartamento per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 mappale 665 sub 7 piano primo.  
Il tutto nel Comune di Racalmuto (Agrigento) in contrada Zaccanello n° snc**

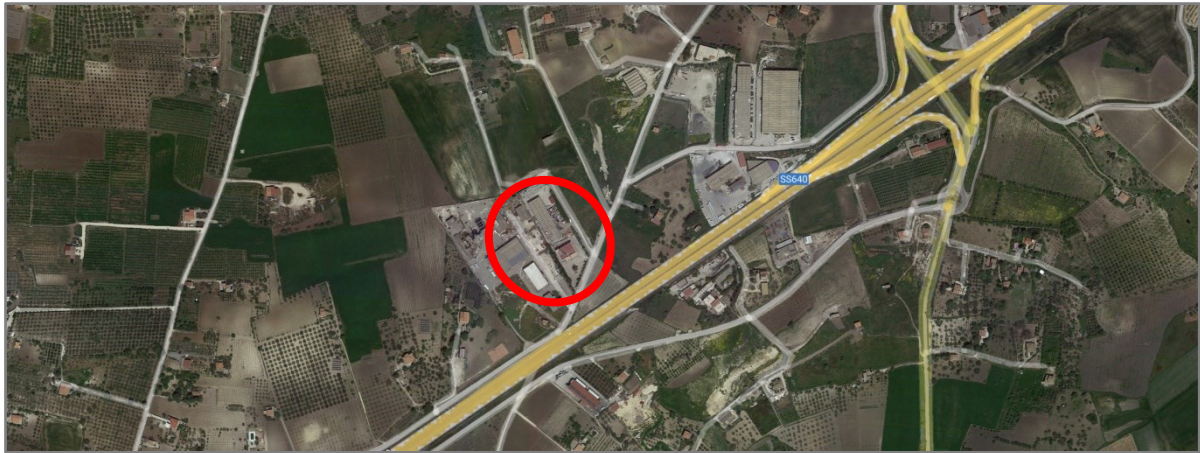
L'esperto  
**Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti, nominato C.T.U. in data 25/09/2022, prestava giuramento in data 07/10/2022 nell'ambito del procedimento Esecutivo promosso da POP NPLS 2018 SRL società unipersonale contro XXXXX XXXXXX

Lo scrivente, in seguito alla convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, in data 29/10/2022 ha avuto la possibilità di iniziare le operazioni e in data 10/11/2022 il relativo sopralluogo di rito nei cespiti oggetto di pignoramento, censiti al N.C.E.U. del comune di Racalmuto al foglio 61 particella 665 sub 5 graffato con il sub 6 categoria catastale D/8, sub 7 categoria catastale A/3 e sub 8 graffato con il sub 9 categoria catastale D/7, siti in contrada Zaccanello n° snc.

### Beni in Racalmuto (Agrigento) contrada Zaccanello n° snc Lotto 2



#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da due livelli fuori terra. L'intero complesso immobiliare è composto da quattro unità immobiliari, di cui, uno destinato ad abitazione, uno destinato ad attività commerciale e due ad attività industriale.

L'intero fabbricato è un lotto di un piano di lottizzazione approvato nel 1997 ed è identificato come "Lotto 1", i restanti lotti, alla data odierna, non sono stati ancora iniziati. L'accesso al piano di lottizzazione avviene, in questo momento, da via pubblica che da, la possibilità di accedere in modo indipendente alle varie attività.

La costruzione del fabbricato risale al 1998.

I cespiti in esame, facente parte della procedura esecutiva, sono costituiti da un locale destinato ad attività industriale con relativa corte esclusiva, censiti al N.C.E.U. al foglio 61 particella 665 sub 8 graffato con il sub 9 e da un appartamento per civile abitazione censiti al N.C.E.U. al foglio 61 particella 665 sub 7 e il tutto è stato identificato come "Lotto 2" della relazione peritale.

**A.** Locale destinato ad attività industriale, sito in Racalmuto (Agrigento), contrada Zaccanello n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 665 sub 8 graffato con il sub 9, piano terra e primo.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un locale destinato ad attività industriale ed rifinito in ogni sua parte.

Il cespite è costituito da un corpo di fabbrica con superficie coperta pari a mq 1.000,00 e una corte esterna che la perimetra pari a mq 1.813,00 per una superficie complessiva di mq 2.813,00. L'accesso alla corte esterna avviene, da via pubblica, in modo diretto tramite un ampio cancello scorrevole.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord con la via pubblica faccende parte della lottizzazione identificata con la particella 661 e 836, a est con la corte particella 665 sub 5 e 6 (altro bene facente parte del Pignoramento), a sud con la particella 700 e a ovest con la corte particella 665 sub 2.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXX XXXXXXXX sede in XXXXX (AG)	XXXXXXX	Proprietà per 1000/1000

Catasto dei Fabbricati Comune di Racalmuto									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
61	665	8 9	-	-	D/7	-	-	-	€ 8.870,00

**B.** Locale destinato civile abitazione, sito in Racalmuto (Agrigento), contrada Zaccanello n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 665 sub 7, piano terra e primo.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento per civile abitazione ed è rifinito in ogni sua parte.

