

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

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



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

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore procedente

POP NPLS 2018 SRL società unipersonale

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Locale destinato ad attività commerciale –espositivo sito in Racalmuto (Agrigento) in contrada Zaccanello n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 mappale 665 sub 5 graffato con il sub 6 piano terra e primo.

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono utilizzati dalla ditta
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

2.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

2.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

2.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 1.700.000,000

Importo capitale: € 850.000,00

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

2.2.2 *Pignoramenti:*

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

2.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

2.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

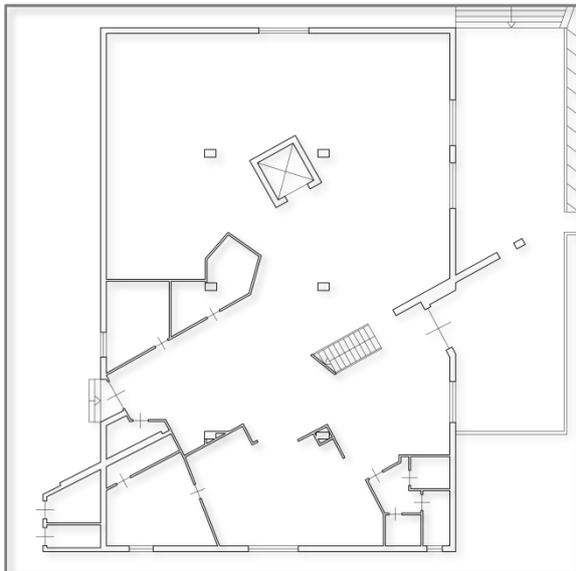
2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

2.3.1 *Conformità urbanistica edilizia:*

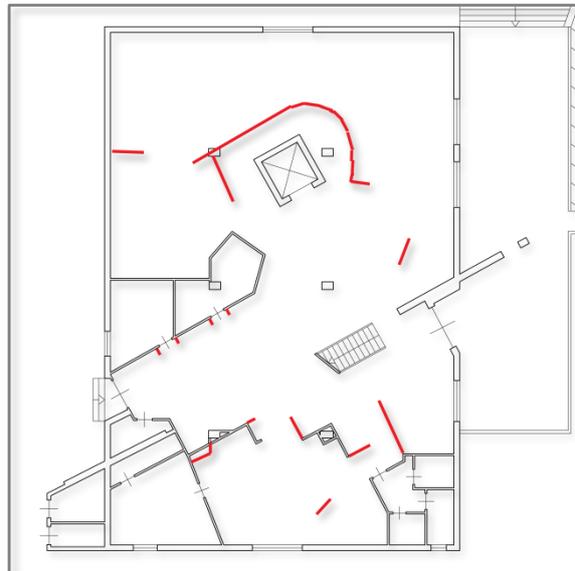
Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto con nota del 13/12/2022 protocollo 18387, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti in ultimo rilascio, **Concessione per la esecuzione di opere edili pratica n. 28/2017 rilasciato il 16/06/2017** al sig. XXXXXXXXXXXX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

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

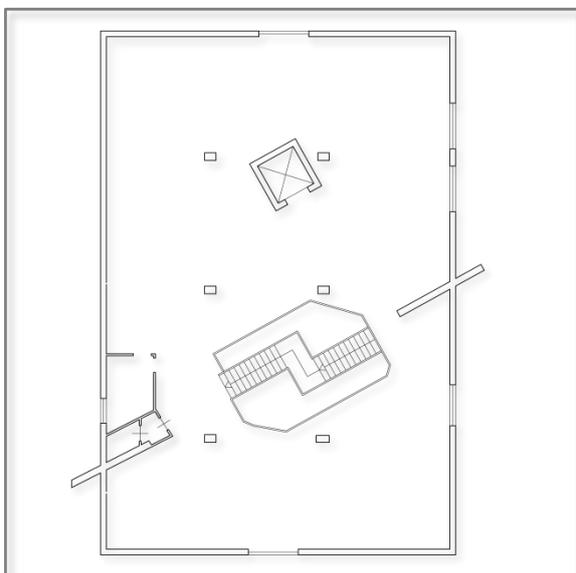
- a. Sia al piano terra che al piano primo sono stati realizzati una serie di tramezzature che hanno frammentato lo spazio unico previsto nel progetto allegato alla Concessione n. 28/2017;



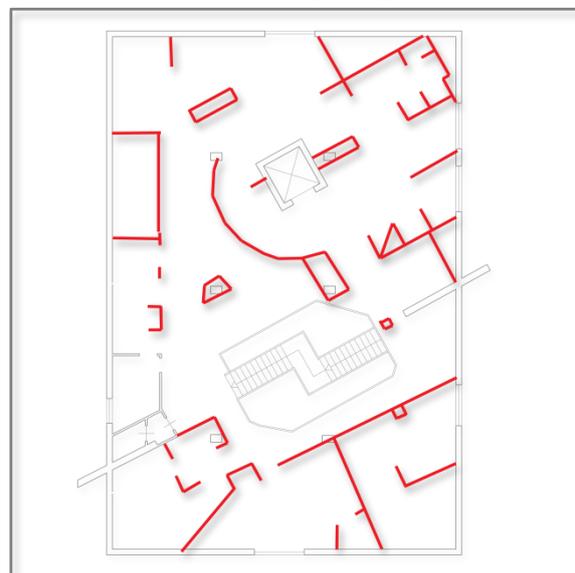
Pianta piano terra allegato alla Concessione n 28/2017



Pianta piano terra – in rosso tramezzature presenti durante il sopralluogo



Pianta piano primo allegato alla Concessione n 28/2017



Pianta piano primo – in rosso tramezzature presenti durante il sopralluogo

Considerato le difformità evidenziate al punto a, si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente sia nel Comune di Racalmuto e può essere presentato CILA a sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 10 agosto 2016, con pagamento della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

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

Sanzioni amministrative pari a: € 1.000,00

Presunte spese tecniche pari a: € 1.500,00

Per un costo totale pari a € 2.500,00

2.3.2 Conformità catastale: Conforme

Avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento, le ricerche di rito con l'ottenimento dell'elaborato planimetrico catastale presentata in data 09/11/2018, per l'immobile censito al foglio 61 particella 665 sub 4 graffato con sub 5, confrontandolo con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo di rito, si evidenzia la non conformità catastale non conformità catastale per quanto concerne la giusta distribuzione degli spazi interni (stessa problematica della conformità urbanistica9).

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

Per un costo pari a € 750,00

Storia catastale:

Dal 28/10/2019 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	5 6		D/8				€ 9.680,00	Variazione nel classamento del 28/10/2019 Pratica n. AG008141
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 09/11/2018 al 28/10/2019									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	5 6		D/8				€ 7.070,40	Variazione per div, esatta rappresentazione grafica del 08/11/2018 Pratica n. AG0094808
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 06/09/2018 al 09/11/2018									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	5 6		D/8				€ 10.605,60	Variazione per aggiornamento planimetrico del 06/09/2018 Pratica n. AG0078355
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

Dal 07/12/2017 al 06/09/2018									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
61	665	5 6		D/8				€ 10.605,60	Variazione per div, amp, vsi, vde del 05/12/2017 Pratica n. AG0153022
Indirizzo: Contrada Zaccanello n. SNC - Piano T-1									

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

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

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

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

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

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

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

5. PRATICHE EDILIZIE

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

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

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

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

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

8. Descrizione del cespite al punto A

Locale destinato ad attività commerciale, sito in Racalmuto (Agrigento), contrada Zaccanello n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 665 sub 4 graffato con il sub 5, piano terra e primo.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un locale destinato a commerciale (vendita ed esposizione) rifinito in ogni sua parte. La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato con relativa tamponatura esterna con blocchi di laterizio forati.

Il cespite è costituito da un corpo di fabbrica con superficie coperta pari a mq 520,38 e una corte esterna che la perimetra pari a mq 2.735,2 per una superficie complessiva di mq 3.256,00. L'accesso alla corte esterna avviene, da via pubblica, in modo diretto tramite due ampi cancelli scorrevoli.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **m² 1.029,13** (esclusa corte pertinenziale), con altezza interna di ml 3,80 al piano terra e ml 3,60 al piano primo.

Per quanto riguarda le finiture, le aperture esterne sono in alluminio con vetro camera senza oscuranti, le porte interne dei servizi igienici sono in legno, le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso; i pavimenti in gres, l'impianto elettrico è da collaudare; Al piano terra il corpo wc, è composto da antibagno e due locali destinati a wc, di cui uno con l'occorrenza per la fruizione per disabili oltre ad avere le pareti piastrellate.

Il piano terra è messo in comunicazione al locale espositivo posto al piano primo, oltre che da un corpo scala, anche da un ascensore, ai due piani è presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento, l'impianto elettrico ed idrico, tutti questi da verificare e collaudare.

Accessori:

Locale pompe .

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Superficie netta		Destinazione	Superficie netta
Piano terra	Esposizione 1	400,20	Piano primo	Esposizione 1	427,30
	Ufficio 1	12,77		Ant.WC	1,68
	Ufficio 2	20,00		W.C.	2,35
	Ripostiglio 1	11,76	Sup. totale netta mq		431,33
	Ripostiglio 2	3,82			
	Ripostiglio 3	4,10			
	Disimpegno 1	4,95			
	W.C.2	3,44			
	W.C.1	4,08			
	Ripostiglio 4	3,02			
	Locale pompa 1	5,86			
	Locale pompa 2	3,36			
	Sup. totale netta mq		477,36		

Caratteristiche strutturali:

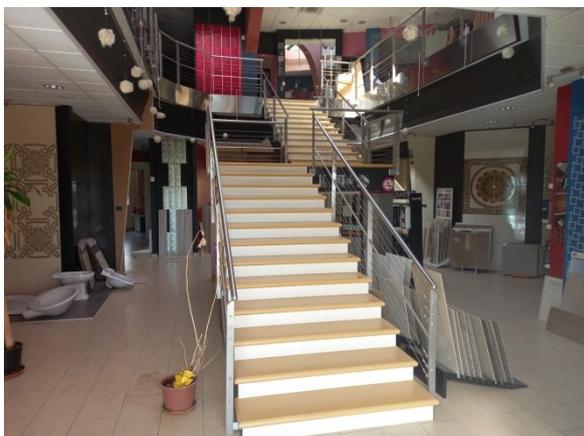
Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.
Copertura: tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

Idrico: Sotto traccia.
Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

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

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

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

Caratteristiche descrittive e calcolo delle superfici equivalenti Cespite al Punto A (Fabbricato commerciale espositivo):

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Attività commerciale espositiva	Sup. lorda	1029,13	1	1029,13
Corte esterna pertinenzial	Sup. lorda	2735,20	0,1	273,52
Sup. totale netta		3764,33		1302,65

LOCALE COMMERCILE ESPOSITIVO

V_{mba} Valore unitario medio

agenzie immobiliari	min	700,00 €/mq	max	900,00 €/mq
				800,00 €/mq

$$V_{ba} = V_{mba} \cdot S_e = 800,00 \text{ €/mq} \cdot 1302,65 \text{ mq} = \text{€ } 1.042.120,00$$

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento con box-auto	1.042.120,00 €	1.042.120,00 €

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 104.212,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.250,00

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

€ 0,00

9.2 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 934.658,00

Il perito
 Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti