
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



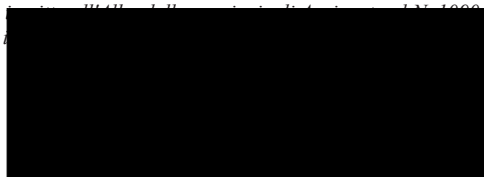
Contro



N. Gen. Rep. 251/2014
Giudice dott.ssa Maria Cultrera

PERIZIA DI STIMA
Lotto 1

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi



Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

-Lotto 1-

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato ad uso uffici su due elevazioni e terreno pertinenziale di mq 8000,00 su cui è stato realizzato, sito nell'Area di Sviluppo Industriale di Agrigento e ricadente in Territorio di Favara (AG), C.da San Benedetto.

1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A Oggetto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato ad uso uffici su due elevazioni e di terreno pertinenziale di circa mq 8000,00 su cui è stato realizzato.

Ubicazione: lotto n.4 del piano di assegnazione del [REDACTED] di Agrigento, ricadente nel Comune di Favara, C.da San Benedetto, sito lungo la S.S.115 Agrigento-Palermo da cui ha accesso.

Consistenza:

- Il Fabbricato dislocato tra piano terra e primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.880 di cui mq.490 al piano terra e mq.390 oltre a mq.100 di terrazzo al piano primo;

- Costituiscono stabile pertinenze dell'immobile le aree esterne occupate da: percorsi pedonali, aree a verde, piazzale asfaltato, impianto per la produzione di calcestruzzo e aree per deposito inerti, per una superficie lorda complessiva, comprensiva dell'area occupata dal fabbricato Uffici, pari a circa mq 8000,00.

Dati Catastali: Comune di FAVARA(AG), N.C.E.U. Foglio: 11 Part. 827 intestato: [REDACTED] indirizzo [REDACTED] CONTRADA SAN BENEDETTO piano: T-1, Categoria D/1 rendita euro 11.775,00.

Classe Energetica del Fabbricato:G (linee guida 2015)

(Cfr. All. – Planimetria Generale - scala 1:500)

(Cfr. All. – Pianta Fabbricato - scala 1:100)

(Cfr. All. – Documentazione Fotografica)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: Area Industriale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A Occupato da: [REDACTED], in qualità di proprietario del bene.

B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta agli esecutati:

- **L'immobile è stato realizzato su terreno pervenuto**, alla Società acquirente [REDACTED] **con atto di compravendita Rep. 124983 a rogito Notaio Cutaia del 29/06/2001**, trascritto il 03/07/2001 ai NN. 11207/9910. **da potere del** [REDACTED]

Nel Titolo è riportato che [REDACTED] acquisisce la piena proprietà di "lotto di terreno facente parte dell'agglomerato industriale di Aragona – Favara ricadente catastalmente in territorio di Favara, costituito da: NCT foglio 11 particelle 819, 747, 543 individuato convenzionalmente lotto n°4".

La parte acquirente contestualmente all'acquisto si è obbligata a realizzare un insediamento approvato [REDACTED] e a rispettare una articolata serie di prescrizioni riguardanti la realizzazione dello stabilimento, il rispetto leggi di tutela ambiente etc, come dettagliatamente articolato nel testo del contratto alla voce "obblighi della parte acquirente" capitolo dell'atto al quale qui si fa formale rinvio e con la precisazione che l'eventualità dell'inadempimento è stata introdotta una clausola risolutiva che prevede quale sanzione per l'acquirente inadempiente la risoluzione unilaterale del contratto da parte del Consorzio".