Il cespite ha una superficie lorda pari a mq 108,80 ed è posto al piano primo con accesso posto al piano terra da corte esclusiva del sub 8 graffato con il sub 9. L'appartamento è messo in comunicazione diretta, tramite una porta, con gli uffici del sub 8-9 presenti al piano.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord e a est con aria libera della corte esclusiva del sub 8 graffato con il sub 9, a sud e a ovest con gli uffici del sub 8 graffato con il sub 9.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXX XXXXXXXX sede in XXXXX (AG)	XXXXXXX	Proprietà per 1000/1000

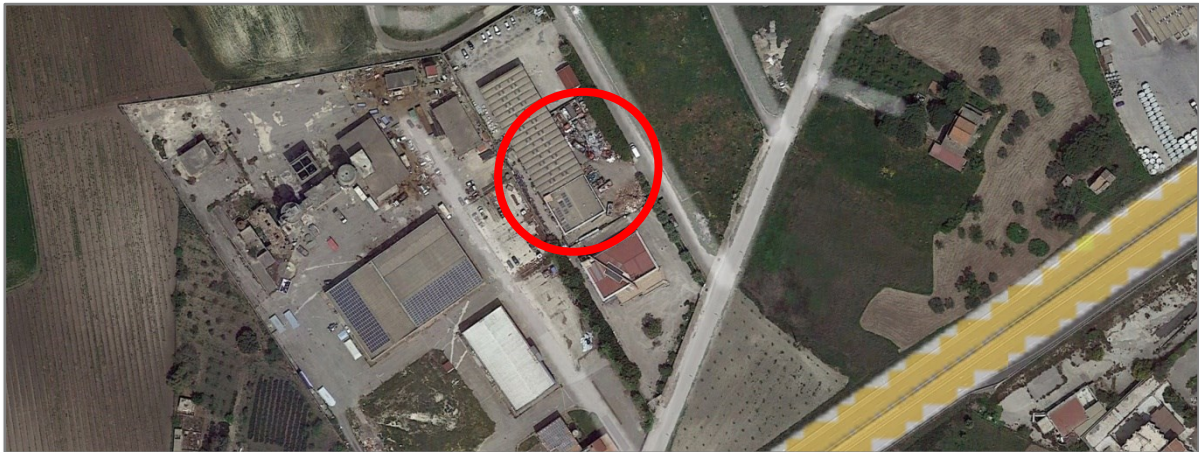
Catasto dei Fabbricati Comune di Racalmuto									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
61	665	7	-	-	A/3	7	3,5 vani	Totale: 81 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 81 m <sup>2</sup>	€ 162,68

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Caratteristiche zona: zona periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.  
Servizi della zona: asilo nido (scarso), farmacie (scarso), scuola elementare (scarso), scuola media inferiore (scarso).

Caratteristiche zone limitrofe: Industriale - agricolo

Collegamenti pubblici (km): autobus (3)



## STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto della perizia sono utilizzati senza nessun titolo dalla ditta XXXXXXXXXXXX, per l'attività di mesa in riserva R13 di rifiuti speciali non pericolosi

## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 2.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare Sant'Angelo, Società Cooperativa per Azioni con sede Licata (domicilio ipotecario in Licata corso Vittorio Emanuele n 10) contro la società XXXXX XXXXXXXX con sede a XXXXXX (AG), a firma del Notaio Maria Nipote in data 20/10/2009 repertorio 40353/16376 iscritta in data 22/10/2009 ai nn. 26814/3743, gravante sul terreno censito al foglio 61 particelle 665, sulle quali insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva.

Importo ipoteca: € 1.700.000,000

Importo capitale: € 850.000,00

- Annotazione del 15/06/2012 ai nn. 12756/1076 restrizione di beni del 07/06/2012 Notaio Paolo Trento con repertorio 29995/9666, foglio 61 particella 665 sub 2

### 2.2.2 Pignoramenti:

Atto di pignoramento a favore di POP NPLS 2018 SRL con sede in Conegliano (TV) contro XXXXX XXXXXXX con sede in Canicattì a firma di Ufficiale Giudiziario in data 15/01/2022 ai nn. Repertorio n. 646 trascritto a Agrigento in data 03/02/2022 ai nn. 1876/1580.

### 2.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna*

### 2.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

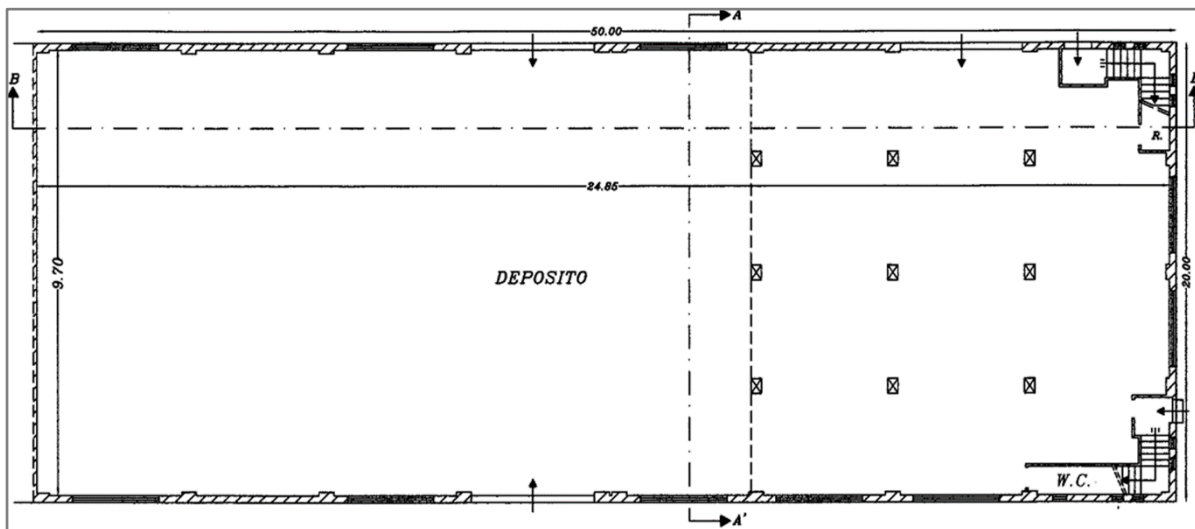
## 2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 2.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

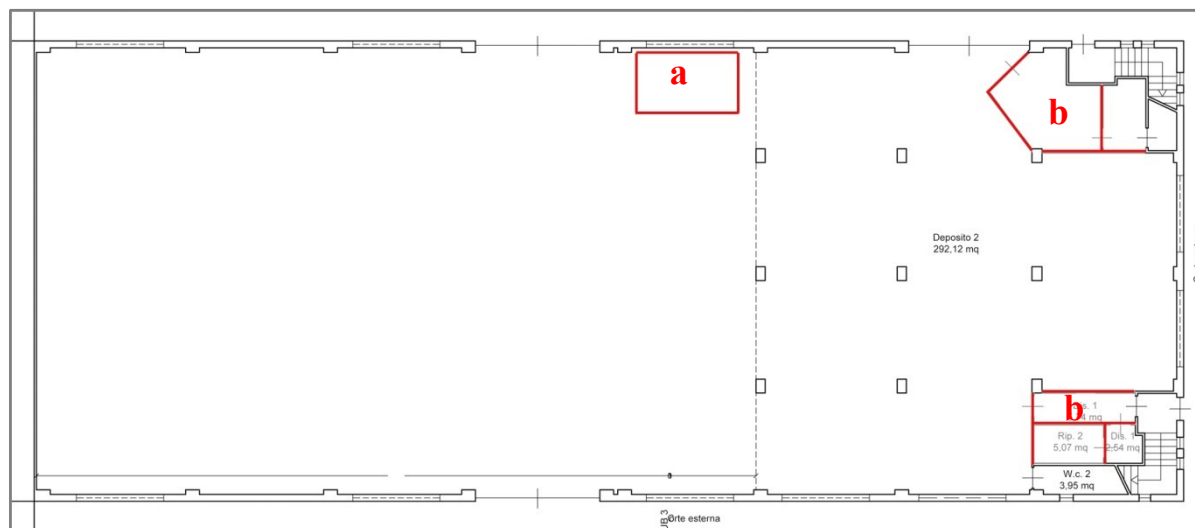
Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto con nota del 13/12/2022 protocollo 18387, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti in ultimo rilascio, **Concessione per la esecuzione di opere edili pratica n. 28/2017 rilasciato il 16/06/2017** al sig. XXXXX di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX in qualità di amministratore unico della Società XXXXX XXXXX sede in XXXXX (AG), per lavori di frazionamento in sanatoria ai sensi dell'art. 5 L.R. 16/2016 di due capannoni industriali, identificati al N.C.E.U. al foglio 61 particella 665 sub 1.

Nel raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia e i luoghi visionati durante le fasi di sopralluogo, si evince la non regolarità urbanistica e in particolare:

- Al piano terra è stato realizzato una struttura soppalcata in acciaio che non è presente negli elaborati della Concessione n. 28/2017;
- Realizzazione di tramezzature con la frammentazione dello spazio



Pianta piano terra allegato alla Concessione n 28/2017



Rilevo pianta piano terra- in rosso tramezzature presenti durante il sopralluogo

Considerato le difformità evidenziate al punto a e b, si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente sia nel Comune di Racalmuto e può essere presentato SCIA a sensi dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001.

Oltre alla presentazione della richiesta di conformità urbanistica, va chiesta al competente ufficio del Genio civile di Agrigento Pareri d'idoneità statica e sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo per le opere in esame sono:

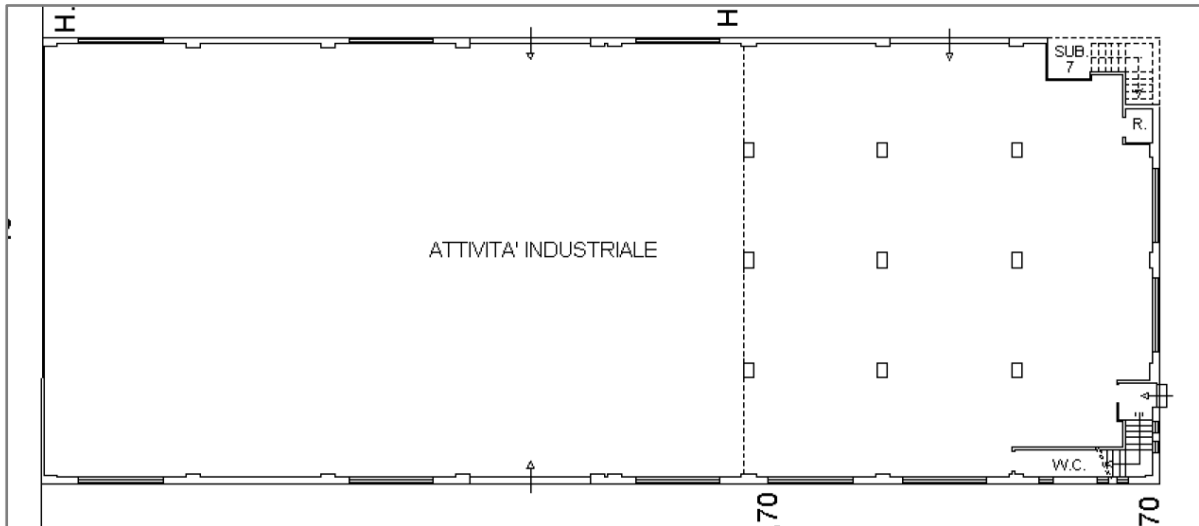
Sanzioni amministrative pari a: € 1.516,00

Presunte spese tecniche pari a: € 2.000,00

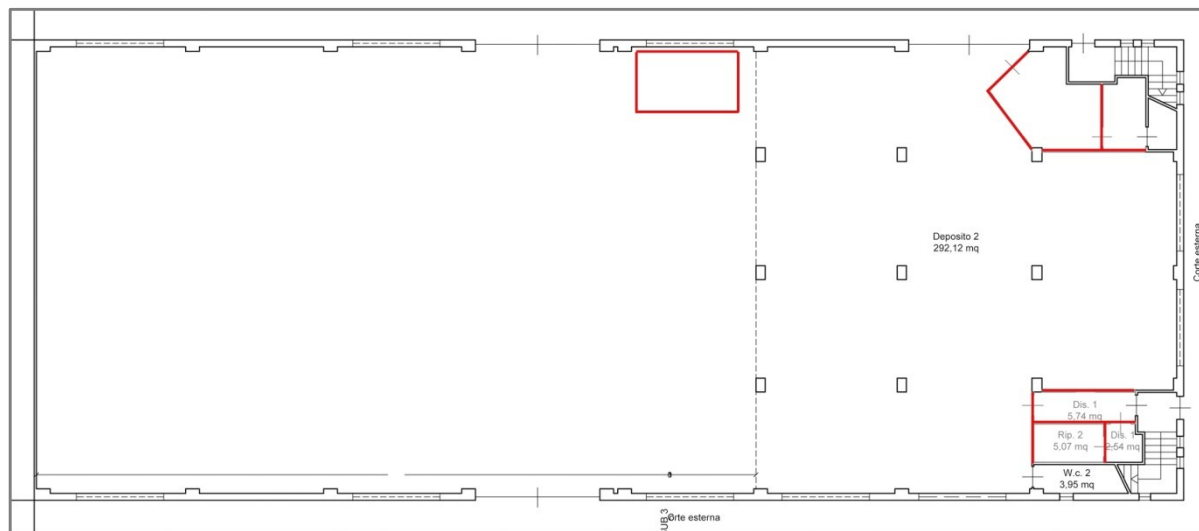
**Per un costo totale pari a € 3.516,00**

### 2.3.2 Conformità catastale: Conforme

Avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento, le ricerche di rito con l'ottenimento dell'elaborato planimetrico catastale presentata in data 09/11/2018, per l'immobile censito al foglio 61 particella 665 sub 8 graffato con sub 9, confrontandolo con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo di rito, si evidenzia la non conformità catastale non conformità catastale per quanto concerne la giusta distribuzione degli spazi interni al piano terra (stessa problematica della conformità urbanistica).

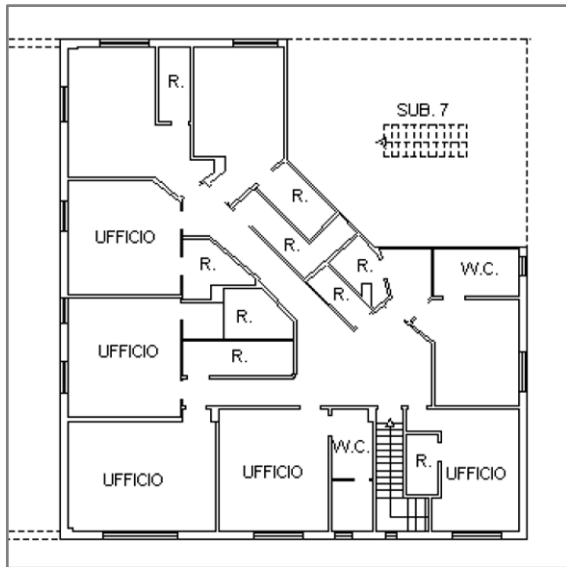


Pianta piano terra planimetria catastale del 09/11/2018

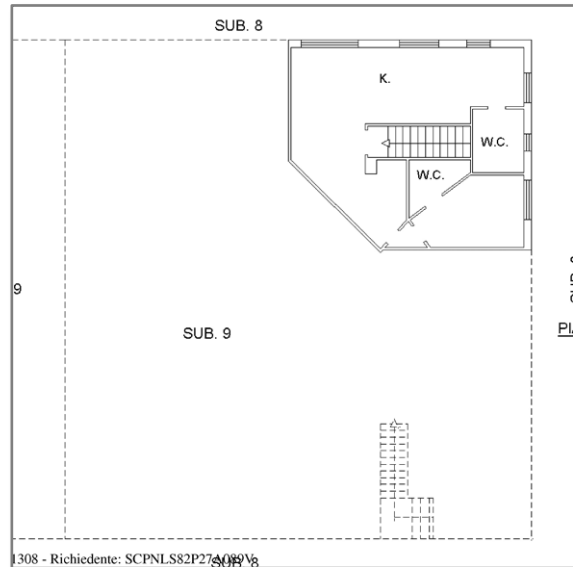


Rilievo pianta piano terra- in rosso tramezzature presenti durante il sopralluogo

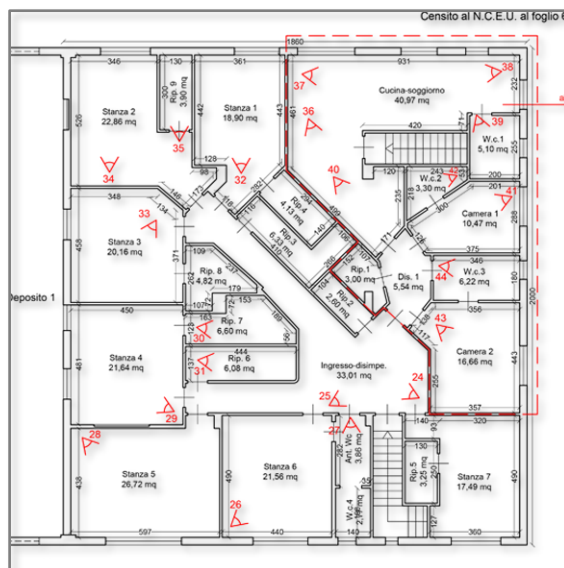
Al piano primo risulta una difformità di confine tra gli uffici sub 8 e 9 con l'appartamento sub 7, infatti catastalmente una camera da letto con relativo wc, porzione di disimpegno e ripostiglio, facente parte dell'appartamento, risultano inseriti nella planimetria catastale dell'attività industriale.



Pianta piano terra planimetria catastale del 09/11/2018  
 Sub 8-9



Pianta piano terra planimetria catastale del 09/11/2018  
 Sub 7



Rilievo pianta piano primo

Per la regolarizzazione catastale necessita la presentazione di due pratiche Docfa presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento

**Per un costo pari a € 1.250,00**

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

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € ----
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € ----
- Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € ----

**4. STORIA DEL BENE:**

**4.1 Attuali proprietari dei cespiti:**

Proprietario dal 15/05/2001 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXXXXX sede in XXXXX (AG)	XXXXXXX	Proprietà per 1000/1000

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Maria Nipote in data 15/05/2001, Repertorio n 27265 trascritto in data 01/06/2001 nn 9107/8030, per l'immobile in corso di costruzione identificato al N.C.E.U. al foglio 61 particella 665.

#### 4.2 Precedenti proprietari dei cespiti:

Proprietario dal 20/12/1997 al 15/05/2001		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1 XXXXX XXXXX nato a XXXXX (AG) il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà 100/1000 bene personale

*Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Maria Nipote in data 20/12/1997, Repertorio n 21740/7712 trascritto in data 16/01/1998 nn 699/658*

#### Storia catastale del sub 8 graffato con il sub 9:

Dal 28/10/2019 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	8 9		D/7				€ 8.870,00	Variazione nel classamento del 28/10/2019 Pratica n. AG0081417

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

Dal 09/11/2018 al 28/10/2019									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	8 9		D/7				€ 5.094,74	Variazione per div, esatta rappresentazione grafica del 08/11/2018 Pratica n. AG0094808

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

*Note: Il sub 8 graffato con il sub 9 deriva dalla divisione, ampliamento del sub 3 graffato con il sub 4*

Dal 06/09/2018 al 09/11/2018									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	3 4		D/7				€ 7.642,11	Variazione per aggiornamento planimetrico del 06/09/2018 Pratica n. AG0078352

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

Dal 07/12/2017 al 06/09/2018									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	3 4		D/7				€ 7.642,11	Variazione per div, amp, vsi, vde del 05/12/2017 Pratica n. AG0153022

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

*Note: Il sub 5 graffato con il sub 6 deriva dalla divisione, ampliamento del sub 1*

Dal 20/08/2012 al 07/12/2017									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	1		D/7				€ 21.972,60	Variazione nel classamento del 20/08/2012 Pratica n. AG0214932

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

Dal 27/10/2011 al 20/08/2012									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	1		D/7				€ 14.298,00	Divisione del 27/10/2011 Pratica n. AG0282450

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

Dal 03/08/2011 al 27/10/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			D/7				€ 23.433,00	Variazione toponomastica del 03/08/2011 Pratica n. AG0224048

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

Dal 25/06/2004 al 03/08/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			D/7				€ 23.433,00	Variazione a seguito controllo Docfa del 25/06/2004 Pratica n. AG0144934

Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1

Dal 29/11/2003 al 25/06/2004									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			D/7				€ 21.255,00	Ultimazione di fabbricato urbano del 29/11/2003 Pratica n. AG0298519 in atti dal 29/11/2003
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 20/12/2000 al 29/11/2003									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			F/3					In corso di costruzione del 20/12/2000 Pratica n. 219150 in atti dal 20/12/2000
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

**Storia catastale del sub 7:**

Dal 28/10/2019 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	7	-	A/3	7	3,5 vani	Totale: 81 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 81 m <sup>2</sup>	€ 162,68	Variazione nel classamento del 28/10/2019 Pratica n. AG0081417
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2018 al 28/10/2019									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	7	-	A/3	7	3,5 vani	Totale: 81 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 81 m <sup>2</sup>	€ 86,76	Variazione per div, esatta rappresentazione grafica del 08/11/2018 Pratica n. AG0094808
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Note: Il sub 7 deriva dalla divisione, ampliamento del sub 3 graffato con sub 4

Dal 06/09/2018 al 09/11/2018									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	3 4		D/7				€ 7.642,11	Variazione per aggiornamento planimetrico del 06/09/2018 Pratica n. AG0078352
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 07/12/2017 al 06/09/2018									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	3 4		D/7				€ 7.642,11	Variazione per div, amp, vsi, vde del 05/12/2017 Pratica n. AG0153022
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Note: Il sub 5 graffato con il sub 6 deriva dalla divisione, ampliamento del sub 1

Dal 20/08/2012 al 07/12/2017									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	1		D/7				€ 21.972,60	Variazione nel classamento del 20/08/2012 Pratica n. AG0214932
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 27/10/2011 al 20/08/2012									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	1		D/7				€ 14.298,00	Divisione del 27/10/2011 Pratica n. AG0282450
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 03/08/2011 al 27/10/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			D/7				€ 23.433,00	Variazione toponomastica del 03/08/2011 Pratica n. AG0224048
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									



Dal 25/06/2004 al 03/08/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			D/7				€ 23.433,00	Variazione a seguito controllo Docfa del 25/06/2004 Pratica n. AG0144934
Indirizzo: Contrada Zaccarello n. SNC - Piano T-1									

Dal 29/11/2003 al 25/06/2004									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			D/7				€ 21.255,00	Ultimazione di fabbricato urbano del 29/11/2003 Pratica n. AG0298519 in atti dal 29/11/2003
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 20/12/2000 al 29/11/2003									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665			F/3					In corso di costruzione del 20/12/2000 Pratica n. 219150 in atti dal 20/12/2000
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

## 5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto con nota del 13/12/2022 protocollo 18387, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti:

- **Piano di Lottizzazione** intestato alla società XXXXX di XXXXX, approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Racalmuto con Verbale n 17 del 04/07/1996 ed alla relativa Convenzione Urbanistica in Notaio Maria Nipote repertorio 20997 del 24/04/1997, trascritta il 09/05/1997 ai nn. 7367/6618, Delibera di Giunta Municipale n 124 del 18/11/1996;
- **Concessione per la esecuzione di opere n° 193 del 1996, intestata** alla società XXXXX di XXXXX, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- **Concessione per la esecuzione di opere edili pratica n. 122/1997 rilasciato il 14/01/1998** al sig. xxxx nato a XXXXX il xxxxx, per la costruzione di un stabilimento industriale per la produzione di coprivasi, ricadenti nel lotto n.1 del piano di lottizzazione convenzionato;
- **Concessione per la esecuzione di opere edili pratica n. 143/2002 rilasciato il 03/10/2003** al sig. XXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX in qualità di rappresentante della Società XXXXX XXXXX sede in XXXXX (AG), variante alla concessione edilizia n 122/97 per la costruzione di un stabilimento industriale per la produzione di coprivasi, ricadenti nel lotto n.1 del piano di lottizzazione convenzionato;
- **Concessione per la esecuzione di opere edili pratica n. 10/2012 rilasciato il 04/04/2012** al sig. XXXXX nato a XXXXX il XXXX in qualità di amministratore unico della Società XXXXX XXXXX sede in Racalmuto (AG), per il frazionamento dell'immobile sito in C/da Zaccanello, identificato al catasto al foglio 61 particella 665;
- **Concessione per la esecuzione di opere edili pratica n. 28/2017 rilasciato il 16/06/2017** al sig. XXXXX di XXXXX nato a XXXXX il in qualità di amministratore unico della Società XXXXX XXXXXsede in XXXXX (AG), per lavori di frazionamento in sanatoria ai sensi dell'art. 5 L.R. 16/2016 di due capannoni industriali, identificati al N.C.E.U. al foglio 61 particella 665 sub 1;
- **Autorizzazione allo scarico che non recapita in pubblica fognatura, pratica n 156/2017 rilasciato il 06/03/2018** al sig. XXXXX di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX in qualità di rappresentante della società XXXXX XXXXXsede in XXXXX (AG), per il fabbricato sito in contrada Zaccanello identificato al NCEU al foglio 61 particella 665 sub 3-4 (cat. D/7), attività industriale e sub 5-6 (cat. D/8) attività commerciale, autorizza allo scarico delle acque reflue dai servizi igienici provenienti dai frabbricati nel depuratore. Nel documento si legge anche che l'autorizzazione ha validità quattro anni decorrenti dalla data di rilascio, un anno prima della scadenza ne deve essere richiesto il rinnovo.
- **Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) protocollo n 4144 del 08/03/2018** (pratica 75/2018) al sig. XXXXX di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX in qualità di rappresentante della società XXXXX XXXXXsede in Racalmuto (AG), per il fabbricato sito in contrada Zaccanello identificato al NCEU al foglio 61 particella 665 sub 3- 4 e sub sub 5- 6

All'interno della documentazione presente agli atti del Comune di Racalmuto vi è una nota del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Agrigento – Ufficio Prevenzioni che in data 08/06/2006 invia parere di conformità per l'istanza effettuata in data 11/02/2005 relativa all'attività di commerciale finalizzata alla vendita di prodotti ceramici ed affini esprimendo parere favorevole e precisando che alla fine lavori doveva essere richiesto visita di sopralluogo per il controllo dell'attività ed il rilascio del prescritto certificato di prevenzione incendi. All'interno dei vari fascicoli del Comune di Racalmuto inerenti i cespiti in oggetto, non vi era la presenza del certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, sia

quello riferito all'attività iniziale commerciale sia quello riferito all'attività industriale di mesa in riserva R13 di rifiuti speciali non pericolosi.

## 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Uno dei quesiti previsti nella nomina del CTU è la redazione "dell'attestato di certificazione energetica per ogni fabbricato o unità abitativa", a tal proposito il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuale APE già presente realizzato, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) con esito negativo la visura APE. Al fine della redazione dell'APE necessita che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico, pertanto il sottoscritto ha eseguito tramite il sito del CITE (Catasto impianti termici), con esito negativo la visura impianti. Durante il sopralluogo la caldaia era sprovvista di libretto impianto, obbligatorio per l'emissione dell'APE poiché il soggetto certificatore deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto d'impianto.

I due cespiti non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 61 particella 665, ricade in zona omogenea D.1 (insediamenti produttivi di nuova previsione) del P.R.G. vigente del comune di Racalmuto.

## 8. Descrizione del cespite al punto A

Locale destinato ad attività industriale, sito in Racalmuto (Agrigento), contrada Zaccanello n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 665 sub 8 graffato con il sub 9, piano terra e primo.

Il cespite in esame, è costituito da un corpo di fabbrica con superficie coperta pari a mq 1.000,00, formato da un piano terra destinato all'attività industriale che occupa tutta la superficie (superficie lorda mq 1.000,00), da un piano primo destinato a uffici dell'attività prevalente, con una superficie lorda di mq 262,80, da corte esterna che perimetra il fabbricato pari a mq 1.836,00. La superficie complessiva di sedime è pari a mq 2.813,00. L'accesso alla corte esterna avviene, da via pubblica, in modo diretto tramite un ampio cancello scorrevole e dal quale si può accedere ai vari accessi al piano terra per l'area dell'attività industriale, all'ingresso degli uffici e all'ingresso dell'appartamento descritto al punto B. L'accesso agli uffici può avvenire sia dalla corte esterna pertinenziale sia dall'interno dal locale destinato ad attività industriale.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **m<sup>2</sup> 1.262,80** (esclusa corte pertinenziale), con altezza interna degli uffici di ml 2,75, la parte del locale dell'attività industriale posta al piano terra sottostante i locali uffici ml 4,70 e la parte a tutta altezza dell'attività industriale variabile da ml 8,00 a ml 9,40 sotto i cupoloni.

Per quanto riguarda le finiture degli uffici, le aperture esterne sono in alluminio con vetro camera con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno, le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso; i pavimenti in gres, l'impianto elettrico è da collaudare; I bagni sono rifiniti in ogni sua parte con pareti piastrellate e con tutti gli occorrenti necessari. In tutto il piano è presente l'impianto di riscaldamento costituiti da termosifoni in alluminio collegati alla caldaia. Per quanto riguarda il piano terra, destinato all'attività industriale, è pavimentato con pavimentazione industriale, le pareti sono intonacate.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e idrico tutti questi sono verificare e collaudare.

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Superficie netta		Destinazione	Superficie netta
Piano terra	Deposito 1	604,00	Piano primo	Stanza 1	18,90
	Deposito 2	292,12		Ripostiglio 4	4,13
	Soppalco	11,50		Stanza 2	22,86
	Ufficio	14,80		Ripostiglio 9	3,90
	Ripostiglio 1	5,70		Stanza 3	20,16
	W.C.1	2,50		Ripostiglio 8	4,62
	Disimpegno 1	5,74		Stanza 4	21,64
	Disimpegno 2	2,54		Ripostiglio 7	6,60
	Ripostiglio 2	5,07		Stanza 5	26,72
	W.C.2	3,95		Stanza 6	21,56
		<b>Sup. totale netta mq</b>		<b>947,92</b>	Anti W.C.
			W.C. 4	2,77	
			Ripostiglio 5	3,25	
			Ingresso disimpegno	33,01	
			Ripostiglio 2	2,60	
			Ripostiglio 3	6,33	
			Ripostiglio 6	6,08	
			<b>Sup. totale netta mq</b>	<b>208,99</b>	

## 9. Descrizione del cespite al punto B

Appartamento destinato a civile abitazione, sito in Racalmuto (Agrigento), contrada Zaccanello n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 665 sub 7, piano terra e primo.

Il cespite è ha una superficie lorda pari a mq 108,80 ed è posto al piano primo con accesso posto al piano terra da corte esclusiva del sub 8 graffato con il sub 9. L'appartamento è messo in comunicazione diretta, tramite una porta, con gli uffici del sub 8-9 presenti al piano.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, le aperture esterne sono in alluminio con vetro camera con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno, le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso; i pavimenti in gres, l'impianto elettrico è da collaudare; I bagni sono rifiniti in ogni sua parte con pareti piastrellate e con tutti gli occorrenti necessari. In tutto il piano è presente l'impianto di riscaldamento costituiti da termosifoni in alluminio collegati alla caldaia.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e idrico tutti questi sono verificare e collaudare.

Il cespite è composto da una cucina soggiorno comunicante con un wc, due camere da letto con relativi bagni in camera un disimpegno e un ripostiglio.

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Superficie netta
Piano primo	Cucina - soggiorno	40,97
	W.C. 1	5,10
	Disimpegno 1	5,54
	Camera 1	10,47
	W.C. 2	3,30
	Camera 2	16,66
	W.C. 3	6,22
	Ripostiglio	3,00
		<b>Sup. totale netta mq</b>

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: intelaiata e prefabbricate, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: falda, materiale: cupoloni prefabbricati in c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Parete esterna:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: assente
<i>Soffitto:</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	assenti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres, condizioni: ottime

Impianti:

<i>Idrico:</i>	Sotto traccia.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare.



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 10.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari operanti nel territorio di Grotte, Racalmuto e Favara, eseguendo una ricerca di valori di mercato d'immobili simili nella zona ove è ubicato il cespite oggetto di stima.

Caratteristiche descrittive e calcolo delle superfici equivalenti Cespite al Punto A (Locale destinato ad attività industriale):

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. lorda	1000,00	1	1000,00
Uffici	Sup. lorda	262,80	1	262,80
Corte esterna pertinenzial	Sup. lorda	1813,00	0,1	181,30
<b>Sup. totale netta</b>		<b>3075,80</b>		<b>1444,10</b>

Caratteristiche descrittive e calcolo delle superfici equivalenti Cespite al Punto A (Appartamento per civile abitazione):

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. lorda	108,80	1	108,80
<b>Sup. totale netta</b>		<b>108,80</b>		<b>108,80</b>

### CAPANNONE ATTIVITA' INDUSTRIALE

#### V<sub>m<sub>ba</sub></sub> Valore unitario medio

OMI	min	350,00	€/mq	max	500,00	€/mq
agenzie immobiliari	min	600,00	€/mq	max	750,00	€/mq
<b>550,00 €/mq</b>						

$$V_{ba} = V_{m_{ba}} \cdot S_c = 550,00 \text{ €/mq} \cdot 1444,10 \text{ mq} = \text{€ } 794.255,00$$

### APPARTAMENTO PER CIVILI

#### V<sub>m<sub>ba</sub></sub> Valore unitario medio

OMI	min	330,00	€/mq	max	470,00	€/mq
agenzie immobiliari	min	350,00	€/mq	max	500,00	€/mq
<b>412,50 €/mq</b>						

$$V_{ba} = V_{m_{ba}} \cdot S_c = 412,50 \text{ €/mq} \cdot 108,80 \text{ mq} = \text{€ } 44.880,00$$

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
<b>Appartamento con box-auto</b>	<b>839.135,00 €</b>	<b>839.135,00 €</b>

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 83.913,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.766,00

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

€ 0,00

### 9.2 Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 750.455,50**

*Il perito*  
*Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti*