

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**SPV “Fino 1 Securitisation s.r.l.”**  
**e per essa quale mandataria Do Bank s.r.l**

contro

**XXXXXXXXXX.**

N. Gen. Rep. 163/2018 R.G. Es

**Giudice Dr.ssa Rossana MUSUMECI**

**Complesso immobiliare in CANICATTI' c/da Fazi**

**Lotto unico**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO***  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976*  
*C.F. XXXXXXXXXXXX- P.Iva XXXXXXXXXXXX*

*con studio in Canicattì (Agrigento) via XXXXXX, n. X*

*cellulare: XXXXX*

*email: [saverio.moncado@ingpec.eu](mailto:saverio.moncado@ingpec.eu)*

**Complesso immobiliare in Canicattì c.da Fazi**  
**Lotto unico**  
**F. 23 part.301 sub 8 (corte), sub 9 (capannone incendiato) e sub 10**  
**(capannone destinato ad attività commerciale)**

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

**A)**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un **complesso immobiliare** costituito da un capannone di circa mq 600, oltre tettoia destinato oggi ad attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio, un area su cui insisteva un capannone destinato ad attività produttiva di tipo industriale incendiatosi e ridotto in macerie e l'intera area circostante destinata a piazzali, area di manovra, locali tecnici e terreno sito in Canicattì c.da Fazi

L'intero complesso confina a Nord e ad Est con strada vicinale, a sud con strada vicinale e terreno censito alle part. 171 e 597 e ad Ovest con terreno censito alle particelle 171 e part 301 sub 5 di proprietà XXXXX

E' identificato, oggi, al catasto fabbricati :

- al foglio **n. 23 part. 301 sub 8 (corte)**, contrada Fazi piano T, bene comune non censibile dal 09/02/2015 in ditta XXXXX Detta unità immobiliare deriva dalle particelle 301/6 e 301/7 graffate variazione del 09/02/2015 protocollo n. AG0014794 in atti dal 09/02/2015 ampl-vde-div- vsi costituzione bcnc (n. 2259.1/2015); a sua volta le partt. 301/6-301/7 derivano dalle part. 301/1-301/2 giusta variazione del 05/12/2011 protocollo n. AG0328637 in atti dal 05/12/2011 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 38682.1/2011). Dal 09/11/2012 risulta intestato a XXXX Canicattì con sede in Canicattì (AG) cod.fisc. XXXXX In precedenza dal 05/12/2011 era intestato a XXXX con sede in Canicattì cod.fisc. XXXXX ed antecedentemente, dal 27/10/2006 al XXXXXXXX con sede in Agrigento cod.fisc. XXXXX (v. visura catastale storica in All.1 ed estratto di mappa catastale in All.2 ed elaborato planimetrico in all. 2/1).

- al foglio **n. 23 part. 301 sub 9, (capannone incendiatosi)** categoria D7 zona censuaria 2 rendita euro 7.930,00, contrada Fazi snc piano T-1, in ditta [REDACTED] detta unità immobiliare deriva dalle particelle 301/6 e 301/7 graffate variazione del 09/02/2015 protocollo n. AG0014794 in atti dal 09/02/2015 ampl-vde-div-vsi costituzione bcnc (n. 2259.1/2015); a sua volta le partt. 301/6-301/7 derivano dalle part. 301/1-301/2 giusta variazione del 05/12/2011 protocollo n. AG0328637 in atti dal 05/12/2011 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 38682.1/2011). In precedenza dal 27/05/2010 era intestato a XXXXX con sede in Canicattì cod.fisc. XXXXX ed antecedentemente, dal 27/10/2006, al XXX con sede in Agrigento cod.fisc. XXXXXXXX (v. visura catastale storica in All.3, planimetria catastale in all. 3/1, estratto di mappa catastale in All.2 ed elaborato planimetrico in all. 2/1)

al foglio n. **23 part. 301 sub 10, (capannone destinato ad attività commerciale)** categoria D1 zona censuaria 2 rendita euro 6.190,00, contrada Fazi snc piano T-1, in ditta XXXXX Canicatti con sede in Canicatti (AG) cod.fisc. XXXX Detta unità immobiliare deriva dalle particelle 301/6 e 301/7 graffate variazione del 09/02/2015 protocollo n. AG0014794 in atti dal 09/02/2015 ampl-vde-div-vsi costituzione benc (n. 2259.1/2015); a sua volta le partt. 301/6-301/7 derivano dalle part. 301/1- 301/2 giusta variazione del 05/12/2011 protocollo n. AG0328637 in atti dal 05/12/2011 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 38682.1/2011). In precedenza dal 27/05/2010 era intestato a XXXXX con sede in Canicatti cod.fisc. XXXX ed antecedentemente, dal 27/10/2006, al XXXXXX con sede in Agrigento cod.fisc. XXXXX(v. visura catastale in All.4 planimetria catastale in all. 4/1, estratto di mappa catastale in All.2 ed elaborato planimetrico in all. 2/1)

Dette 3 unità immobiliari risultano edificate su area censita alla part. 301 trasferita all'urbano giusto tipo mappale del 04/10/2012 protocollo n. AG0250233 in atti dal 04/10/2012 presentato il 04/10/2012 (N.250233.1/2012).

Gli immobile di cui al punto **A)** sono stati realizzati con Concessione Edilizia e variante n. 49/1980 del 05.05.1980 (ALL.5) e successiva Concessioni in Variante n. 60/1984 del 12.06/1984 (ALL.6), ulteriore Concessione Edilizia n.92/1986 del 20.12.1986 (ALL.7) e successiva variante 49/1988 del 19/09/1988(ALL.8) rilasciate al XXXXX (XXXX) per la realizzazione di stabilimenti per la lavorazione e commercializzazione dell'uva da tavola (le prime due) e per la costruzione di un complesso cerealicolo (le ultime due). In ultimo è stata concessa autorizzazione al cambio di destinazione d'uso per i due capannoni ad attività produttive di tipo industriale per il sub 9 (n. 132/14) in all. 9 e per il sub 10 (n. 49/14) in all. 10.

Per i capannoni in oggetto non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

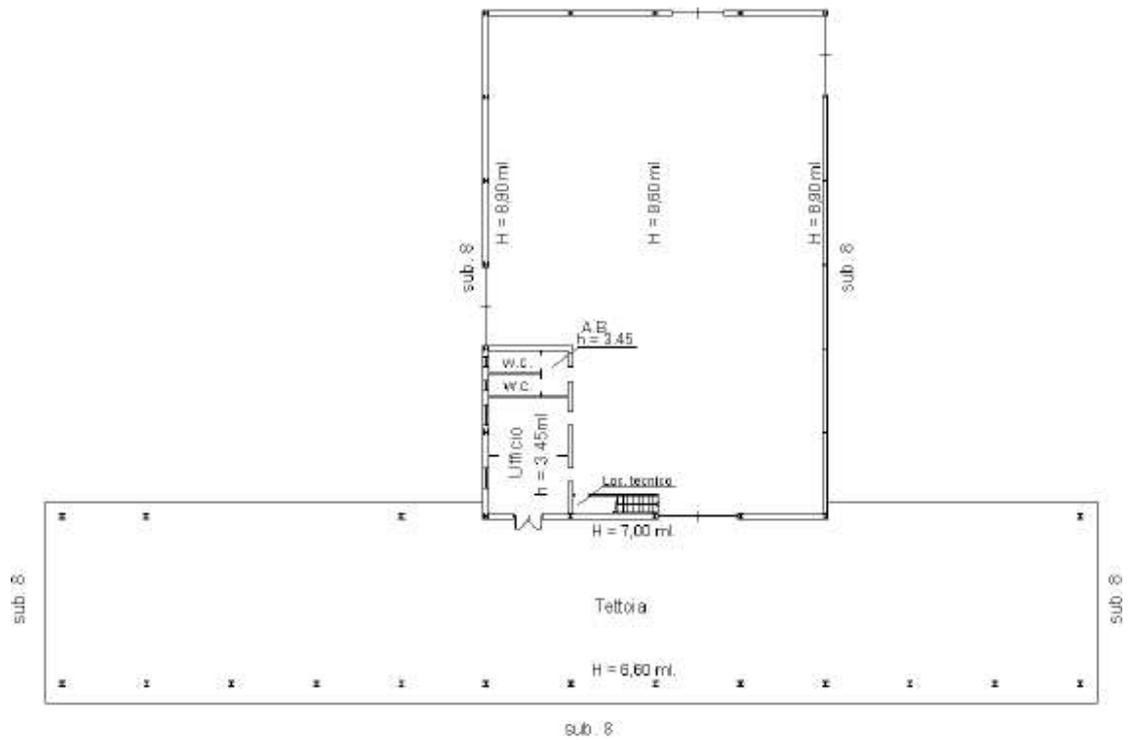
SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CAPANNONE ESISTENTE CENSITO AL **SUB 10:**

- CHE ESISTONO LIEVISSIME DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE CATASTALI DEL BENE PIGNORATO COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO – PUNTO A)

A) CAPANNONE SUB 10 –PLANIMETRIA CATASTALE CON L'INDICAZIONE (IN ROSSO)  
DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA



Pianta piano primo  
"A"



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

### **Immobile** di cui al punto **A**

E' costituito da un **complesso immobiliare** composto da un capannone di circa mq 600, oltre tettoie destinato oggi ad attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio, un area su cui insisteva un capannone destinato ad attività produttiva di tipo industriale incendiatosi e ridotto in macerie e l'intera area circostante destinata a piazzali, area di manovra, locali tecnici e terreno sito in Canicattì c.da Fazi. Ricade in zona D1 (area per attività industriali) del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì.

Si accede al complesso a mezzo cancello automatico in ferro sulla strada vicinale (v. foto n.1 e 2) ed attraverso strada asfaltata si raggiunge il capannone censito al **sub 10**.

Questo è costituito da una struttura metallica delle dimensioni in pianta di ml 30,50 x ml 20,50 ed altezza di ml 8,90 alla gronda e ml 9,60 al colmo (v. foto n.3-4). Nella parte antistante è presente una tettoia, anch'essa metallica, delle dimensioni di ml 60,10 x ml 9,80 ed altezza variabile tra ml 6,60 e 7,00 (v. foto n.5-6). Il capannone è realizzato con struttura portante verticale in travi in ferro del tipo HE (v. foto n.7) copertura con pannelli coibentati sostenuti da capriate metalliche (foto n.8-9) e pareti in pannelli in lamiera (v. foto n.10). Il pavimento è in cemento del tipo industriale (v.foto n.11) e gli infissi metallici. E' presente impianto elettrico e idrico a norma ed impianto antincendio con n. 4 manichette esterne (v. foto n.12). Nell'angolo N-E del capannone è presente un ufficio delle dimensioni di ml 6,90 x ml 4,80 ed altezza di ml 3,45 (v. foto n. 13) ben rifinito con accesso sia dall'esterno che dall'interno del capannone e due servizi igienici (v.foto n.14-15). A mezzo scala in legno ad una rampa (v. foto n. 16) si raggiunge l'ufficio, posto su soppalco realizzato sopra l'ufficio ed i servizi sottostanti, costituito da due vani di larghezza ml 5,10 e lunghezza di ml 3,40 e 6,30 rifiniti con pavimento e tetto in legno e pareti intonacate (v. foto n. 17-18).

Da altro cancello sulla strada vicinale e da passaggio interno si raggiunge il capannone di cui al **sub 9**. Tale capannone, della superficie lorda di **mq 1780,00** circa, in data 06/07/2019 è stato soggetto ad incendio così come descritto nel rapporto di intervento redatto dal corpo dei Vigili del Fuoco di Agrigento (v. all 11). A causa di tale evento il capannone, destinato in quella data ad attività commerciale (deposito di materiale cartaceo e cartone), è stato completamente bruciato ed a causa delle fiamme è crollato e ridotto in macerie (v. foto n.19-20-21-22-23-24).

La corte dei due capannoni censita al **sub 8** è destinata a piazzali (foto n. 25), area di manovra e viabilità interna (foto n.26-27), locali tecnici (foto n. 28) e terreno circostante (foto n. 29-30-31) in parte a quota più bassa e soggetta in caso di forti piogge ad allagamenti (foto n.32-33) ed ha una superficie complessiva di **mq 27.900,00** circa. (vedi planimetria in all. 13)

Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per il capannone censito al sub 10, in relazione alla parte relativa agli uffici, il relativo attestato di prestazione energetica (APE) dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **C**. (v.All. 12)

Il capannone di cui al sub **10** ha superficie lorda complessiva (compreso l'ufficio posto nel soppalco) pari a **mq 673,62**, la tettoia esterna ha superficie di mq pari 718,00. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all. 13/1.

### CAPANNONE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N. 23 PART.301 SUB 10

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: in profili in acciaio del tipo HE, condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Solai</i>	tipologia: pannelli coibentati su capriate metalliche, condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare

*Copertura:* tipologia: a tetto, condizioni sufficienti

*Scale:* interna. tipologia: ad una rampa materiale: legno., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: avvolgibili e ante a scorrevole materiale: ferro e alluminio, protezione: -----, materiale protezione: -----, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: anta singola materiale: legno media fattura. Condizioni: buone

*Pareti esterne:* materiale: pannelli in lamiera, rivestimento: a vista , condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: cemento industriale. condizioni: sufficienti.

*Cancelli di ingresso:* A doppia anta automatico, materiale: ferro e legno condizioni: sufficiente.

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: sottotraccia

*Elettrico:* tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: medie, conformità: a norma.

*Fognatura:* Smaltimento a mezzo fossa biologica

*Idrico:* Allacciato al serbatoio interrato. condizioni: sufficienti, conformità: ----

*Termico:* E' presente impianto di condizionamento a pompe di calore caldo freddo tipo inverter con n. 3 macchine esterne e split negli uffici

*Caratteristiche*

*della zona:* Zona esterna al centro abitato a circa 9 Km dal centro cittadino. Si trova a circa 200 m dalla strada SS 140 Agrigento-Caltanissetta all'altezza del rifornimento di carburante in c.da Grottarossa.

Servizi zona: A parte l'arteria stradale sopra indicata non sono presenti altri servizi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il capannone esistente di cui al **sub 10** risulta occupato dalla "XXXXX." con sede in Canicattì via XXXXX cod. fisc. XXX L.R. rappresentata da XXXX giusto contratto di locazione del 01/07/2019 registrato a Canicattì il 15/07/2019 al n. 1489 (All.14)

Il capannone incendiatosi di cui al **sub 9**, all'atto dell'evento risultava occupato dalla "XXXXX." con sede in via Canicattì c.da Banchitelli SS.123 snc cod. fisc. XXXX L.R. XXXXX giusto contratto di locazione del 01/07/2019 registrato a Canicattì il 15/07/2019 al n. 1490 (All.15)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

*Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo:* **Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* Dichiarazione di vincolo del terreno alla costruzione e della superficie destinata a parcheggio del 19/12/1986 (C.E. 92/86) in all.16 e del 10/06/1988 (C.E. n. 49/88) in all.17.

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

*Dal certificato notarile redatto dal Notaio XXXXXX del 29/08//2018 si evince che nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.*

*Iscrizioni:*

**- Iscrizione n. 13126/1227 del 22/07/2002**

Ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato num. Rep. 37190 in Notaio XXXX del 09/08/1982 a favore di XXXXXX con sede in Palermo contro XXXXX con sede in Agrigento. Mutuo di € 722.497,38, ipoteca di € 1.535.684,59 gravante sugli immobili fg. 23 part.lle 73-74-72-313-379-300-167-168-169-265-266-172-264-301-302.

**- Iscrizione n. 8729/1722 del 02/04/2008**

Ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 23080 in Notaio XXXX del 28/04/1988 a favore di XXXXXX con sede in Agrigento cod.fisc. XXXX e XXXXX con sede in Milano cod.fisc. XXXXX contro XXXXX con sede in Canicattì cod. fisc. XXXXX; ipoteca di € 644.538,21 gravante sugli immobili fg. 23 part.lle 73-74-72-313-379-300-167-168-169-265-266-172-264-301-302.

**- Iscrizione n. 8730/1723 del 02/04/2008**

Ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 23080 in Notaio XXXX del 28/04/1988 a favore di XXXX per le provincie Siciliane con sede in Agrigento cod.fisc. XXXX e XXXXX con sede in Milano cod.fisc. [REDACTED] contro XXXXX con sede in Canicattì cod. fisc. XXXXXX; ipoteca di € 239.636,00 gravante sugli immobili fg. 23 part.lle 73-74-72-313-379-300-167-168-169-265-266-172-264-301-302.

**- Iscrizione n. 8731/1724 del 02/04/2008**

Ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 23080 in Notaio XXXXX del 28/04/1988 a favore di XXXXXX con sede in Agrigento cod.fisc. XXXXXe XXXXXX con sede in Milano cod.fisc. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX con sede in Canicattì cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX; ipoteca di € 45.448,20 gravante sugli immobili fg. 23 part.lle 73-74-72-313-379-300-167-168-169-265-266-172-264-301-302.

**- Iscrizione n. 7476/6666 del 30/06/2010**

Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 74253/26323 in Notaio XXXXXXXX del 27/05/2010 a favore di XXXXXXXX. con sede in Palermo cod.fisc. XXXXXX domicilio ipotecario eletto in via Cesare Battisti in Canicattì) contro XXXXXX con sede in Canicattì cod fisc. XXXXXX: Mutuo di € 990.000,00 durata 15 anni, ipoteca di € 1.980.000,00 gravante sugli immobili foglio 23 particella 301- 1/2 e 301/3

*Trascrizioni:*

**Pignoramenti:**

- **Trascrizione n. 11319/9554 del 11/07/2018 nascente da pignoramento n. 1841/2018 del 20/06/2018 UNEP Tribunale di Agrigento** a favore di XXXXXXXXXXXX. con sede in Milano cod.fisc. XXXXX contro XXXXXX con sede in Canicattì cod.fisc. XXXXXXXXXXXX

*Altre trascrizioni:*

- **Trascrizione n. 7476/6666 del 29/04/2002** atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento n. 238 del 05/02/1996 Tribunale di Agrigento a favore di Massa di Creditori del Fallimento della ditta XXXXXXXXXXX con sede in Canicattì cod.fisc. XXXXXXXXXXXX gravante sugli immobili fg. 23 part.ile 73-74-72-313-379-300-167-168-169-265-266-172-264-301-302.

**4.2.4 Difformità urbanistico edilizie:**

Sono presenti lievissime difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 5 della presente)

**4.2.5 Difformità catastali:**

Sono presenti lievissime difformità catastali rispetto a quanto censito in catasto

*Altre informazioni utili per l'acquirente*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3000,00

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: -----

**4.2.6 Eventuali cause in corso: -----**

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

## 5) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

### *Conformità urbanistico edilizia:*

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando all'U.T.C. apposita richiesta volta a ricostruire l'iter procedurale e la regolarità urbanistica (in all.18).

Si è riscontrato che :

- 1) La realizzazione del complesso in questione è iniziata a seguito di concessione edilizia n. 49/1980 del 05.05.1980 (pratiche edilizie nn.3000/1979 e 273/1980 (variante) in ALL.5 con la quale il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX otteneva la Concessione per la costruzione del complesso sociale per la lavorazione, conservazione e commercializzazione uve da tavola, prodotti agricoli, palazzina uffici e abitazione custode. Con tale Concessione edilizia veniva realizzato, tra le altre il capannone oggetto di pignoramento di cui al **sub 9**. I lavori venivano collaudati con certificato di collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art 7 della L. 1086/71 del 27/09/82 (in all.19)
- 2) Successivamente veniva rilasciata Concessioni Edilizia in Variante n. 60/1984 del 12.06/1984 (pratica edilizia n. 90/1984) in ALL.6 con la quale il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX otteneva la Concessione in 2° variante alla C.E. n. 49/1980 consistente in riduzione della superficie coperta della zona destinata ad uffici e servizi operai, nella non realizzazione della tettoia della cabina di peso e conseguenti modifiche al prospetto. Con tale Variante alla Concessione edilizia il capannone oggetto di pignoramento di cui al **sub 9** aveva la sagoma e la volumetria indicata nelle planimetrie allegate alla variante in all. 20 (Corpo C per la lavorazione del succo d'uva).
- 3) In seguito veniva rilasciata Concessioni Edilizia n. 92/1986 del 20.12.1986 pratica edilizia n. 41/86 in ALL.7 con la quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX otteneva la concessione ad eseguire i lavori di costruzione di un complesso cerealicolo per lo stoccaggio di cereali e selezione grano da seme. Con tale concessione edilizia veniva realizzato il capannone oggetto di pignoramento di cui al **sub 10** così come riportato nelle planimetrie allegate alla C.E in oggetto (v. all.21) dalla quale si evince che, a meno dei silos successivamente dismessi, la sagoma del capannone e della tettoia risulta essere quella oggi esistente. I calcoli strutturali del capannone venivano depositati al Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data 05/10/1987 ai sensi dell'art 4 della L. 1086/71 del 26/09/87 (in all. 22).

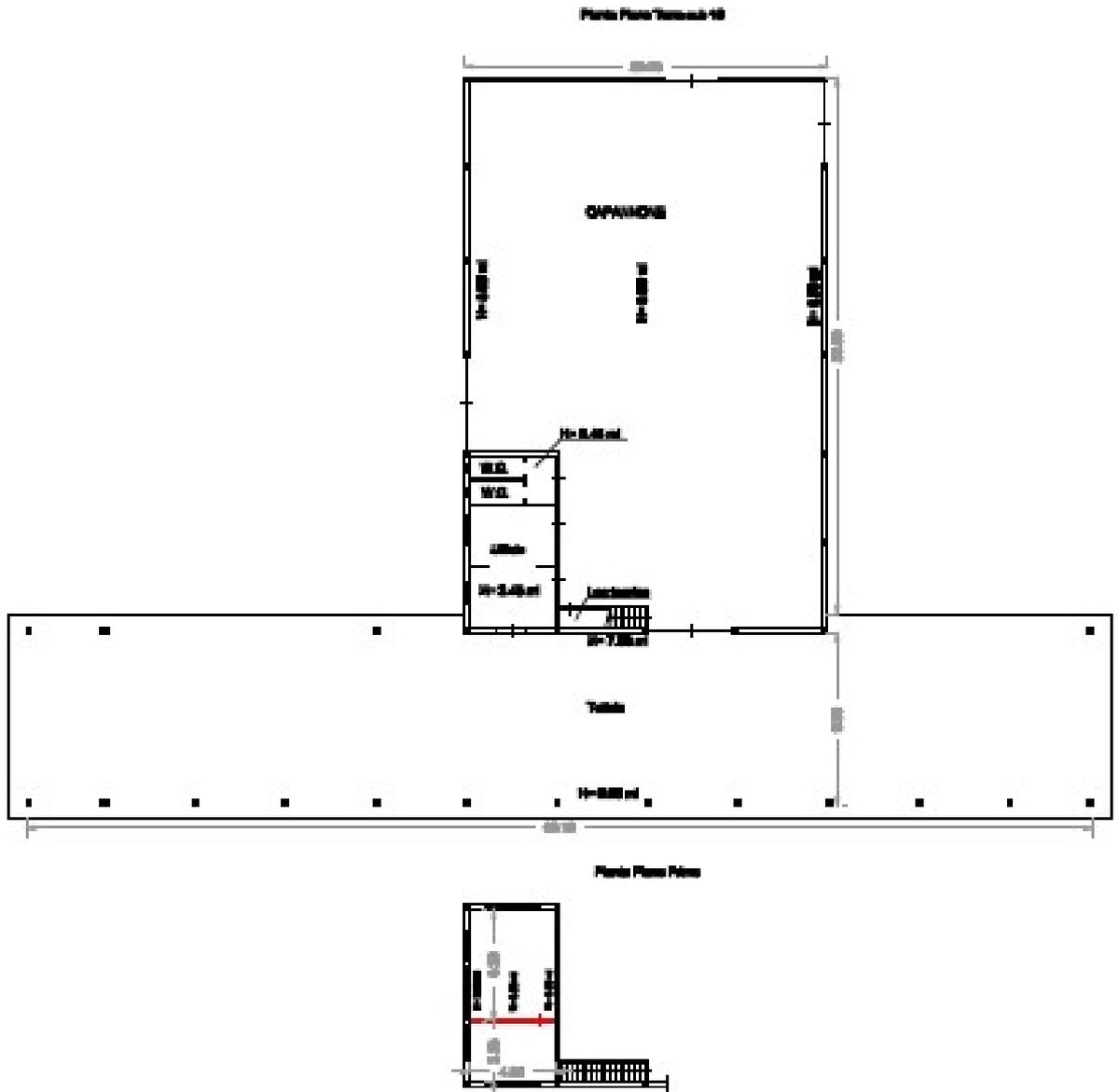
- 4) In seguito veniva rilasciata variante alla Concessioni Edilizia n 92/1986 con il n. 49/1988 del 19/09/1988 pratica edilizia n. 351/87 in ALL.8 con la quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX otteneva la concessione ad eseguire i lavori in variante alla C.E. precedente consistenti nello spostamento planimetrico del capannone di cui all'odierno **sub 10** e nell' aumento del diametro dei silos. (v. all 23) Il capannone in oggetto era rappresentato nella planimetria in all. 23/1. I lavori venivano collaudati con certificato di collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art 7 con nota di restituzione dell'Ufficio del 10/10/1988 (in all. 24).
- 5) Successivamente, in data 15/04/2014, è stata concessa autorizzazione n. 49/14 (pratica n. 59/14) al cambio di destinazione d'uso con opere già realizzate da opificio agro industriale ad industriale relativa al capannone di cui al **sub 10** (v. all.10). Con tale autorizzazione oltre al cambio di destinazione d'uso da "complesso cerealicolo per stoccaggio di cereali e selezione grano da semi a destinazione industriale sono stati regolarizzati alcuni lavori in precedenza eseguiti consistenti nella dismissione di alcuni silos in ferro, nelle modifiche della distribuzione interna e nelle lievi modifiche dei prospetti. Come è visibile dalle planimetrie allegate all'autorizzazione in questione e riportate in allegato n.25 lo stato autorizzato corrisponde (a meno dell'assenza del tramezzo divisorio negli uffici a quota 4,40) allo stato di fatto. In relazione al capannone incendiatosi di cui al **sub 9** in data 18/12/2014, è stata concessa autorizzazione n. 132/14 (pratica n. 248/14) al cambio di destinazione d'uso con opere da opificio agro industriale ad attività produttive di tipo industriale (v.all.9). La planimetria allegata all'autorizzazione suddetta è riportata in allegato n.26.

**Tutto ciò sopra indicato, in relazione al capannone esistente di cui al sub 10, dall'esame della documentazione acquisita e degli elaborati grafici allegati relativi all'ultima autorizzazione si è rilevata la conformità urbanistica tra la situazione di fatto e quanto indicato nei provvedimenti autorizzativi (a meno della presenza di un tramezzo interno nel locale uffici, immediatamente regolarizzabile).**

**Per una visione più chiara e immediata delle difformità tra la situazione di fatto e quanto indicato nei provvedimenti autorizzativi si è redatta apposita planimetria identificativa proposta in formato ridotto nella pagina seguente ed in formato in scala in all. 27.**

Si rileva, inoltre che per il cespite in oggetto in relazione alla attività ad oggi presente non risulta agli atti comunali il certificato di abitabilità/agibilità.

A) CAPANNONE SUB 10 –PLANIMETRIA DI CUI ALL’AUTORIZZAZIONE  
EDIZIA N° 49/2014 CON L’INDICAZIONE (IN ROSSO) DELLE DIFFORMITA’  
RISPETTO ALLO STATO DI FATTO



**6) ACCERTAMENTO ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO GRAVANTE  
SUL BENE PIGNORATO**

Dalle verifiche effettuate non si è rilevato che gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi

**7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Gli immobili F. 23 part. 301 sub 8-9-10 (ex sub 6-7, ex sub 1-2) costruiti su ente urbano che accorpava le part. 301 di Ha. 5.06.40 che accorpava le partt. 72-73-74-313-379-300-167-168-169-265-172-264-302 erano pervenuti

a) Alla società XXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà, giusto atto di scissione in Notar XXXXXXXXXXXX del 09/11/2012 rep. n. 77438/28799 trascritto il 05/12/2012 ai nn. 23533/20245 da potere di XXXXXXXXXXXX con sede in Canicatti cod.fisc. XXXXXXXX. (Allegato agli atti di causa)

b) A XXXXXXXX gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti giusto decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Agrigento del 27/05/2010 rep. n. 20/10 trascritto il 30/06/2010 ai nn. 15343 /11563 da potere della società XXXXXXXXXXXX con sede in Canicatti cod. fisc. XXXXXXXXXXXX

c) Alla XXXXXXXXXXXX già nominata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Agrigento con atto pubblico del 06/01/1981 rep. 6048 Notaio XXXXXXXX reg.to a Canicatti il 26/01/1981 n.495.

**8) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALI VENDIBILI**

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

**Capannone esistente part. 301 sub 10**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Superficie lorda vendibile capannone	mq	673,62	1	673,62
Tettoia	mq	718,00	1	718,00

### Superficie esterna di pertinenza part. 301 sub 8

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Superficie lorda area di pertinenza	mq	27.900,00	1	27.900,00

### Capannone bruciatosi part. 301 sub 9

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Superficie lorda vendibile	mq	1780,00	1	1780,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per zone simili, professionisti locali.

### 9.3. Valutazione immobile A Lotto Unico

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

---

### Capannone esistente part. 301 sub 10

---

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali, dai professionisti locali e non per ultimo dai dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle entrate, ritenuto attendibile (v. allegato 28). Lo stesso propone per la zona extra urbana (codice di zona R1) e per tipologie edilizie "capannoni industriali" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 350,00 e 500,00. Tenuto conto delle caratteristiche costruttive di tipo economico e con rifiniture ordinarie e della vetustà (34 anni) del bene si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore prossimo al minimo tra quelli forniti e cioè pari ad €/mq 380,00. In relazione alla tettoie si è attribuito alla stessa un valore paragonabile a quello necessario per la sua realizzazione pari a circa €/mq 70,00

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore Complessivo
Capannone part. 301 sub 10	mq 673,62	€/mq 380,00	€ 255.975,60
Tettoia di pertinenza	mq 718,00	€/mq 70,00	€ 50.260,00
Valore complessivo completo di accessori:			<b>€ 306.235,60</b>
- Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti Valutati in una percentuale pari al 5% del valore stimato			€ 15.311,78
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			€ 2.000,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			€ 700,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
<b>TOTALE RIDUZIONI</b>			<b>€ 18.011,78</b>
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni Nello stato di fatto in cui si trova			<b>€ 288.223,82</b>

---

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile risulta facilmente divisibile

---

---

### Superficie esterna di pertinenza part. 301 sub 8

---

Tale valore unitario è riferito a superfici di pertinenza di immobili a destinazione produttiva e posizione extraurbana simili a quello in oggetto nelle condizioni in cui si trova. Non essendo disponibili dati certi relativi a reali compravendite di beni aventi caratteristiche simili a quello in questione (area in parte urbanizzata a servizio dei capannoni e parte allo stato di terreno e vincolata al servizio dei capannoni stessi – vedi dichiarazione di vincolo in all. 16 e 17) e non essendo disponibili dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, è stata effettuata una indagine di mercato presso operatori del settore rendendo i dati rilevati aderenti al caso specifico in oggetto e pervenendo ad un valore parametrico oscillante tra €/mq 4,00 ed €/mq 6,00.

Si ritiene congruo applicare il valore medio pari ad €/mq 5,00.

---

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore Complessivo
Superficie lorda area di pertinenza mq	27.900,00	€/mq 5,00	€ 139.500,00
Valore complessivo completo di accessori:			<b>€ 139.500,00</b>
- Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti Valutati in una percentuale pari al 2% del valore stimato			€ 2.790,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			-----
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			-----
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
<b>TOTALE RIDUZIONI</b>			<b>€ 2.790,00</b>
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni Nello stato di fatto in cui si trova			<b>€ 136.710,00</b>

---

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile risulta facilmente divisibile

---

---

## Capannone bruciato part. 301 sub 9 (area sedime)

---

Al fine di stimare il capannone bruciatosi, tenuto conto che l'incendio ha reso totalmente irrecuperabile la struttura dello stesso, come è evincibile dalle fotografie allegate, sarà necessario stimare l'area edificabile di sedime su cui sorgeva l'immobile.

A tal fine verrà utilizzato il cosiddetto valore di trasformazione, impiegato in estimo per la stima delle aree edificabili e per gli immobili destinati a trasformazione.

Nel caso in esame esso sarà fornito dalla differenza tra il valore del bene dopo la trasformazione (ricostruzione) indicato come V.R. ed i costi necessari per effettuare la ricostruzione stessa (C.R.) attualizzando, costi e benefici. Ciò permette di interpretare il valore del bene destinato a trasformazione come valore residuo. Nel caso in esame il valore residuo ottenuto dovrà essere decurtato dei costi di bonifica del sito relativi al conferimento e smaltimento delle macerie costituite da lamiere e materiale ferroso bruciato).

Si avrà  $V_t = [ V.R. - C.R. / (1+r)^n ] - C.bonifica$

dove r è il saggio di anticipazione ed n il n. di anni necessari per il completamento della costruzione

Al fine di determinare il valore del capannone dopo la realizzazione **V.R.** ci si può riferire per determinare il valore parametrico di mercato ai dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle entrate, ritenuto attendibile (v. allegato 27). Lo stesso propone per la zona extra urbana (codice di zona R1) e per tipologie edilizie "capannoni industriali" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 350,00 e 500,00. In tal caso, supponendo di realizzare un capannone in ferro con caratteristiche medie può utilizzarsi il valore medio tra quelli proposti pari ad €/mq 425,00.

Considerando di effettuare la stessa superficie e volumetria di quello esistente si avrebbe:

**V.R. = mq 1780 x €/mq 425,00 = 756.500,00**

Al fine di determinare il costo per la realizzazione del capannone **C.R.** ci si è riferiti, in assenza di computi metrici estimativi, ad i valori parametrici proposti dalla letteratura del settore. In particolare dalla consultazione dei siti edilnet.it e quotato.it (in allegato 28-29) si è appurato che il costo realizzativo medio complessivo di un capannone in acciaio è compreso nella forbice che va da €/mq 180,00 a 280,00. Considerando, che il capannone da rifare abbia altezza variabile da 7,50 a 10,00 ml, come quello bruciato, e quindi superiore alla media si assume come valore quello pari ad €/mq 250,00 (compreso oneri tecnici e urbanistici).

Considerando di effettuare la stessa superficie e volumetria di quello esistente si avrebbe:

**V.R. = mq 1780 x €/mq 250,00 = 445.000,00**

Al fine di determinare i costi per la bonifica consistente nel conferimento e smaltimento delle macerie metalliche presenti in sito si è, preliminarmente provveduto, in linea generale non avendo esecutivi dettagliati dei materiali, alla determinazione del peso di lamiere, materiale ferroso ed altri materiali presenti.

Pannelli di copertura capannone e tettoie mq 2500 x Kg/mq 15	= Kg	37.500
Pannelli di tamponamento capannone mq 2000 x Kg/mq 15	= Kg	30.000
Pilastrini in ferro tipo HEA ml 600 x 42 Kg/ml	= Kg	25.200
Capriate in ferro mq 500 x Kg/mq 14	= Kg	7.000
Materiale edile di risulta a corpo	= Kg	6.000
Materiale diverso presente all'interno non completamente bruciato	= Kg	5.000
Totale	Kg	110.700

1) Il costo medio relativo **allo smaltimento** è stato desunto dai siti internet del settore ed è stato assunto pari ad €/q.le 30,00.

Si avrà pertanto: €/q.le 30,00 x q.li 1107 = **€ 33.210,00**

2) Il costo medio relativo **al trasporto a discarica** è stato desunto dal prezzario regionale Siciliano delle opere pubbliche all'art. 1.2.5. 2) ed è pari ad €/mc 0,63 per Km dalla discarica (centro di smaltimento).

Si avrà pertanto: €/mc 0,63 mq 1800 x ml 2 (altezza media macerie) x 30 Km = **€ 68.040,00**

3) Il costo medio relativo **alla preparazione al carico ed al carico del materiale** è stato computato, a corpo, pari ad **€ 10.000,00**

4) Il costo medio relativo **agli oneri tecnici per la direzione dei lavori e per la sicurezza** è stato computato, a corpo, pari ad **€ 15.000,00**

Il costo complessivo sarà, pertanto, pari a :

**€ 33.210,00 + € 68.040,00 + € 10.000,00 + € 15.000,00 = € 126.250,00**

Considerando un tasso di anticipazione medio pari al 5% ed un numero di anni pari a 2 si avrà:

Si avrà:  $V_t = [€ 756.500,00 - € 445.000,00 / (1+0,05)^2] - € 126.250,00 = € 156.289,68$

Valore della quota di piena proprietà nello stato di fatto  
in cui si trova

**€ 156.289,68**

#### **RIEPILOGO VALORE CORPI COMPONENTI IL LOTTO 1**

**Capannone esistente part. 301 sub 10** € 288.223,82

**Superficie esterna di pertinenza part. 301 sub 8** € 136.710,00

**Capannone bruciato part. 301 sub 9 (area sedime)** € 156.289,68

€ 581.223,50

---

#### **9.4 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore della quota di piena proprietà al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 581.223,50**

Il perito

Ing. Saverio MONCADO

Saverio Moncado

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica F. 23 part 301 sub 8;
- 2) Estratto di mappa catastale ;
- 2/1) Elaborato planimetrico immobile pignorato (sub 8-9-10); (sub 8-9-10);
- 3) Visura catastale storica F. 23 part 301 sub 9;
- 3/1) Planimetria catastale immobile F. 23 part 301 sub 9;
- 4) Visura catastale storica F. 23 part 301 sub 10;
- 4/1) Planimetria catastale immobile F. 23 part 301 sub 10;
- 5) Concessione edilizia e variante n. 49/80;
- 6) Concessione edilizia n. 60/84;
- 7) Concessione edilizia n. 92/86;
- 8) Concessione edilizia n. 49/88;
- 9) Autorizzazione edilizia n. 132/14 relativa al sub 9;
- 10) Autorizzazione edilizia n. 49/14 relativa al sub 10;
- 11) Rapporto intervento di soccorso Vigili del Fuoco;
- 12) Attestato di prestazione energetica relativo al sub 10 con attestazione ricevuta invio al C.E.;
- 13) Planimetria generale con l'indicazione delle superfici;
- 13/1) Planimetria capannone di cui al sub 10 redatta dal sottoscritto;
- 14) Contratto di locazione commerciale relativo al capannone di cui al sub 10;
- 15) Contratto di locazione commerciale relativo al capannone incendiato di cui al sub 9;
- 16) Nota per la trascrizione della dichiarazione di vincolo del 26/01/1987;
- 17) Dichiarazione di vincolo del 10/06/1988 e nota di trascrizione della stessa;
- 18) Richiesta copia di Concessioni Edilizie all'U.T.C. di Canicattì;
- 19) Certificato di collaudo statico del 27/09/1982 ai sensi dell'art.7 L.1086/71 relativo al sub 9;
- 20) Elaborati Grafici allegati alla C.E. n. 60/1984 relativa al sub 9;
- 21) Elaborati Grafici allegati alla C.E. n. 92/1986 relativa al sub 10;
- 22) Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento del 28/09/1987 relativa al deposito calcoli strutturali ai sensi dell'art 4 della L. 1086/71.
- 23) Richiesta C.E. in variante n. 49/1988 relativa al sub 10;
- 23/1) Elaborati Grafici allegati alla C.E. in variante n. 49/1988 relativa al sub 10;

- 24)** Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento del 07/10/1988 relativa alla restituzione vistata della relazione e certificato di collaudo ai sensi degli artt.6-7 della L. 1086/71;
- 25)** Elaborati Grafici allegati alla autorizzazione n. 49/14 (pratica n. 59/14) al cambio di destinazione d'uso con opere già realizzate da opificio agro industriale ad attività produttive di tipo industriale relativa al sub 10
- 26)** Elaborati Grafici allegati alla autorizzazione n. 132/14 (pratica n. 248/14) al cambio di destinazione d'uso con opere da opificio agro industriale ad attività produttive di tipo industriale relativa al sub 9
- 27)** Planimetria indicante le difformità tra la situazione di fatto e quanto indicato nei provvedimenti autorizzativi.
- 28)** Valori di mercato forniti dall'osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia delle entrate;
- 29)** Tabella costi di costruzione medi per capannoni forniti da edilnet.it;
- 30)** Tabella costi di costruzione medi per capannoni forniti da quotalo.it;
- 31)** Verbale di sopralluogo;
- 32)** Fotografie