

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RUOLO GENERALE ESECUZIONI 65/2016

GIUDICE: DOTT. FILIPPO MARASA'

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

DELL'ESPERTO DEL GIUDICE
AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C.

ESPERTO INCARICATO:
ING. FRANCESCO FIORINO

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA
DI AGRIGENTO COL N°A1346

VICOLO PORTA PALERMO, 1 – 92019 SCIACCA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 905400 - CELL: +39 338 8325863
E-MAIL: studioingegneria@francescofiorino.it PEC:
francesco.fiorino@ingpec.eu



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. MOTIVI DELLA CONTROVERSIA.....	5
3. QUESITO 1 - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI	9
4. QUESITO 2 - ACCESSO AI LUOGHI.....	18
5. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCESSO PRESSO I PUBBLICI UFFICI.....	21
6. QUESITO 2 a) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA	22
7. QUESITI 2 b) e 2 c) - IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI	26
8. QUESITO 2 d) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	29
8.1 ISTANZE DI CONDONO GIA' PRESENTATE	35
8.2 APPLICABILITA' DELL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 380/01	35
8.3 ALTRE DIFFORMITÀ.....	35
8.4 REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	36
9. QUESITO 2-e) - VERIFICA DEI BENI PIGNORATI	37
10. QUESITO 2.f) - SPESE GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI	39
11. QUESITO 3 - RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO	40
11.1 QUESITO 3.a) - ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	40
11.2 QUESITO 3.b) - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	43
11.3 QUESITO 3.c) - STATO DI POSSESSO DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO ...	52
11.4 QUESITO 3.d) - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SUI BENI COMPONENTI IL LOTTO	52
11.5 QUESITO 3.e) - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI SUI BENI COMPONENTI IL LOTTO, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	52
11.6 QUESITO 3.f) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUI BENI COMPONENTI IL LOTTO	52
12. QUESITO 4) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA - LOTTO UNICO	54
12.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	54
12.2 VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO	56
13. CONCLUSIONI	59



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Filippo Marasà del Tribunale di Sciacca.

1. PREMESSA

Con decreto del 04 settembre 2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto **Ing. Francesco Fiorino**, con studio a Sciacca (Ag) nel vicolo Porta Palermo n. 1 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1346, esperto (ex art. 569 c.p.c.) nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

ARTIGIANCASSA S.p.A., con sede legale in via Crescenzo del Monte nn. 25/45 - 00153 Roma, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 10251421003, iscritta nell'Albo della Banca d'Italia al n. 5703, appartenente al Gruppo Bancario *B.N.L.* soggetta all'attività di direzione e coordinamento di *BNP Paribas S.A. - Parigi* e di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, in nome e per conto della **Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.**, con sede legale in via Goito n. 4 - 00185 Roma, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 80199230584, partita IVA 07756511007, e della **Banca Popolare S. Angelo S.c.p.a.**, con sede legale in Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 97027 Licata (Ag), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Agrigento 00089160840, rappresentata e difesa dall'avv. *Angelo Vallefuooco*, codice fiscale VLLNGL46L17H501R, Pec *angelovallefuooco@ordineavvocatiroma.org*, congiuntamente e disgiuntamente al prof. avv. *Valerio Vallefuooco*, codice



fiscale VLLVLR71R14H501T ed elettivamente domiciliata in Sciacca – 92019 (Ag) presso lo studio dell'avv. Vincenzo Parinisi, codice fiscale PRNVCN81T04G273R, via A. Segni n. 23/d, Pec avv.parinisi@legalmail.it

contro:

[

n.q. di mutuatario e datore di ipoteca.

Con il medesimo Decreto fui invitato a prestare giuramento presso la Cancelleria del Tribunale – Ufficio Esecuzioni, ed ebbi conferito il mandato di rispondere ai quesiti indicati nel richiamato Decreto di nomina, al quale si rimanda integralmente.

Il procedimento, iscritto al n. 65/2016 del Registro Generale Esecuzioni del Tribunale di Sciacca, concerne la procedura esecutiva per l'espropriazione immobiliare promossa da **ARTIGIANCASSA S.p.A.** (d'ora in poi **Creditore Principale**), nei confronti

mutuatario e datore di ipoteca (d'ora in poi **Debitore**).



2. MOTIVI DELLA CONTROVERSIA

Dall'esame degli atti si estrae:

- Con decreto di concessione provvisoria in data 03/04/2007 il Comitato Tecnico Regionale di cui all'art. 37 della legge 25 luglio 1952 n. 949 approvava, in favore dell'Impresa artigiana [REDACTED], la concessione del Finanziamento Agevolato per un importo massimo in linea capitale di Euro 228.000,00 associato ad un Finanziamento Bancario per il medesimo importo di Euro 228.000,00, a fronte di una spesa complessiva di Euro 683.000,00 (Seicentottantatremila/00) prevista per la realizzazione del Programma di Investimento,;
- Con rogito del 05/10/2007 rep. n. 33.357 l'impresa beneficiaria ed Artigiancassa (in nome e per conto di CDP in forza di procura speciale rilasciata in data 12.03.2007 Rep. N. 148954 registrato in Agrigento il 07.08.2007 al n. 4007 lettera B; e della Banca Popolare S. Angelo in qualità di Soggetto Finanziatore in forza di procura speciale del 19.06.2007 Rep. N. 30798 registrata in Palermo il 21.06.2007 al n. 6170) stipulavano un contratto di finanziamento ai sensi della legge 30/12/2004 n.311 per complessivi Euro. 455.000,00 così suddiviso:
 - € 227.500,00 relativi al finanziamento agevolato concesso dalla CDP;
 - € 227.500,00 relativi al finanziamento ordinario concesso dalla Banca Popolare di S.Angelo;
- Copia conforme del contratto veniva notificata prioritariamente ad atto di precetto in data 28.06.2013;
- A garanzia di detto finanziamento veniva iscritta ipoteca nei Registri Immobiliari di Agrigento il 27/10/2007 al n. 28222 per euro 910.000,00 (novecentodiecimila/00) sull' immobile di proprietà del Sig. [REDACTED],



sito nel Comune di Cianciana (AG) alla Contrada Savarini di proprietà del Sig. [REDACTED], distinto nel catasto fabbricato del comune di Cianciana al foglio 1 particella 323, categoria D/1, garanzia ipotecaria così ripartita:

- € 455.000,00 in favore di CDP;
 - € 455.000,00 in favore del Soggetto Finanziatore;
- In data 25/11/2008, a seguito di un SAL del 97,77% veniva effettuata l'erogazione di € 444.847,58 a favore del Soggetto Beneficiario;
- A seguito del mancato pagamento delle rate di finanziamento scadute il 31/12/2009 – 30/06/2010 – 31/12/2010 – 30/06/2011 – 31/12/2011, veniva risolto il contratto di finanziamento in data 25/06/2012.
- L'Impresa artigiana [REDACTED] deve restituire ad Artigiancassa SpA relativamente ai finanziamenti erogati, con valuta 25/06/2012, l'importo totale di € 514.295,60 così suddiviso:
- 270.999,73 € relativo al Finanziamento agevolato;
 - 243.295,87 € relativo al Finanziamento Bancario
- L'importo di € 514.295,60 dovrà essere maggiorato degli interessi di mora maturati dalla data di risoluzione del 25/06/2012 fino alla data di pagamento come indicato all'art. 11 del contratto di finanziamento.
- L'azione esecutiva non veniva coltivata e l'atto di precetto notificato in data 28.06.2013 andava perento.

Tanto premesso e considerato, l'istante Artigiancassa in nome e per conto della Cassa Depositi e Prestiti Spa e della Banca Popolare S. Angelo in qualità di Soggetto Finanziatore a mezzo dei sottoscritti procuratori intima e fa

PRECETTO IN RINNOVAZIONE A



le seguenti somme:

Sorte Capitale	€ 514.295,60
Interessi convenzionali al 30/06/14	€ 23.912,28
<u>Totale parziale</u>	<u>€ 538.207,88</u>
Compensi e Spese successive	€ 600,00
Cap 4% su € 600,00	€ 24,00
Iva 21% su € 624,00	€ 131,04
Totale complessivo successive	€ 755,04
il tutto per un totale di	<u>€ 538.962,92</u>

(Cinquecentotrentottomilanovecentosessantadue/92) oltre le ulteriori spese, diritti e onorari occorrendi, l'IVA, CPA gli interessi maturandi sino all'integrale soddisfo, con avvertenza che in difetto di pagamento entro e non oltre 10 giorni dalla notificazione del presente atto, si procederà ad esecuzione forzata in danno di esso intimato sull'appartamento gravato da iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia del credito vantato, sito nel Comune di Cianciana (AG) alla Contrada Savarini di proprietà del Sig. [REDACTED], distinto nel catasto fabbricato del comune di Cianciana al foglio 1 particella 323, categoria D/1.

In virtù del titolo esecutivo di mutuo, il *Creditore Principale* ha, pertanto, intimato e precettato il *Debitore* al pagamento della somma di **€ 538.962,92** (diconsi euro *cinquecentotrentottomilanovecentosessantadue/92*), oltre ulteriori spese, diritti e onorari occorrenti, l'IVA, CPA e gli interessi maturandi sino all'integrale soddisfo, entro il termine di gg. 10 dalla notifica dell'atto di precetto.

Il predetto atto è stato notificato al *Debitore*, tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sciacca, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, in data 26/11/2015.



Con Atto di Pignoramento Immobiliare emesso in data 18/02/2016, notificato al *Debitore*, tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sciacca, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, in data 25/02/2016 e trascritto il 13/04/2016 al n. 5522 del Registro Generale ed al n. 4768 del Registro Particolare, il *Creditore Principale* ha ottenuto il pignoramento del compendio immobiliare intestato al *Debitore* e precisamente:

SUL BENE IMMOBILE

sito nel Comune di Cianciana (AG) in Contrada Savarini e costituito da una costruzione industriale compostada tre capannoni contigui e due corpi di fabbrica, con area di pertinenza confinante con Parrocchia del Carmine, con trazzera regia, con eredi [REDACTED] e con S.S. 118, censito in catasto al foglio 1 particella 323 Categoria D/1 con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni.

Il bene immobile indicato, è in piena proprietà del debitore [REDACTED]

Con successivi atti depositati presso il Tribunale, il *Creditore Principale* ha richiesto la vendita, tramite il Giudice per l'esecuzione, del bene pignorato e sopra indicato.



3. QUESITO 1 - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI

Le norme procedurali prevedono che un creditore, quando decide di procedere con l'espropriazione forzata per il soddisfacimento di un proprio diritto nei confronti del debitore, deve avvertire gli eventuali altri creditori che abbiano sui beni pignorati un diritto di prelazione **risultante da pubblici registri**.

A tal proposito è opportuno ricordare che ai sensi del secondo comma dell'articolo 2741 del codice civile costituiscono cause legittime di prelazione i privilegi, il pegno e l'ipoteca.

Nel caso in specie, si è proceduto ad esaminare i documenti rilasciati dall'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio* relativamente alle iscrizioni ed alle formalità riportate sul bene pignorato, nel periodo che comprende il ventennio anteriore alla iscrizione del pignoramento.

Dall'esame di detta documentazione si evince la presenza delle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33357 raccolta n°7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28221/6628, per un montante ipotecario di € 455.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 a favore della [Cassa depositi e Prestiti Spa corrente in Roma codice fiscale 80199230584](#) e contro XXXXXXXXXX nato a Cianciana il 24/06/1963 codice fiscale XXXXXXXXXX che grava sul cespite oggetto di pignoramento immobiliare.



2.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33357 raccolta n°7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28221/6629, per un montante ipotecario di € 455.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

██████████
██████████

3.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33358 raccolta n°7334, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28222/6630, per un montante ipotecario di € 910.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 455.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

██████████
██████████

4.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di finanziamento del 28/07/2008 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°34100 raccolta n°7821, iscritta in data 04/08/2008 ai nn°19714/3275, (in rettifica della iscrizione n°5671 del 31/07/2007 cancellata il 14.10.2008 al n.2814), per un montante ipotecario di € 200.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 100.000,00 a favore della [Crias-Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane codice](#)



5.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°36214 raccolta n°9288, iscritta in data 31/12/2010 ai nn°29188/3786, per un montante ipotecario di € 400.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 200.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

6.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°36215 raccolta n°9289, iscritta in data 31/12/2010 ai nn°29188/3787, per un montante ipotecario di € 60.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 30.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice fiscale](#)

7.

[Verbale di pignoramento immobiliare del 25/02/2016 repertorio n°180, trascritto il 13/04/2016 ai nn°5522/4768 a favore della Artigiancassa Spa corrente in Roma codice fiscale](#)



Dalle sopra riportate Iscrizioni e Trascrizioni, iscritte nei pubblici registri, si evince la sussistenza di formalità che possono dare diritto alla prelazione sul bene oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione depositata agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e, in particolare, nella *ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE*, depositata in data 07/07/2017, si rileva che:

- Con decreto del 03/05/2017 inoltrato a mezzo pec dal Tribunale di Sciacca in data 08/05/2017, il GE rilevava che la documentazione depositata doveva considerarsi incompleta in quanto non risultava depositato l'avviso notificato ex art. 498 cpc ai creditori iscritti non intervenuti Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. e C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle imprese Artigiane.
- L'avviso richiesto non è stato notificato dal momento che, Artigiancassa agisce in nome e per conto Cassa Depositi e Prestiti Spa di cui fa parte la C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle imprese Artigiane e altresì della Banca Popolare S. Angelo in qualità di Soggetto Finanziatore.
- Il predetto dato si evince dallo stesso titolo esecutivo ed esattamente nelle pagine 1 e 2 nelle quali il Notaio rogante così dispone: " Innanzi a me Notaio Dott.ssa Adriana Pizzuto sono comparsi Artigiancassa Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane in seguito denominato Soggetto Agente,che interviene nel presente contratto in nome e per conto dei seguenti soggetti: Cassa Depositi e Prestiti Spa in forza della procura speciale rilasciata dalla Cassa Depositi e Prestiti al Soggetto Agente in data 12/03/2007 Rep. 148954.....e Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni denominata anche Soggetto Finanziatore giusta procura speciale rilasciata ad Artigiancassa in data 19/06/2007 rep. n. 30798 registrata a Palermo il



21.06.2007 al n. 6170.

Entrambe le procure prevedono che Artigiancassa debba agire in nome e per conto sia di Cassa Depositi e Prestiti che include in se la C.R.I.A.S. Cassa Regionale sia per la Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni dovendo provvedere anche al recupero giudiziale dei crediti vantati dai mandanti.

Per tutto ciò premesso, rilevato che i creditori iscritti sono tutti intervenuti nella presente procedura esecutiva immobiliare giusti mandati conferirti ad Artigiancassa, si avanza ossequiosa

ISTANZA

Affinchè il Giudice dell'esecuzione voglia fissare udienza ai sensi dell'art.569 cpc, dovendosi constatare il regolare intervento di tutti i creditori.

Le superiori argomentazioni, formulate dai procuratori del creditore pignorante, **si ritengono solo parzialmente condivisibili**.

Infatti, la documentazione agli atti conferma la legittimità del *Creditore Principale* ad agire in nome e per conto della *Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.* e della *Banca Popolare S. Angelo*, in forza delle Procure Speciali sopra citate ed allegate nel fascicolo del procedimento.

Ovviamente, il limite di tale azione risulta definito dalle stesse Procure Speciali, le quali, in entrambi i casi, conferiscono al *Creditore Principale* il mandato di sottoscrivere **i contratti di finanziamento**, per la parte relativa al **finanziamento agevolato**, **da stipularsi ai sensi della legge 30 dicembre 2004 n. 311, art. 1 comma da 354 a 361 e della legge 19 dicembre 1992 n. 488** con i soggetti beneficiari e/o con le società di leasing per i quali la domanda di agevolazione sia stata istruita da Artigiancassa - Cassa per il Credito alle imprese Artigiane S.p.A., in virtù della convenzione stipulata con il Ministero



dello Sviluppo Economico (già Ministero delle Attività Produttive) in data 12 febbraio 2004 e, ove previsto, con i relativi soggetti finanziatori (i "Contratti di Finanziamento"), procedere ad eventuali modifiche dei Contratti di Finanziamento, una volta conclusi, nei casi e nei limiti previsti dal Contratto di Finanziamento, nonché acquisire la documentazione ed effettuare le verifiche necessarie e/o opportune al fine di procedere alle suddette sottoscrizione e/o modifiche.

Viene dato, altresì, l'incarico di compiere tutte le **attività di recupero**, anche coattivo, **dei crediti del Mandante derivanti dai Contratti di Finanziamento** ivi inclusa ogni opportuna azione giudiziaria e stragiudiziaria in sede cautelare, di cognizione, di esecuzione e concorsuale, escutendo tutte le garanzie personali e/o reali acquisite a tutela dei diritti del Mandante.

Da quanto sopra esposto, si deduce che il campo d'azione definito dalle citate Procure Speciali risulta circoscritto ai **contratti di finanziamento da stipularsi ai sensi della legge 30 dicembre 2004 n. 311, art. 1 comma da 354 a 361 e della legge 19 dicembre 1992 n. 488.**

Per essi, **il Mandante ha delegato il Mandatario al recupero, anche coatto, dei crediti del Mandante derivanti dai citati Contratti di Finanziamento.**

Le Iscrizioni e Trascrizioni (prima elencate), iscritte nei pubblici registri, evidenziano, però, la sussistenza di formalità a favore della Banca Popolare Sant' Angelo s.c.p.a. che discendono da contratti di credito di natura diversa rispetto a quelli definiti dalla Procura Speciale.

Si ritiene che il recupero di detti crediti non sia compreso nel mandato conferito dalla banca al Creditore Principale con la Procura Speciale in data 19/06/2007 rep. 30798, registrata a Palermo il 21/06/2007 al n. 6170.

Inoltre, nell'ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, depositata in data 07/07/2017, sopra parzialmente riportata, i procuratori legali del Creditore Principale affermano che la C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane appartiene alla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.

Per tale motivo, i legali del creditore pignorante non hanno ritenuto necessario notificare l'avviso (ex art. 498 CPC) alla suddetta C.R.I.A.S. - Cassa



Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, nonostante la sussistenza di una formalità, iscritta nei pubblici registri, a favore di detta Cassa Regionale.

In riferimento a detta affermazione, si rileva che la C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede legale in Corso Italia n. 104 - 95129 Catania, partita IVA n. 00239850878, è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica pubblica, istituita e disciplinata con la legge regionale 27 dicembre 1954 n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, posta sotto la vigilanza della Regione Siciliana.

Mentre, la Cassa Depositi e Prestiti società per azioni, con sede legale in via Goito n. 4 - 00185 Roma, partita IVA n. 07756511007, è una società per azioni a controllo pubblico (82,77% del Capitale è posseduto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze), derivante dalla trasformazione della Cassa depositi e prestiti disposta dall'art. 5, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni, che, fatto salvo quanto disposto dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'art. 5, comma 3, del citato decreto legge, subentra nei rapporti attivi e passivi della Cassa depositi e prestiti e conserva i diritti e gli obblighi anteriori alla trasformazione.

Gli accertamenti eseguiti dallo scrivente Esperto non hanno consentito di trovare riscontri in merito all'appartenenza del C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane alla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.

Al contrario, le due Casse risultano giuridicamente distinte ed indipendenti.

Per le considerazioni sopra esposte e tenuto conto delle sopra riportate Iscrizioni e Trascrizioni, iscritte nei pubblici registri, si reputa necessario l'avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti e, nello specifico, alla Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. ed alla C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane.

Per tali motivi, in data 22/01/2018, ho contattato telefonicamente prima l'avv. Vincenzo Panarisi, domiciliatario del Creditore Principale, e dopo l'avv.



Dafne Alastra dello Studio Legale Vallefucio STP, rappresentando le superiori considerazioni.

A seguito della conversazione telefonica, i procuratori del *Creditore Principale* hanno provveduto ad integrare la documentazione agli atti con gli avvisi (ex art. 498 c.p.c.) ai creditori iscritti non intervenuti, nello specifico:

- Avviso alla **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.**, con sede legale in Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 92227 Licata (Ag), partita IVA n. 00089160840, creditore ipotecario in virtù di:
 - ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 33357 raccolta n° 7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn° 28221/6629, per un montante ipotecario di € 455.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantacinquemila/00) a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 (diconsi euro duecentoventisettemilacinquecento/00);
 - ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 33358 raccolta n° 7334, iscritta in data 23/10/2007 ai nn° 28222/6630, per un montante ipotecario di € 910.000,00 (diconsi euro novecentodiecimila/00) a fronte di una sorte capitale di € 455.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantacinquemila /00);
 - ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 36214 raccolta n° 9288, iscritta in data 31/12/2010 ai nn° 29188/3786, per un montante ipotecario di € 400.000,00 (diconsi euro quattrocentomila/00) a fronte di una sorte capitale di € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00);
 - ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 36215 raccolta n° 9289, iscritta in data 31/12/2010 ai nn° 29188/3787, per un montante ipotecario di € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00) a fronte di una sorte capitale di € 30.000,00 (diconsi euro trentamila /00);



- Avviso alla **C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane**, con sede legale in Corso Italia n. 104 - 95129 Catania, partita IVA n. 00239850878, creditorio ipotecario in virtù di:
 - ipoteca volontaria derivante da contratto di finanziamento del 28/07/2008 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 34100 raccolta n° 7821, iscritta in data 04/08/2008 ai nn° 19714/3275, (in rettifica della iscrizione n° 5671 del 31/07/2007 cancellata il 14/10/2008 al n° 2814), per un montante ipotecario di € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00) a fronte di una sorte capitale di € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00).

Pertanto, il *Creditore Principale* procedente, in considerazione di quanto prima esposto, ha correttamente ottemperato all'obbligo di attivare le procedure di avviso di cui all'articolo 498 c.p.c.

Ai sensi dell'articolo 599 c.p.c., il *Creditore Principale* procedente non ha l'obbligo di inviare altri avvisi poiché dai pubblici registri non si evincono altri comproprietari del bene pignorato.

Il *Creditore Principale* procedente ha attivato correttamente le procedure previste dall'articolo 567 comma 2° c.p.c., avendo allegato la documentazione catastale con le iscrizioni e le trascrizioni a carico dei beni pignorati nei venti anni antecedenti alla data del pignoramento.



4. QUESITO 2 - ACCESSO AI LUOGHI

L'accesso ai luoghi fu fissato per il giorno 09 dicembre 2017 e venne comunicato al *Debitore*, a mezzo mail in data 03 dicembre 2017 e con raccomandata a/r in data 04 dicembre 2017, ed al *Creditore Principale*, con comunicazione via PEC in data 03 dicembre 2016.

Su richiesta formulata per le vie brevi dal *Debitore*, le attività di sopralluogo furono rinviate ed ebbero formalmente inizio in data 16 dicembre 2017, presso i luoghi di causa, con inizio alle ore 15:00.

Anche in questo caso, in data 09 dicembre 2017, provvidi a comunicare al *Creditore Principale* il differimento, a mezzo PEC.

Nella data stabilita, effettuai l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, sito a Cianciana (Ag) in contrada Savarini, alla presenza del figlio del *Debitore*, il quale mi dichiarò d'intervenire alle operazioni in nome e per conto del *Debitore*.

Preliminarmente alle operazioni di rilievo del cespite, diedi esecuzione al contenuto del punto 2) del decreto di nomina, mostrando al figlio del *Debitore* il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.

La parte eseguita, come rappresentata, dichiarò di avere preso visione del predetto provvedimento nonché di essere a conoscenza del fatto che il Giudice per l'esecuzione ha fissato l'udienza del 20/03/2108 per assumere le decisioni in merito alla vendita del compendio pignorato.

Le operazioni ebbero seguito con le attività di rilievo metrico e di acquisizione della documentazione fotografica rappresentativa dell'immobile.

Provvidi, altresì, a verificare l'allineamento tra i dati catastali, urbanistici e reali.

L'ispezione effettuata consentì di accertare che l'immobile in questione risulta utilizzato dal *Debitore* per lo svolgimento della sua attività artigianale di lavorazione di marmi e pietre.

Inoltre, durante le operazioni di sopralluogo, il figlio del *Debitore* mi dichiarò che l'unità immobiliare non è gravata da alcun vincolo condominiale né da



spese arretrate, in quanto trattasi di fabbricato singolo non appartenente ad alcun complesso condominiale.

Infine, durante le operazioni di sopralluogo, chiesi al figlio del *Debitore* di fornirmi copia del Certificato di Conformità degli Impianti Elettrici presenti nel immobile *de quo* e dell'Attestato di Conformità Energetica, qualora esistenti ed in possesso dell'esecutato.

Il *Debitore*, come rappresentato, si riservò di verificare la sussistenza di tale documentazione e, qualora esistenti ed in suo possesso, di trasmettermene copia.

Le operazioni ebbero termine alle ore 17:20 del medesimo giorno e venne redatto un apposito verbale sottoscritto dai presenti (*cf.* allegato 1-a).

Previo avviso a mezzo breve al *Debitore*, in data 12 febbraio 2018, con inizio alle ore 9:00, effettuai un ulteriore accesso ai luoghi oggetto di causa.

Preliminarmente, provvidi ad eseguire un'accurata perlustrazione dell'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza, questa volta, del *Debitore*, prendendo appunti e scattando fotografie, il tutto utile alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica.

In questa occasione, inoltre, in esecuzione al contenuto del punto 2) del decreto di nomina, mostrai al *Debitore* il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.

La parte esecutata dichiarò di avere preso visione del predetto provvedimento nonché di essere a conoscenza del fatto che il Giudice per l'esecuzione ha fissato l'udienza del 20/03/2108 per assumere le decisioni in merito alla vendita del compendio pignorato.

Durante le operazioni di sopralluogo, il *Debitore* mi confermò quanto dichiarato da suo figlio nel corso del precedente accesso ai luoghi, avvenuto in data 16 dicembre 2017, in merito alla inesistenza di spese condominiali gravanti sul bene pignorato.



Inoltre, in relazione alla richiesta dello scrivente *Esperto* di copia del certificato di conformità degli impianti elettrici ivi installati, il *Debitore* mi dichiarò di non essere a conoscenza della sussistenza di detto certificato ed, in ogni caso, di non esserne in possesso.

A conclusione delle operazioni, il *Debitore* mi dichiaro, altresì, che l'immobile pignorato ed oggetto della presente procedura risulta in suo possesso ed è utilizzato per l'esercizio della sua attività artigianale di lavorazione di marmi e pietre.

Le operazioni ebbero termine alle ore 10:30 del medesimo giorno e venne redatto un apposito verbale sottoscritto dai presenti (*cfr.* allegato 1-b).



5. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCESSO PRESSO I PUBBLICI UFFICI

Al fine di adempiere compiutamente al mandato, lo scrivente esperto ha preso possesso di copia della documentazione depositata agli atti ed ha provveduto ad esaminarne il contenuto, con riguardo specificatamente al controllo degli atti indicati dall'articolo 567 cod. proc. civ.

A conclusione dell'attività non si sono rilevate particolari mancanze nella documentazione depositata, ad eccezione di quanto precisato in precedenza in questa relazione di consulenza tecnica (cfr. par. 3), in merito agli avvisi ad eventuali altri creditori che abbiano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.

Si è, altresì, accertato che il *Creditore Principale* ha raccolto e integrato il fascicolo con la documentazione ipo-catastale dalla quale è possibile risalire alla storia del dominio ventennale per l'immobile di cui ci si occupa.

Per quanto attiene la verifica sulla regolarità tecnico-urbanistica, il sottoscritto si è recato più volte presso il comune di Cianciana, dove, a seguito di formale istanza (cfr. allegato 3), ha visionato la documentazione presente nella pratica edile dell'immobile *de quo* ed ha acquisito copia degli elementi ritenuti più salienti (cfr. allegato 4).

Inoltre, sempre al fine di verificare la regolarità tecnico-urbanistica, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento, dove, a seguito di formali istanze (cfr. allegato 5) ha visionato la documentazione relativa dell'immobile in esame ed ha acquisito, anche in questo caso, copia degli elementi ritenuti più salienti (cfr. allegato 6).

Infine, ho chiesto ed ottenuto, con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 29 ottobre 2017 allo studio notarile del Notaio Dottor Adriana Pizzuto, copia dell'atto di compravendita rogato a Cammarata (Ag) in data 05 ottobre 2007 Rep. N. 33355 Racc. N. 7332 dal detto Notaio Dottor Adriana Pizzuto, registrato ad Agrigento il 23 ottobre 2007 al N. 5505 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 23 ottobre 2007 al numero registro generale 28220 ed al numero registro particolare 19160 (cfr. allegato 7).



6. QUESITO 2 A) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Si procede alla esatta individuazione del bene da sottoporre a vendita e data la natura commerciale si propone la formazione di un solo lotto per la vendita.

LOTTO UNICO) costituito da un unico cespite con le seguenti caratteristiche:

CESPITE UNICO

L'unità censuaria, ubicata a Cianciana (Ag), distinta in catasto al foglio di mappa 1, particella 323 e sottoposta ad esecuzione forzata immobiliare, appartiene al *Debitore*, nato a Cianciana (Ag) il 24 giugno 1963, per la quota dell'intera e piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

L'immobile è pervenuto al *Debitore* in forza dell'atto di compravendita rogato a Cammarata (Ag) in data 05 ottobre 2007 Rep. N. 33355 Racc. N. 7332 dal Notaio Dottor Adriana Pizzuto, registrato ad Agrigento il 23 ottobre 2007 al N. 5505 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 23 ottobre 2007 al numero registro generale 28220 ed al numero registro particolare 19160 (cfr. allegato 7).

Con detto atto la società [REDACTED], con sede a Cianciana nel Corso Vittorio Emanuele n. 205, iscritta presso la Camera di Commercio di Agrigento al Registro delle Imprese col numero di iscrizione e codice fiscale 00600430813 e iscritta al R.E.A. col numero AG-130575, ha venduto al *Debitore*, che ha acquistato ed accettato, la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

La predetta società venditrice ha assunto questa denominazione in forza dell'atto notarile pubblico di mutamento di denominazione e ragione sociale del 26 giugno 2007 ai rogiti del Notaio Dottor Adriano Pizzuto, Rep. N. 33066 Racc. N. 7186, trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 20 luglio 2007 al numero registro generale 20124 ed al numero registro particolare 13208, mediante il quale la Società, precedentemente denominata [REDACTED], corrente in Cianciana codice fiscale



00600430813, ha trasformato la propria denominazione in [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Cianciana codice fiscale 00600430813.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito dalla società venditrice su un appezzamento di terreno sito a Cianciana (Ag), nella contrada Savarini, esteso catastalmente Ha 1.34.40, censito in catasto al foglio di mappa 1 particella 323 (Ex part.lle 151, 320, 319, 324, 321, 322 e 323).

Le predette particelle sono pervenute alla società, allora denominata [REDACTED], corrente in Castelvetrano, per averle acquistate in forza dell'atto di compravendita del 30/04/1981, ai rogiti del Notaio Dottor Salvatore Li Puma, Rep. N. 1310, atto che risulta trascritto il 26/05/1981 al numero registro generale 8843 ed al numero registro particolare 7869, da

Ad oggi l'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33357 raccolta n°7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28221/6628, per un montante ipotecario di € 455.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 a favore della [Cassa depositi e Prestiti Spa corrente in Roma codice fiscale](#)



2.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33357 raccolta n°7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28221/6629, per un montante ipotecario di € 455.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

3.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33358 raccolta n°7334, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28222/6630, per un montante ipotecario di € 910.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 455.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

4.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di finanziamento del 28/07/2008 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°34100 raccolta n°7821, iscritta in data 04/08/2008 ai nn°19714/3275, (in rettifica della iscrizione n°5671 del 31/07/2007 cancellata il 14.10.2008 al n.2814), per un montante ipotecario di € 200.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 100.000,00 a favore della [Crias-Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane codice](#)



5.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°36214 raccolta n°9288, iscritta in data 31/12/2010 ai nn°29188/3786, per un montante ipotecario di € 400.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 200.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

6.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°36215 raccolta n°9289, iscritta in data 31/12/2010 ai nn°29188/3787, per un montante ipotecario di € 60.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 30.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice fiscale](#)

7.

[Verbale di pignoramento immobiliare del 25/02/2016 repertorio n°180, trascritto il 13/04/2016 ai nn°5522/4768 a favore della Artigiancassa Spa corrente in Roma codice fiscale](#)



7. QUESITI 2 B) E 2 C) - IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI**LOTTO UNICO) - Cespite unico**

L'unità censuaria è identificata nel N.C.E.U. del comune di Cianciana al foglio di mappa **1**, particella **323** categoria **D/1** e Rendita **Euro 3.873,43**.

Trattasi di costruzione industriale costituita da tre capannoni contigui e da due corpi di fabbrica, con area di pertinenza, i cui confini catastali sono quelli di seguito riportati:

1. A nord con i seguenti terreni privati: part.lla 316 in testa alla ditta [REDACTED], part.lla 317 in testa alla ditta [REDACTED], part.lla 318 in testa alla ditta [REDACTED];
2. Ad ovest con la S.S. 118;
3. A sud con i seguenti terreni privati: part.lla 466 in testa alla ditta [REDACTED] ed altri, part.lla 467 in testa alla ditta [REDACTED] ed altri, part.lla 468 in testa alla ditta [REDACTED], part. 469 in testa alla ditta [REDACTED];
4. Ad est con la trazzera "Lettighe".

Indirizzo catastale: contrada Savarini piano T.

Categoria catastale: D/1 (che identifica gli *opifici*).

Rendita: Euro 3.873,43.

Il cespite allo stato attuale (*cf.* allegati 8.9 e 8.10) risulta composto da un capannone a tre campate per lavorazioni e deposito, un corpo di fabbrica derivato anteriormente ai capannoni adibito prevalentemente ad uffici amministrativi (su due livelli) ed un corpo di fabbrica posteriore destinato a servizi (w.c., spogliatoio, mensa, etc.).

Le risultanze catastali sono rispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento ottenuto dal creditore precedente, con la sola precisazione di seguito esposta.

La documentazione agli atti, nel descrivere i confini dell'immobile pignorato, fa riferimento, fra l'altro, ad una "*Parrocchia del Carmine*".



Gli accertamenti eseguiti dallo scrivente Tecnico non hanno consentito di trovare riscontri che avvalorino la sussistenza di tale confine.

I confini individuati dallo scrivente tecnico sono quelli sopra riportati e fra loro non risulta alcuna *Parrocchia del Carmine*.

Si riportano in allegato la visura catastale aggiornata del cespite e la planimetria catastale (cfr. allegato 2).

Si precisa, in merito, che la planimetria catastale dell'immobile non riporta un corpo di fabbrica con struttura in acciaio (cfr. Figura n. 1), adibito a ricovero di cani da guardia, ubicato nel piazzale di pertinenza, in adiacenza al prospetto Sud del capannone nella sua porzione più prossima alla S.S. 118 (cfr. allegato 2.2 e allegato 8.5), oltre ad un altro vano (cfr. Figura n. 2), sempre con struttura in acciaio, posto all'interno del capannone, in adiacenza al corpo uffici, adibito anch'esso a piccolo ufficio (cfr. allegato 2 e allegato 8.9).



Figura 1 - Corpo di fabbrica con struttura in acciaio



Figura 2 - Vano con struttura in acciaio



La planimetria catastale presenta, inoltre, altre due piccole difformità, rispetto alla stato attuale e/o agli elaborati grafici approvati dagli organi competenti (cfr. allegato 2 e allegato 8.9), di seguito elencati:

- non è rappresentato il varco che consente di accedere direttamente al capannone dall'ingresso principale prospiciente l'ampio piazzale con ingresso dalla S.S. 118 (cfr. Figura n. 3);

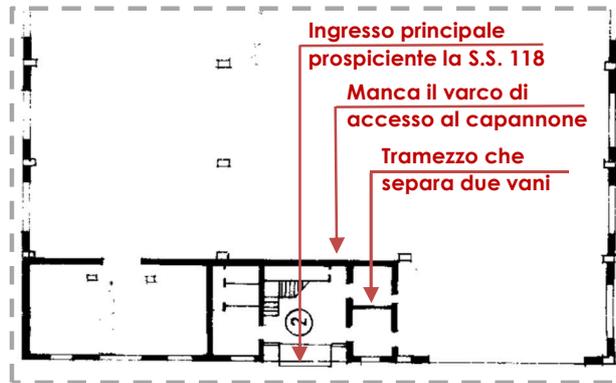


Figura 3 - Stralcio planimetria catastale

- entrando dall'ingresso principale, prospiciente l'ampio piazzale con accesso dalla S.S. 118, subito sulla destra sono indicati due vani separati da un tramezzo. Nella realtà il tramezzo non esiste e, dunque, vi è un unico vano (cfr. Figura n. 3).

Per le motivazioni sopra esposte, la planimetria catastale dovrà essere rettificata per tener conto sia del piccolo vano con struttura in acciaio, posto all'interno del capannone ed adibito a piccolo ufficio, che delle altre due difformità appena descritte.

Mentre, in merito alla seconda struttura in acciaio posta all'esterno, per come descritto successivamente in questa relazione di consulenza tecnica, si prevede la demolizione.



8. QUESITO 2 D) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Si procede alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, nel caso in esame, si rappresenta che dalle informazioni e dalla documentazione assunte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cianciana (cfr. allegato 4) risulta che l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per esecuzione Lavori Edili (cfr. allegato 4.1.b) del **14 agosto 1981** (Pratica Edile n. **14/81**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 2500 del 09 giugno 1981 (cfr. allegato 4.1.a), che prevedeva l'esecuzione dei lavori di "spianamento in questo Comune al mapp. N. 1 in Contrada Savarini part. 151 -320 - 319 - 322 - 321 - 323 - 324";
- Concessione per esecuzione Lavori Edili (cfr. allegato 4.2.b) del **04 settembre 1986** (Pratica Edile n. **24/85**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 4780 del 01 ottobre 1985 (cfr. allegato 4.2.a), che prevedeva l'esecuzione dei lavori di costruzione di "un capannone industriale e locali per uffici e servizi in questo Comune al mapp. N. 1 in Contrada Savarini agro di Cianciana";
- Concessione Edilizia con Contributo (cfr. allegato 4.3.b) del **17 giugno 1989** (Pratica Edile n. **4/87**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 5186 del 15 settembre 1987 (cfr. allegato 4.3.a), che prevedeva l'esecuzione "della variante al Capannone industriale e locali per uffici e servizi consistente nel diminuire la lunghezza del corpo servizi da ml. 29,60 a ml. 24,60";
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità **N. 13/89** del **28 febbraio 1994** (cfr. allegato 4.3.d) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 1618 del 26 febbraio 1994 (cfr. allegato 4.3.c).



In merito alla regolarità del bene sotto il profilo della normativa sismica vigente (L. 64/74), si rappresenta che, dalle informazioni e dalla documentazione assunte presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento (cfr. allegato 6), risulta che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni e depositi.

Pratica Posizione n. 24340 (cfr. allegato 6.1):

- Autorizzazione n. **24340** (cfr. allegato 6.1.b), ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data **08 agosto 1984** al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED], a seguito dell'istanza prot. **4640** del **04 aprile 1984** (cfr. allegato 6.1.a)

Pratica Posizione n. 27264 (cfr. allegato 6.2):

- Autorizzazione n. **27264** (cfr. allegato 6.2.b), ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data **02 maggio 1986** al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito dell'istanza prot. **2296** del **26 febbraio 1986** (cfr. allegato 6.1.a);

Pratica Posizione n. 27264/V (cfr. allegato 6.3):

- Autorizzazione n. **27264/V** (cfr. allegato 6.3.b), ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data **23 marzo 1988** al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito dell'istanza prot. **10470** del **16 settembre 1987** (cfr. allegato 6.3.a);
- Deposito della Relazione a Struttura Ultimata (cfr. allegato 6.3.d), ai sensi dell'art. 6 della Legge 1086/71, e del Certificato di Collaudo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71, prot. **2732** del **27 aprile 1992**;
- Certificato di Collaudo delle Strutture in c.a. (cfr. allegato 6.3.e), ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71;
- Certificato di conformità (cfr. allegato 6.3.f), ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74, prot. **4525** del **27 aprile 1992**.



Dal punto di vista urbanistico, l'area interessata dal processo edilizio che ha condotto alla realizzazione del fabbricato pignorato, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente all'epoca (Piano di Fabbricazione, approvato con decreto n. 95 del 17 marzo 1978), appartiene alla zona omogenea di tipo "D", definita come zona destinata ad insediamenti industriali (cfr. allegato 8.7).

Le norme di attuazione per tale zona prevedevano:

- distanze minime dai confini : ml 10,00;
- distanze minime dalla strada : ml 10,00;
- indice di copertura : 30%;
- spazi pubblici art. 5 D.M. 02/04/1968 : 10%;

In relazione al nuovo Piano Regolatore Generale del comune di Cianciana, adottato con Deliberazione del *Commisario ad Acta* n. 35 del 03/08/2005 ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica del 23/12/2018, pubblicato nella G.U.R.S n° 7 del venerdì 13 Febbraio 2009 (parte prima), l'immobile in questione ricade in zona "D2", definita come **Area Industriale** (cfr. allegato 8.8).

La trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone "D2" è regolamentata dall'art. 44 delle N.T.A. annesse al P.R.G.C., che la definisce "... destinata agli insediamenti artigianali e industriali o ad essi assimilati. E' possibile includere negli edifici ambienti complementari alle attività: uffici, spogliatoi, mensa, abitazioni di servizio per il personale di guardiana entro i limiti del rapporto di copertura. Per gli interventi si prevede l'applicazione dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura :30% del lotto;
- densità edilizia fondiaria pari ai :3 mc/mq;
- altezza massima :10 ml;
- distacchi dai confini : 5 ml;
- distacchi da altri corpi di fabbrica :10 ml;
- distacchi dalle sedi stradali :10 ml;
- dotazione parcheggi privati pari al 20% della superficie non edificata di ogni singolo lotto;



- superficie residenziale ammessa (solo alloggio custode) 100 mq con altezza della linea di gronda ml. 4,00 e rialzato dal piano di campagna di 0,80 ml.

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del piano particolareggiato esecutivo (o dalle PP.EE. del piano regolatore generale o dai P. di L.) nell'ambito dei quali dovranno reperirsi le aree da destinarsi ad attrezzature pubbliche nella misura del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti (ex art. 5 del decreto ministeriale n. 3519 d/1968). Rif. art. 44 delle norme tecniche d'attuazione".

Dal confronto fra la documentazione tecnico-amministrativa allegata ai sopra citati titoli edilizi e quanto rilevato durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità inerenti l'immobile pignorato.

Si riscontra, come già prima evidenziato, la sussistenza di un locale, con struttura in acciaio, posto all'interno del capannone, in adiacenza al corpo uffici, adibito anch'esso a piccolo ufficio (cfr. Figura 2 e allegato 8.9).

Questo vano non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni prima elencate in questa relazione di consulenza tecnica.

Si ritiene detta difformità sanabile ai sensi della normativa vigente in materia, in quanto relativa ad una modifica interna di modesto rilievo che non altera i parametri urbanistici che regolano i processi edificatori nella zona.

Inoltre, durante le operazioni di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di un corpo di fabbrica con struttura in acciaio delle dimensioni pari a circa (B x L x H_m) 8.50 x 6.50 x 4.25 m, adibito a ricovero dei cani da guardia, ubicato nel piazzale di pertinenza, in adiacenza al prospetto Sud del capannone nella sua porzione più prossima alla S.S. 118 (cfr. Figura 1 ed allegato 8.5).

Di tale struttura non si trova riscontro negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato il fabbricato *de quo*.

Tale struttura si presenta in uno stato di manutenzione non ottimale, a distanza dal confine inferiore rispetto ai minimi previsti dallo strumento urbanistico ed, inoltre, senza alcun nesso funzionale con la restante struttura produttiva.



Per tale motivo, si reputa opportuno procedere ad una sua demolizione, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi in conformità agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate.

Di seguito si provvede a stimare i costi delle lavorazioni necessarie per la riduzione in pristino degli abusi edilizi, i quali saranno detratti dal valore di stima.

Nello specifico per eliminare la difformità riscontrata dallo scrivente tecnico sarà necessario procedere alla demolizione del detto manufatto.

Per fare questo sarà necessario eseguire le seguenti lavorazioni:

- demolizione vuoto per pieno di fabbricati;
- trasporto del materiale di risulta a discarica autorizzata
- oneri di conferimento in discarica.

Per determinare l'entità economica necessaria all'esecuzione di tale lavorazione, si è proceduto determinando il costo di ogni singola lavorazione e sommando poi queste per ottenere l'importo totale.

L'analisi economica è stata eseguita utilizzando per la determinazione dei prezzi unitari delle singole lavorazioni il Prezziario della Regione Sicilia 2018.

Si riporta di seguito il computo metrico estimativo dei lavori previsti:

Codice	Descrizione della lavorazione	Quantità	Importo	
			Unitario	Totale
1.3.2	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati ...	235 mc	11,87 €/mc	2.789,45 €
1.3.5	Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni ...	2350 mc x Km	0,42 €/mc x Km	987,00 €
Totale lavori			3.776,45	€



Totale Lavori	3.776,45 €
<i>IVA sui lavori</i>	830,82 €
<i>Spese Tecniche ed Amministrative (compreso IVA ed oneri previdenziali)</i>	800,00 €
<i>Oneri di accesso in discarica (compreso IVA)</i>	500,00 €
Importo Totale Intervento di Regolarizzazione	5.907,27 €
Si arrotonda	5.908,00 €

Tali spese verranno decurtate dal prezzo di vendita dell'immobile.

Inoltre, durante le operazioni di sopralluogo, lungo il prospetto est del capannone industriale, si è potuto rilevare la sussistenza di un locale tecnico con struttura in muratura, non rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi prima elencati (cfr. Figura n. 4).



Figura 4 - Locale Tecnico

Si ritiene detta difformità sanabile ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica, in quanto, per come detto, relativa ad un volume tecnico.

Pertanto, l'esistenza di tale modesta difformità non osta al procedimento di vendita, poiché si può ottenere la regolarizzazione urbanistica mediante procedure di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Per la regolarizzazione di quanto sopra descritto si stima un costo (comprensivo di competenze tecniche, IVA, sanzioni, spese amministrative, ecc.) di **€ 5.000,00** (diconsi euro cinquemila/00).

Tali spese verranno decurtate dal prezzo di vendita dell'immobile.



8.1 ISTANZE DI CONDONO GIA' PRESENTATE

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Cianciana ha consentito di accertare che non sono state presentate per le difformità sopra riscontrate e sopra descritte istanze di condono edilizio.

8.2 APPLICABILITA' DELL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 380/01

Il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 recita: "*Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*".

L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che: "*...Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*".

Considerato che le ragioni del credito scaturiscono dal contratto di finanziamento (ai sensi della legge 30/12/2004 n. 311) del 05/10/2007, ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 33357 raccolta n° 7333, munito di formula esecutiva il 28/06/2013 e notificato in data 28/06/2013, e dunque sono posteriori all'entrata in vigore della legge (ultima legge del 2003 -art.40) non è possibile applicare l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/01.

8.3 ALTRE DIFFORMITÀ

Il confronto fra gli elaborati grafici allegati alla Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 04 agosto 1981 (cfr. allegato 4.1.b), alla Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 04 settembre 1986 (cfr. allegato 4.2.b) ed alla Concessione Edilizia con Contributo del 17 giugno 1989 (cfr. allegato 4.3.b), rilasciate dal comune di Cianciana, e la realtà dei luoghi rilevata dalla



scrivente tecnico (cfr. allegato 8.9 e 8.10), consente di evidenziare altre difformità inerenti il fabbricato in esame che si ritiene, però, di minore entità e sanabili ai sensi della normativa vigente in materia.

Nello specifico tali difformità riguardano:

- alcune diverse distribuzioni dei vani;
- una diversa sistemazione degli spazi esterni;
- una diversa dimensione delle aperture prospettanti verso l'esterno e di conseguenza degli infissi esterni;

La regolarizzazione di tali difformità non comporta altri costi, in quanto si ritiene che gli stessi possano essere trattati nell'ambito della pratica di regolarizzazione della altre difformità descritte in questa relazione di consulenza tecnica e, quindi, già contemplati nella valutazione economica fatta in quella occasione.

8.4 REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

In relazione a quanto detto nei superiori paragrafi, la regolarizzazione e/o gli interventi di demolizione, necessari per eliminare le difformità urbanistiche-edilizie riscontrate, comportano la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale.

Per tale attività tecnica si stima un costo, comprensivo di IVA, tasse e quant'altro necessario, pari a **€ 1.000,00** (diconsi euro *mille/00*).

Tale costo verrà decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.



9. QUESITO 2-E) - VERIFICA DEI BENI PIGNORATI

Dall'esame degli atti depositati dal *Creditore Principale*, si evince che non si rilevano pesi e/o vincoli sui beni pignorati al netto delle trascrizioni prima elencate (*cf.* paragrafo 6) e che qui per semplicità di lettura si riportano nuovamente:

1.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33357 raccolta n°7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28221/6628, per un montante ipotecario di € 455.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 a favore della [Cassa depositi e Prestiti Spa corrente in Roma codice fiscale](#)

2.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33357 raccolta n°7333, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28221/6629, per un montante ipotecario di € 455.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 227.500,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

3.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 05/10/2007 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°33358 raccolta n°7334, iscritta in data 23/10/2007 ai nn°28222/6630, per un montante ipotecario di € 910.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 455.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)



4.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di finanziamento del 28/07/2008 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°34100 raccolta n°7821, iscritta in data 04/08/2008 ai nn°19714/3275, (in rettifica della iscrizione n°5671 del 31/07/2007 cancellata il 14.10.2008 al n.2814), per un montante ipotecario di € 200.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 100.000,00 a favore della [Crias-Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane codice](#)

5.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°36214 raccolta n°9288, iscritta in data 31/12/2010 ai nn°29188/3786, per un montante ipotecario di € 400.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 200.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice](#)

6.

Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito del 21/12/2010 ai rogiti del notaio Adriana Pizzuto, repertorio n°36215 raccolta n°9289, iscritta in data 31/12/2010 ai nn°29188/3787, per un montante ipotecario di € 60.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 30.000,00 a favore della [Banca popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice fiscale](#)



7.

Verbale di pignoramento immobiliare del 25/02/2016 repertorio n°180, trascritto il 13/04/2016 ai nn°5522/4768 a favore della Artigiancassa Spa corrente in Roma codice fiscale

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà e non deriva da censi e/o usi civici.

10.QUESITO 2.F) - SPESE GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Dalle informazioni assunte si desume che, data la natura dell'immobile pignorato, costituito da un fabbricato industriale indipendente, non vi sono spese condominiali.

Non sono state individuate spese straordinarie vigenti e/o scadute o spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

D'altro canto, durante le operazioni peritali ho interrogato in merito il *Debitore*, il quale mi ha confermato la inesistenza di costi condominiali e/o di gestione non pagate.



11. QUESITO 3 - RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

Come richiesto dal Giudice, in questa parte della relazione si procede a stimare il bene pignorato.

Considerata la natura del bene, costituito da un'unica unità immobiliare e dalle sue pertinenze si propone la vendita in un unico Lotto.

11.1 QUESITO 3.a) - ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il bene si identifica con una struttura industriale costituita da un capannone a tre campate per lavorazioni e deposito, un corpo di fabbrica derivato anteriormente al capannone adibito ad uffici amministrativi, un corpo di fabbrica posteriore destinato a servizi (w.c., spogliatoio, mensa, etc.) e area esterna di pertinenza, confinante catastalmente:

- a nord con i seguenti terreni privati: part.lla 316 in testa alla ditta [REDACTED], part.lla 317 in testa alla ditta [REDACTED], part.lla 318 in testa alla ditta [REDACTED];
- ad ovest con la S.S. 118;
- a sud con i seguenti terreni privati: part.lla 466 in testa alla ditta [REDACTED] ed altri, part.lla 467 in testa alla ditta [REDACTED] ed altri, part.lla 468 in testa alla ditta [REDACTED], part. 469 in testa alla ditta [REDACTED];
- ad est con la trazzera "Lettighe".

L'immobile è inserito al N.C.E.U. del comune di **Cianciana** (Ag) al foglio di mappa **1**, particella **323**.

Indirizzo catastale: contrada Savarini piano T.

Categoria catastale: D/1 (che identifica gli *opifici*).

Rendita: Euro 3.873,43.



Si precisa che la descrizione di seguito riportata, così come la stima del valore di mercato, è relativa al bene pignorato, come lo stesso si presenterà a seguito della regolarizzazione e/o eliminazione delle difformità urbanistiche-edilizie prima descritte (cfr. allegati 8.9, 8.10).

Il cespite risulta composto da:

- un capannone a tre campate per lavorazioni e deposito;
- un corpo di fabbricato su due livelli, derivato anteriormente ai capannoni, adibito prevalentemente ad uffici;
- un corpo di fabbrica posteriore destinato a servizi (w.c., spogliatoi, locale mensa, ecc.)
- area esterna di pertinenza.

Il capannone presenta una copertura a volte in c.a. a raggi di curvatura diversi, in modo da dare luce ed area alle zone centrali.

La struttura portante è costituita nel suo insieme da una ossatura in travi e pilastri in c.a. (struttura intelaiata), poggiata su fondazioni a plinti rettangolari con travi di collegamento.

Il tompagnamento perimetrale è realizzato in gran parte con pannelli in c.a. a faccia vista ed, in minor parte, con blocchi forati in cemento, dotate di ampie finestre in metallo e vetro.

Le parti che ospitano gli uffici ed i servizi sono invece realizzate con strutture intelaiate in c.a., con solai tralicciati e laterizi di alleggerimento.

Le tompagnature sono in questo caso in laterizi porizzati, con rivestimento esterno in pietra ed intonaco di tipo civile all'interno.

Il corpo di fabbrica che ospita gli uffici presenta a piano terra una zona d'ingresso e sala d'aspetto, con accanto un locale destinato a medicheria ed altro locale destinato ad ufficio.

La rimanente superficie del piano terra di tale corpo è adibito, invece, a deposito.



Il piano superiore è destinato interamente ad ufficio, con relativi servizi (w.c., ripostiglio, archivi, ecc.).

Una ampia vetrata posta lungo il corridoio, consente la vista sul ciclo produttivo svolto nel capannone.

Una scala interna rivestita in marmo consente di collegare i due livelli.

Le rifiniture di tale corpo di fabbrica sono del tipo tradizionale con infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato e con pavimenti in marmo, ad eccezione del vano a piano terra adibito a deposito, nel quale il pavimento è del tipo industriale in cemento, e dei locali servizi (w.c, antibagno, etc.) nei quali i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Il corpo di fabbrica destinato a servizi, ubicato sul lato posteriore del capannone, presenta un piccolo corridoio centrale che disimpegna da un lato la zona spogliatoio con docce e w.c. e dall'altro lato un vano destinato a deposito.

E', altresì, presente un altro locale, adiacente a quest'ultimo, con accesso direttamente dal capannone, anch'esso destinato a deposito.

Secondo le ipotesi progettuali questi due ultimi citati vani risultavano uniti in un unico locale da adibire a mensa.

L'immobile, nella sua interezza, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per esecuzione Lavori Edili (cfr. allegato 4.1.b) del **14 agosto 1981** (Pratica Edile n. **14/81**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito d'istanza prot. 2500 del 09 giugno 1981 (cfr. allegato 4.1.a), che prevedeva l'esecuzione dei lavori di "spianamento in questo Comune al mapp. N. 1 in Contrada Savarini part. 151 -320 - 319 - 322 - 321 - 323 - 324";
- Concessione per esecuzione Lavori Edili (cfr. allegato 4.2.b) del **04 settembre 1986** (Pratica Edile n. **24/85**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della



██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 4780 del 01 ottobre 1985 (cfr. allegato 4.2.a), che prevedeva l'esecuzione dei lavori di costruzione di "un capannone industriale e locali per uffici e servizi in questo Comune al mapp. N. 1 in Contrada Savarini agro di Cianciana";

- Concessione Edilizia con Contributo (cfr. allegato 4.3.b) del **17 giugno 1989** (Pratica Edile n. **4/87**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 5186 del 15 settembre 1987 (cfr. allegato 4.3.a), che prevedeva l'esecuzione "della variante al Capannone industriale e locali per uffici e servizi consistente nel diminuire la lunghezza del corpo servizi da ml. 29,60 a ml. 24,60";
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità **N. 13/89** del **28 febbraio 1994** (cfr. allegato 4.3.d) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 1618 del 26 febbraio 1994 (cfr. allegato 4.3.c).

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile si rimanda al paragrafo 8) della presente relazione.

11.2 QUESITO 3.b) - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il cespite, costituito da un capannone industriale, due corpi di fabbrica e relative pertinenze ed accessori, è stato realizzato fra gli anni 1980 e 1990, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per esecuzione Lavori Edili (cfr. allegato 4.1.b) del **14 agosto 1981** (Pratica Edile n. **14/81**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ (██████████), a seguito d'istanza prot. 2500 del 09 giugno 1981 (cfr. allegato 4.1.a), che prevedeva l'esecuzione dei lavori di "spianamento in questo Comune al mapp. N. 1 in Contrada Savarini part. 151 -320 - 319 - 322 - 321 - 323 - 324";



- Concessione per esecuzione Lavori Edili (cfr. allegato 4.2.b) del **04 settembre 1986** (Pratica Edile n. **24/85**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito d'istanza prot. 4780 del 01 ottobre 1985 (cfr. allegato 4.2.a), che prevedeva l'esecuzione dei lavori di costruzione di "un capannone industriale e locali per uffici e servizi in questo Comune al mapp. N. 1 in Contrada Savarini agro di Cianciana";
- Concessione Edilizia con Contributo (cfr. allegato 4.3.b) del **17 giugno 1989** (Pratica Edile n. **4/87**) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito d'istanza prot. 5186 del 15 settembre 1987 (cfr. allegato 4.3.a), che prevedeva l'esecuzione "della variante al Capannone industriale e locali per uffici e servizi consistente nel diminuire la lunghezza del corpo servizi da ml. 29,60 a ml. 24,60";
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità **N. 13/89** del **28 febbraio 1994** (cfr. allegato 4.3.d) rilasciata dal comune di Cianciana al sig. [REDACTED] [REDACTED], nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito d'istanza prot. 1618 del 26 febbraio 1994 (cfr. allegato 4.3.c)..

In relazione al nuovo Piano Regolatore Generale del comune di Cianciana, adottato con Deliberazione del *Commissario ad Acta* n. 35 del 03/08/2005 ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica del 23/12/2018, pubblicato nella G.U.R.S n° 7 del venerdì 13 Febbraio 2009 (parte prima), l'immobile in questione ricade in un lotto di terreno ricadente in zona "D2", definita come **Area Industriale** (cfr. allegato 8.8).

Complessivamente esso ha una estensione pari a circa 13.440,00 mq su cui insiste il fabbricato in questione, oltre a corpi accessori ed al piazzale a cielo aperto adibito in parte a parcheggio, in parte ad aree di manovra dei mezzi ed in parte a stoccaggio dei semilavorati e dei residui di lavorazione.

Sul confine ubicato nel lato opposto rispetto alla S.S.118 è realizzato un muro di contenimento che si sviluppa anche parallelamente ai due lati più lunghi



dell'immobile con altezza decrescente, trovandosi il piano di sedime della costruzione ad un livello più basso rispetto al terreno circostante.

All'interno del lotto la viabilità è costituita da un anello che circonda il fabbricato industriale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

L'area risulta recintata, oltre che dai suddetti muri di contenimento, con muretti in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

Il capannone è un fabbricato a tre campate e ad un'unica elevazione fuori terra, adibito a lavorazione e deposito.

Esso ha pianta rettangolare e consta di un unico grande ambiente.

In prossimità del corpo uffici, all'interno del capannone, è stato ricavato un piccolo vano con struttura metallica adibito, anch'esso, ad ufficio (cfr. Figura n. 2 ed allegato 8.9).

Due ampi portoni metallici (uno posto nel prospetto prospiciente la S.S. 118 e l'altro nel prospetto opposto) costituiscono gli accessi carrabili al fabbricato industriale (cfr. allegato 8.9).

L'accesso pedonale, invece, è possibile sia dal corpo uffici che, sul lato posteriore, dal corpo di fabbrica adibito a servizi.

La copertura del capannone è realizzata a volte in c.a. con raggi di curvatura diversi, in modo da dare luce ed area alle zone centrali.

La struttura portante è costituita nel suo insieme da una ossatura in travi e pilastri in c.a. (struttura intelaiata), poggiata su fondazioni a plinti rettangolari con travi di collegamento.

Il tompagnamento perimetrale è realizzato in gran parte con pannelli in c.a. a faccia vista ed, in minor parte, con blocchi forati in cemento, dotate di ampie finestre in metallo e vetro, mentre il pavimento è del tipo industriale in cemento.

Le parti che ospitano gli uffici ed i servizi sono invece realizzate con strutture intelaiate in c.a., con solai tralicciati e laterizi di alleggerimento.



Le compagnature sono in questo caso in laterizi porizzati, con rivestimento esterno in pietra ed intonaco di tipo civile all'interno.

Il corpo di fabbrica che ospita gli uffici si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna rivestita in marmo

Il piano terra presenta una zona d'ingresso ed una sala d'aspetto, un locale destinato a medicheria ed altro locale destinato ad ufficio.

La rimanente superficie del piano terra di tale corpo è adibito, invece, a deposito ed ha accesso direttamente dal capannone.

Il piano superiore è destinato interamente ad uffici, con relativi servizi (w.c., ripostiglio, archivi, ecc.).

Una ampia vetrata posta lungo il corridoio, consente la vista sul ciclo produttivo svolto nel capannone.

Le rifiniture sono del tipo tradizionale con infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro singolo, con tapparelle avvolgibili in plastica motorizzate.

Le porte sono in alluminio, mentre i pavimenti sono in marmo, ad eccezione del locale a piano terra adibito a deposito, nel quale il pavimento è del tipo industriale in cemento, e dei locali w.c. nei quali i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

I locali ufficio sono dotati d'impianto di riscaldamento con radiatori a parete, allo stato attuale non funzionante.

Il corpo di fabbrica destinato a servizi presenta un piccolo corridoio centrale, accessibile anche dall'esterno tramite un varco delimitato da una saracinesca a rotoli metallici, che disimpegna da un lato la zona spogliatoio con docce e w.c. e dall'altro lato un vano destinato a deposito.

E', altresì, presente un altro locale, adiacente a quest'ultimo, con accesso direttamente dal capannone, anch'esso destinato a deposito.

Secondo le ipotesi progettuali questi due ultimi citati vani risultavano uniti in un unico locale da adibire a mensa.



L'immobile
pignorato è
raggiungibile
dal centro
abitato del
comune di
Cianciana
percorrendo la
Strada Statale



Figura 5 - Ingresso all'immobile pignorato

S.S. 118 nella direzione che conduce al Comune di Alessandria della Rocca.

In prossimità del Km 98+600, sulla destra, vi è un ampio cancello scorrevole motorizzato, oltre ad un cancelletto pedonale, che consente l'accesso al piazzale di pertinenza (pavimentato in conglomerato bituminoso) del fabbricato industriale in esame (cfr. Figura n. 5).

Da detto piazzale è possibile girare attorno al perimetro dell'unità immobiliare, tramite la viabilità ad anello esistente, o raggiungere un altro piazzale posto un po' più a monte, adibito a deposito semilavorati (dove è collocata anche la cabina elettrica che alimenta il fabbricato industriale), oppure accedere sia al corpo uffici che direttamente al capannone.

La fornitura elettrica avviene in media tensione.

Gli impianti elettrici, seppur non di recente fattura, risultano, comunque, funzionanti e in discrete condizioni di manutenzione, anche se bisognevoli di interventi volti ad eliminare gli usuali decadimenti causati dalla vetustà e dal logorio conseguente al loro utilizzo.

Come sopra riportato, il *Debitore*, durante le operazioni di sopralluogo, mi ha dichiarato di non essere a conoscenza della sussistenza del Certificato di Conformità degli impianti elettrici ivi installati e, comunque, di non esserne in possesso.

Lo scarico delle acque reflue avviene, previa depurazione fisica e biochimica (cfr. Figura n. 5), attraverso un impluvio naturale.



In merito si evidenziano le pessime condizioni di funzionalità di detto impianto di depurazione, bisognevole di un intervento di manutenzione straordinaria volto al ripristino funzionale dello stesso (cfr. Figura n. 6).



Figura 6 - Depuratore acque reflue

Gli impianti idrici sono del tipo sottotraccia e sono funzionanti e in discrete condizioni di manutenzione. Anche in questo caso, si ritiene necessario la esecuzione di alcuni interventi volti ad eliminare gli usuali decadimenti causati dalla vetustà e dal logorio conseguente al loro utilizzo.

E' presente, altresì, un impianto antincendio costituito da idranti a muro, in condizioni non ottimali di funzionamento (cfr. Figura n. 7).

Anche in questo caso, si ritiene necessario la esecuzione di una manutenzione straordinaria volta al ripristino della funzionalità dell'impianto esistente, in accordo con la normativa vigente in materia.



Figura 7 - Idrante a muro

All'interno del capannone industriale sono presenti dei macchinari funzionali all'attività artigianale svolta dal *Debitore* (lavorazione di marmi e pietre).

Di seguito si elencano sommariamente i principali: n. 2 Carroponti, n. 1 Lucidatrice, n. 3 Frese, n. 1 Macchina da taglio a getto d'acqua, n. 1 Macchina da taglio a controllo numerico, n. 1 Impianto di depurazione per



l'acqua di lavorazione, Vari Scaffali metallici (utilizzati come elementi di separazione fra due capannoni attigui).

Durante le operazioni di sopralluogo si è riscontrata la presenza di ingenti quantità di residui delle lavorazioni del marmo e delle pietre, raccolte all'interno di appositi sacchi (Big Bag) collocati in alcune porzioni dell'area esterna scoperta di pertinenza del bene pignorato (cfr. Figura n. 8).



Figura 8 – Residuo della lavorazione della pietra

Si ritiene necessario, ai fini della procedura di vendita, smaltire detto residuo in appositi impianti autorizzati.

Per tale operazione si stima un costo pari ad **€ 35.000,00** (diconsi *trentacinquemila/00*) che dovrà essere detratto dal prezzo di vendita.

In generale, si può affermare che il complesso immobiliare versa in **buone condizioni di manutenzione**, ad eccezione degli impianti tecnologici che, come sopra detto, necessitano d'interventi manutentivi.

Si riportano di seguito, le principali caratteristiche costruttive del fabbricato:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone. tipologia: volte in c.a. a diverso raggio, condizioni buone



<i>Scale</i> (componente edilizia):	tipologia: a soletta rampante, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i> (componente edilizia):	tipologia: ante singola, doppia e tripla a battente, materiale: alluminio a vetro singolo, condizioni: buone. tipologia: ante multiple a vasistas, materiale: acciaio e vetro singolo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Portone d'ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: vetro, condizioni: buone. tipologia: a saracinesca o battente, materiale: acciaio, condizioni: buone.
<i>Pavimenti interni</i> (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica e marmo, condizioni: buone. materiale: pavimento industriale in calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione 380 V, condizioni: discrete; conformità: non è stato trovato il certificato.
<i>Antincendio</i> (Impianto):	tipologia: tubazioni a vista, condizioni: non funzionante.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori a parete, condizioni: non funzionante.



Le superfici lorde dei corpi di fabbrica e delle aree esterne di pertinenza, per come verificate in sede di accesso ai luoghi, sono quelle riportate nella seguente tabella:

	L (m)	B (m)	Sup. Lorda (mq)
Capannone	64,40	45,00	2.898,00
<i>a detrarre superficie del corpo uffici</i>	29,63	7,90	234,08
Totale Superficie Capannone			2.663,92
Corpo servizi	24,60	6,00	147,60
Totale Superficie Corpo Servizi			147,60
Corpo Uffici Piano Terra	29,43	7,90	232,50
Corpo Uffici Piano Primo	29,43	7,90	232,50
Totale Corpo Uffici			464,99
Superficie Esterna Pavimentata con conglomerato bituminoso (piazzi, aree di manovra e viabilità)			3.685,00
Superficie Esterna di pertinenza non pavimentata			6.710,00



11.3 QUESITO 3.c) - STATO DI POSSESSO DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il cespite è in possesso all'attuale *Debitore* ed è utilizzato per l'esercizio della sua attività artigianale di lavorazione di marmi e pietre.

11.4 QUESITO 3.d) - FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SUI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il cespite non è gravato da formalità, vincoli o oneri, oltre a quelli già riportati in questa relazione (cfr. paragrafo 6)

Lo stesso è autonomo e, pertanto, non vi sono oneri di natura condominiale.

11.5 QUESITO 3.e) - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI SUI BENI COMPONENTI IL LOTTO, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Non sono state rilevate dagli atti formalità o altri oneri che possano essere opponibili all'acquirente al netto delle trascrizioni promosse dal *Creditore Principale* e dagli altri creditori, elencati al paragrafo 6.

11.6 QUESITO 3.f) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUI BENI COMPONENTI IL LOTTO

L'atto di compravendita rogato a Cammarata (Ag) in data 05 ottobre 2007 Rep. N. 33355 Racc. N. 7332 dal Notaio Dottor Adriana Pizzuto, registrato ad Agrigento il 23 ottobre 2007 al N. 5505 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 23 ottobre 2007 al numero registro generale 28220 ed al numero registro particolare 19160 (cfr. allegato 7), riporta in allegato l'*Attestato di Qualificazione Energetica*, redatto ai sensi del D. Lgs. N. 192 del 19/08/2005 e del D. Lgs. N. 311 del 29/12/2006), che, sulla scorta delle seguenti ipotesi:

Zona Climatica: C;

Categoria e tipo d'edificio: E8 – Edificio adibito ad attività industriale ed artigianali od assimilabili;

attesta quanto segue:



Zona: 1 – Palazzina Uffici

Fabbisogno di energia primaria pari a:

$$\text{Epi} = 9.43 \text{ KWh/mq,}$$

inferiore al valore massimo ammissibile fissato dalla normativa per il caso specifico in:

$$\text{Epi Lim} = 15.94 \text{ KWh/mq}$$

Zona: 2 – Capannone

Fabbisogno di energia primaria pari a:

$$\text{Epi} = 7.30 \text{ KWh/mq,}$$

inferiore al valore massimo ammissibile fissato dalla normativa per il caso specifico in:

$$\text{Epi Lim} = 8.88 \text{ KWh/mq.}$$

Ciò premesso, ai fini del procedimento di vendita, si precisa che l'AQE (*Attestato di Qualificazione Energetica*) non può sostituire l'APE (*Attestato di Prestazione Energetica*), pertanto risulta necessario procedere alla redazione di detta attestazione.

I costi presumibili per la sua redazione ammontano ad € 1.000/00 (IVA ed oneri compresi) e verranno detratti dal valore di stima.



12. QUESITO 4) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA - LOTTO UNICO

Il criterio per la determinazione del valore del bene che si utilizzerà è quello della stima sintetica comparativa e si farà riferimento a valori di mercato per immobili simili della zona, acquisiti mediante informazioni assunte dalle agenzie immobiliari ed ai valori commerciali desunti dai dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

In merito, si rileva che non è stato possibile reperire le valutazioni immobiliari a cura dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il comune di Cianciana, zona R1 extraurbana, tipologia capannoni industriali con destinazione produttiva.

Quali valori di riferimento, sono stati presi quelli relativi al comune di Favara, compresi in un intervallo tra i 350 €/mq ed i 500 €/mq per uno stato di conservazione "normale".

12.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è determinata tenendo conto delle indicazioni fornite dal manuale denominato "**Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare**", edito dall'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie dei capannoni industriali, la superficie commerciale è rappresentata da:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (uffici – locali a disposizione del personale);
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

La superficie principale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in



comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

▪ Superficie degli accessori diretti

Si ritiene di utilizzare un coefficiente pari ad "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

▪ Area scoperta

Si ritiene di utilizzare un coefficiente pari al "10%" (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Sulla scorta dei criteri sopra riportati si è eseguito il computo della superficie commerciale che viene riportato nella seguente tabella.

	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Commerciale (mq)
Totale Superficie Capannone	2.663,92	100%	2.663,92
Totale Superficie Corpo Servizi	147,60	100%	147,60
Totale Corpo Uffici	464,99	100%	464,99
Superficie Esterna Pavimentata con conglomerato bituminoso (piazzali, aree di manovra e viabilità)	3.685,00	10%	368,50
Totale Superficie Commerciale			3.645,02



12.2 VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato dello stesso alla data odierna.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato*, in quanto **<<esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato>>**.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il *procedimento di stima per confronto diretto*, che è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro utilizzato è la *superficie commerciale*, precedentemente computata (cfr. paragrafo 12.1).

Tanto premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.



Il compendio immobiliare viene valutato con riferimento alla sua caratteristica planimetrica, quale risulta dai rilievi in sito effettuati dallo scrivente tecnico, e successiva agli interventi di regolarizzazione prima descritti in questa relazione tecnica (cfr. paragrafo 8).

Lo stesso si trova in **buone condizioni di manutenzione**, ad eccezione degli impianti tecnologici che, come prima detto (cfr. allegato 11.2), necessitano d'interventi manutentivi e sorge su un'area ben servita dalla viabilità intercomunale.

Ed ancora, dall'analisi della documentazione, sia quella agli atti che quella reperita dall'Esperto nominato presso gli uffici pubblici, non sono emersi impedimenti che possano ledere la commerciabilità del bene in oggetto, ad eccezione delle difformità urbanistiche-edilizie e delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, ampiamente descritte in questa relazione.

Pertanto, tenendo presente quanto sopra esposto ed in particolare modo le caratteristiche costruttive, l'ubicazione del manufatto, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso cui è adibito l'immobile, nonché le indagini relative ai costi di costruzione del fabbricato in zona, le richieste di mercato, la commerciabilità del bene, tenuto conto delle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari e dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'esperienza personale e della conoscenza diretta della tipologia e degli immobili che ricadono nella predetta zona, si stima, per la particolare tipologia edilizia in esame, tenuto conto della diversa ubicazione dell'immobile in esame rispetto ai valori di riferimento dell'OMI prima riportati e riferiti alla zona industriale del comune di Favara, un valore di mercato pari a **300,00 €/mq** di superficie commerciale.

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari risulta pari a:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 3.645,02 \text{ mq} = \text{€ } 1.093.505,10.$$



Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari, in precedenza determinati e che vengono, per semplicità di lettura, riepilogati nella sottostante tabella.

Descrizione della voce di costo	Importo
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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	164.025,77 €
Demolizione manufatto	5.908,00 €
Regolarizzazione locale tecnico, locale con struttura in acciaio interno al capannone (adibito ad ufficio) ed altre piccole difformità	5.000,00 €
Regolarizzazione catastale	1.000,00 €
Importo per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica	1.000,00 €
Costo per lo smaltimento dei residui della lavorazione del marmo e delle pietre	35.000,00 €
Manutenzione impianti tecnologici	50.000,00 €
Totale Costi	261.933,77 €

Pertanto, il **prezzo di vendita del LOTTO UNICO**, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:

$$\mathbf{€ 1.093.505,10 - € 261.933,77 = € 831.571,34}$$

che si arrotonda in:

$$\mathbf{€ 831.000,00 \text{ (diconsi euro ottocentotrentunomila/00).}$$



13.CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

LOTTO UNICO

Edificio industriale costituito da un capannone a tre campate per lavorazioni e deposito, un corpo di fabbrica su due livelli derivato anteriormente al capannone adibito ad uffici amministrativi, un corpo di fabbrica posteriore destinato a servizi (w.c., spogliatoio, mensa, etc.) e area esterna di pertinenza.

L'immobile è inserito al N.C.E.U. del comune di **Cianciana** (Ag) al foglio di mappa **1**, particella **323**, in testa al *Debitore*

Indirizzo catastale: contrada Savarini piano T.

Categoria catastale: D/1 (che identifica gli *opifici*).

Rendita: Euro 3.873,43.

L'immobile è in possesso del *Debitore* ed è utilizzato per l'esercizio della sua attività artigianale di lavorazione di marmi e pietre.

Lo stesso è pervenuto al *Debitore* in forza dell'atto di compravendita rogato a Cammarata (Ag) in data 05 ottobre 2007 Rep. N. 33355 Racc. N. 7332 dal Notaio Dottor Adriana Pizzuto, registrato ad Agrigento il 23 ottobre 2007 al N. 5505 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 23 ottobre 2007 al numero registro generale 28220 ed al numero registro particolare 19160 (*cf.* allegato 7).

La Superficie Commerciale è pari a **3.645,02 mq**, mentre il valore di mercato è pari a **300,00 €/ mq** di superficie commerciale.

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari risulta pari a:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 3.645,02 \text{ mq} = \text{€ } 1.093.505,10.$$



Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari, in precedenza determinati e pari a **€ 261.933,77**.

Pertanto, **il prezzo di vendita del LOTTO UNICO**, al netto della decurtazione sopra calcolata, **è pari ad:**

$$\mathbf{€ 1.093.505,10 - € 261.933,77 = € 831.571,34}$$

che si arrotonda in:

$$\mathbf{€ 831.000,00 \text{ (diconsi euro ottocentotrentunomila/00)}}.$$

Sciacca lì, 24 febbraio 2018

L'Esperto
Ing. Francesco Fiorino



ELENCO ALLEGATI

1. Verbali delle operazioni di sopralluogo:
 - 1.1 Verbale del 16/12/2017;
 - 1.2 Verbale del 12/02/2018;
2. Documentazione catastale:
 - 2.1 Visura storica per immobile n. T5446 del 29/10/2017;
 - 2.2 Planimetria catastale n. T58740 del 27/01/2018;
3. Richiesta documentazione trasmessa a mezzo PEC in data 29/10/2017 al Dirigente Coordinatore del 5° Settore Urbanistica del Comune di Cianciana;
4. Documentazione reperita presso l'archivio del Comune di Cianciana:
 - 4.1 Documentazione allegata alla Pratica Edile n. 14/81:
 - 4.1.a Istanza prot. 2500 del 09/06/1981;
 - 4.1.b Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 14/08/1981;
 - 4.2 Documentazione allegata alla Pratica Edile n. 24/85:
 - 4.2.a Istanza prot. 4780 del 01/10/1985;
 - 4.2.b Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 04/09/1986;
 - 4.3 Documentazione allegata alla Pratica Edile n. 4/87:
 - 4.3.a Istanza prot. 5186 del 15/09/1987;
 - 4.3.b Concessione Edilizia con Contributo del 17/06/1989;
 - 4.3.c Istanza prot. 1618 del 26/02/1994;
 - 4.3.d Autorizzazione di Agibilità N. 13/89 del 28/02/1994;
 - 4.3.e Elaborati tecnici di progetto allegati alla Pratica Edile 4/87:
 - Tavola 1 – Relazione;
 - Tavola 2 – Planimetria Catastale e Generale;
 - Tavola 3 – Planimetria Quotata;
 - Tavola 4 – Disegni;
 - Tavola 5 – Particolari Uffici;
 - Tavola 6/v – Particolari Servizi;
 - Tavola 7/v – Pianta d'insieme;



5. Richiesta documentazione all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento:
 - 5.1 Istanza trasmessa in data 04/12/2017;
 - 5.2 Istanza trasmessa in data 28/01/2018;
6. Documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento:
 - 6.1 Documentazione allegata alla Pratica n. 24340:
 - 6.1.a Istanza prot. 4640 del 04/04/1984;
 - 6.1.b Autorizzazione n. 24340 del 08/08/1984;
 - 6.1.c Elaborati tecnici di progetto allegati alla Pratica 24340:
Planimetria;
 - 6.2 Documentazione allegata alla Pratica n. 27264:
 - 6.2.a Istanza prot. 2296 del 26/02/1986
 - 6.2.b Autorizzazione n. 27264 del 02/05/1986;
 - 6.2.c Elaborati tecnici di progetto allegati alla Pratica 27264:
Tavola 1 – Relazione;
Tavola 2 – Planimetria Catastale e Generale;
Tavola 3 – Planimetria Quotata;
Tavola 4 – Disegni;
 - 6.3 Documentazione allegata alla Pratica n. 27264/V:
 - 6.3.a Istanza prot. 10470 del 16/09/1987;
 - 6.3.b Autorizzazione n. 27264/V del 23/03/1988;
 - 6.3.c Elaborati tecnici di progetto allegati alla Pratica 27264:
Tavola 1 – Relazione;
Tavola 6/v – Particolare Servizi;
Tavola 7/v – Pianta d'Insieme;
 - 6.3.d Deposito della Relazione a Struttura Ultimata, ai sensi dell'art. 6 della Legge 1086/71, e del Certificato di Collaudo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71, prot. 2732 del 27/04/1992;
 - 6.3.e Certificato di Collaudo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71;
 - 6.3.f Certificato di conformità prot. 4525 del 27/04/1992.



7. Atto di compravendita rogato a Cammarata (Ag) in data 05/10/2007
Rep. N. 33355 Racc. N. 7332 dal Notaio Dottor Adriana Pizzuto;
8. Elaborati Grafici:
 - 8.1 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Corografia 1:25.000;
 - 8.2 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Stralcio CTR 1:10.000;
 - 8.3 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Foto Satellitare 1:10.000;
 - 8.4 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Stralcio Stradario;
 - 8.5 Tavole d'Inquadramento: Foto Satellitare 1:2.000;
 - 8.6 Tavole d'Inquadramento: Stralcio Catastale 1:2.000;
 - 8.7 Tavole d'Inquadramento: Stralcio Piano di Fabbricazione 1:2.000;
 - 8.8 Tavole d'Inquadramento: Stralcio Piano Regolatore Generale 1:1.200;
 - 8.9 Tavole Architettoniche: Pianta Piano Terra - Stato di Fatto;
 - 8.10 Tavole Architettoniche: Pianta Piano Primo - Stato di Fatto;
9. Documentazione Fotografica

Sciaccia li, 24 febbraio 2018

L'Esperto
Ing. Francesco Fiorino