- [REDACTED] per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento era divenuto a sua volta titolare del terreno sopra indicato in forza dei seguenti titoli:
 - la **particella 819** (ex p.lle 753/663/544/540/239) era pervenuta al [REDACTED] con atto di cessione volontaria **in luogo di esproprio, atto del 25/11/1991 ai rogiti del Notaio Francesco Cutaia, Rep.51673**, trascritto il 02/12/1991 ai NN .22294/19852 da potere di [REDACTED] (relativamente alla particella 239/a di Ha 4.27.67);
 - la **particella 747** (ex p.lle 542/239) era pervenuta al [REDACTED] mediante atto di cessione volontaria **in luogo di esproprio, atto del 23/12/1991 ai rogiti del Notaio Cutaia, Rep.52355**, trascritto il 27/12/1991 ai NN.24387/21718 da potere di [REDACTED] (relativamente alla particella 239/c di are 35.09);
 - la **particella 543** (ex p.la 239) era pervenuta al [REDACTED] con atto di cessione volontaria **in luogo di esproprio, atto del 06/02/1992 ai rogiti del Notaio Cutaia, Rep.53491**, trascritto il 13/02/1992 ai NN .3849/3461 da potere di [REDACTED] (relativamente alla particella 239/d di are 35.02).

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

A.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

A.2 *Atti di asservimento urbanistico:*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/05/2000**, ai rogiti del Notaio Fanara Rep.6355, trascritto il 17/05/2000 ai NN.8126/7036 con il quale si costituiva vincolo di inedificabilità sulla superficie di mq. 1017 del Lotto 4 assegnato dal [REDACTED] di cui mq. 105 da destinare a parcheggio.

A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno*

A.5 *Vincoli storico-artistici e di altro tipo : Nessuno*

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria nascente da apertura di credito** del 19/07/2002 ai rogiti del Notaio Francesco Cutaia. Rep.133326, iscritta il 23/07/2002 ai NN. 13260/1249 **in favore** [REDACTED] per un montante di €.700.000,00 (sorte capitale €.350.000,00) **gravante su quanto oggetto della presente procedura esecutiva (Foglio 11 particella 827).**

- **Ipoteca volontaria nascente da apertura di credito** del 06/11/2007 ai rogiti del Notaio Giuseppina Comparato, Rep.25644, iscritta il 15/11/2007 ai NN. 30143/6971 in favore di [REDACTED]

gravante su quanto oggetto della presente esecutiva (Foglio 11 particella 827).

Detta ipoteca risulta annotata in data 08/08/2011 ai NN. 17359/1520 di proroga della durata per ulteriori quindici anni.

•

B.2 Pignoramenti:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 24/10/2014 trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Agrigento il 05/11/2014 ai NN.19036 Reg. Gen. / N.15062 Reg. Part.** per il credito di Euro 527.415,58 in favore di [REDACTED]

gravante su:

-”Corpo di fabbrica sito nel Comune di Favara ricadente nella Zona industriale Aragona - Favara all'interno del [REDACTED] di Agrigento (lotto n.4) sito lungo la SS 115 Agrigento - Palermo da cui ha accesso, detto fabbricato dislocato tra piano terra e primo piano per complessivi mq.880 di cui mq.490 al piano terra e mq.390 al primo piano. Oltre a mq.100 di terrazzo. Costituiscono stabile pertinenze dell'immobile i piazzali e gli spazi a verde per mq 2000 ed il terreno residuo alla costruzione di mq 5510. Il Tutto confinante con la SS 115, con proprietà [REDACTED]. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Favara al foglio 11 particella 827.

B.3 Difformità Urbanistico-Edilizie:

Da una verifica eseguita agli atti dell'Ufficio Tecnico di Favara, relativamente all'immobile di cui al punto A del superiore quesito n.1 (IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO), è stata riscontrata l'esistenza di:

A - Concessione Edilizia n°25 del 30/08/2000 prima variante “*per la costruzione di un fabbricato da adibire ad uffici di mq 990,12 ricadente nel lotto n.4 di mq 8000,00*”.

B- Concessione Edilizia n.93/2010 del 04/08/2010 “*per la costruzione di un impianto per la produzione di calcestruzzo e un fabbricato di mq 77,60 da adibire a magazzino nel piano seminterrato ed uffici al piano terra, ricadente nel lotto n.4 di mq 8000,00*”.

Da un raffronto tra i rilievi effettuati in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate alle due concessioni edilizie è emerso:

A – per quanto riguarda il fabbricato uso uffici, sono stati ampliati alcuni spazi con la demolizione di tramezzi in entrambi i piani ed è stato inoltre realizzato un locale tecnico a piano terra; la difformità, diversa distribuzione interna degli ambienti, è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Costi da sostenere: considerando oneri per € 516,00 oltre alle spese tecniche e documentazione integrativa si può determinare una spesa complessiva pari a € 2000,00 .

-B- I lavori di cui alla Concessione Edilizia n.93/2010 per la costruzione di un impianto per la produzione di calcestruzzo non sono ancora stati completati, nello specifico il fabbricato da adibire a magazzino / uffici e le coperture a parcheggi non sono state realizzate, l'impianto a quanto pare non è mai entrato in funzione.

Cfr. ALL. – Concessione Edilizia n°25 del 30/08/2000 prima variante

Cfr. ALL. – Concessione Edilizia n.93/2010 del 04/08/2010

Cfr. ALL. – Planimetria Generale - Scala 1:500

Cfr. ALL. – Pianta Piano Terra - Scala 1:100

Cfr. ALL. – Pianta Piano Primo - Scala 1:100

Cfr. ALL. – Documentazione Fotografica

B.4 Difformità Catastali :

A - per il fabbricato adibito ad uffici di mq 990,12, le planimetrie dei piani terra e primo sono difformi rispetto a quelle agli atti all'agenzia del territorio; è necessario presentare la corretta rappresentazione grafica con variazione mediante DOCFA.

I costi da sostenere ai fini della regolarizzazione sono pari a complessivi € 1000,00.

B - per quanto riguarda l'impianto per la produzione di calcestruzzo, è necessario presentare al Catasto Terreni Tipo Mappale per inserire l'ingombro delle strutture realizzate; inoltre per quanto riguarda il Catasto Fabbricati sarà necessario presentare Denuncia di Nuova Costruzione mediante DOCFA.

I costi da sostenere ai fini della regolarizzazione sono pari a complessivi € 1500,00.

Cfr. ALL. – Planimetria Catastale Fabbricato -Fg. 11 part. 827

Cfr. ALL. – Planimetria Generale - Scala 1:500

Cfr. ALL. – Pianta Piano Terra - Scala 1:100

Cfr. ALL. – Pianta Piano Primo - Scala 1:100

Cfr. ALL. – Documentazione Fotografica

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A Epoca di realizzazione dell'immobile

2000

B Estremi del provvedimento autorizzativo:

A - **Concessione Edilizia n.25 del 30/08/2000** prima variante *“per la costruzione di un fabbricato da adibire ad uffici di mq 990,12 ricadente nel lotto n.4 di mq 8000,00”*.

B- **Concessione edilizia n.93/2010 del 04/08/2010** *“ per la costruzione di un impianto per la produzione di calcestruzzo e un fabbricato di mq 77,60 da adibire a magazzino nel piano seminterrato ed uffici al piano terra, ricadente nel lotto n.4 di mq 8000,00”*.

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore sullo stesso è di: piena proprietà indivisa.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Descrizione di:

Fabbricato ad uso uffici su due elevazioni con terreno pertinenziale, sito nell'Area di Sviluppo Industriale di Agrigento e ricadente in Territorio di Favara (AG), C.da San Benedetto.

Oggetto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato ad uso uffici su due elevazioni e di terreno pertinenziale di circa mq 8000,00 su cui è stato realizzato.

Ubicazione: lotto n.4 del piano di assegnazione [redacted] di Agrigento, ricadente nel Comune di Favara, C.da San Benedetto, sito lungo la S.S.115 Agrigento-Palermo da cui ha accesso.

Consistenza: Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Destinazione	Superficie Lorda mq	Superfici		condizioni
		Coefficiente	Superficie Commerciale mq	
Fabbricato UFFICI				
Piano Terra	489,62	100,00%	489,62	buone
Piano Primo	392,23	100,00%	392,23	buone
Piano Primo - Terrazzo	105,86	25,00%	26,47	buone
totale _mq	987,71		908,32	
Aree di Pertinenza				
Percorsi pedonali e aree a verde	1053,61	100,00%	1053,61	buone
Piazzale asfaltato	1353,89	100,00%	1353,89	buone
Impianto per produzione di calcestruzzo	2326,54	100,00%	2326,54	buone
Aree per deposito inerti	2756,58	100,00%	2756,58	buone
totale	7490,62		7490,62	

Dati Catastali: Comune di FAVARA (AG), N.C.E.U. Foglio: 11 Part. 827 intestato: [redacted] indirizzo CONTRADA SAN BENEDETTO piano: T-1, Categoria D/I rendita euro 11.775,00.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

Travi (struttura):

Solai (struttura):

Infissi esterni (componente edilizia):

Pareti esterne (componente edilizia):

Pavim. interna (componente edilizia):

Caratteristiche descrittive:

materiale: c.a., condizioni: buone.

materiale: c.a., condizioni: buone.

tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone.

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

materiale: gres, condizioni: sufficienti.

Giudice dott.ssa Maria Cultrera
Perito: arch. Francesco Alongi

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta doppia a scomparsa, materiale: alluminio condizioni: buona.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da collaudare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare. N.B.: l'impianto non risulta collegato alla rete di distribuzione elettrica.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, recapito: sconosciuto.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

(Cfr. All. – Planimetria Generale - scala 1:500)

(Cfr. All. – Pianta Fabbricato - scala 1:100)

(Cfr. All. – Documentazione Fotografica)

08.00 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerata l'esiguità dei dati di compravendita di immobili simili a quello oggetto di valutazione lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore del bene oggetto di esecuzione ha adottato come valore quello determinato dalla media ponderale della A- stima sintetica a vista dell'intero corpo e B- stima del costo di realizzo depurato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, uffici tecnici di Favara e Aragona, Agenzie immobiliari, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Indici dei costi di costruzione ISTAT, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

A - Stima sintetica a vista dell'intero corpo:			
Immobile	mq		Valore intero
Corpo UFFICI	908,32		€ 550.000,00
Aree di pertinenza	7490,62		€ 200.000,00
totale complessivo - A -			€ 750.000,00

B - Stima del costo di realizzo depurato:			
Destinazione	Superficie Lorda		Costo di realizzo depurato
Corpo UFFICI:			
Piano Terra	489,62		€ 514.101,00
Piano Primo	392,23		€ 411.841,50
totale Corpo UFFICI			€ 925.942,50
Aree di Pertinenza:			
Percorsi pedonali e aree a verde	1053,61		€ 51.626,89
Piazzale asfaltato	1354,89		€ 66.340,61

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Impianto produzione di calcestruzzo	2326,54		€ 209.388,60
Aree per deposito inerti	2755,58		€ 41.333,70
totale Aree di Pertinenza			€ 368.689,80
totale complessivo - B -			€ 1.294.632,30

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, di cui al punto A del superiore quesito n.1 (IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO), ottenuto dalla media ponderale delle stime: A- sintetica a vista dell'intero corpo e B- costo di realizzo depurato è pari a € 930.000,00.

Immobile	Sup. Comm.	Valore di diritto e quota: (1000/1000) di piena proprietà
Fabbricato Uffici	mq 908,32	€ 930.000,00
Pertinenze	mq 7.490,62	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore:	€ 930.000,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 139.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 4.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€ 790.500,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	€ 786.000,00

martedì, 12 Aprile 2016

il perito
arch. Francesco Alongi



Giudice dott.ssa Maria Cultrera
Perito: arch. Francesco Alongi

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 251/2014

Giudice Dott.ssa Beatrice Ragusa

Descrizione analitica dell'impianto per la produzione di calcestruzzo e delle relative parti componenti, oltre alla verifica della conformità con quanto indicato nella relazione tecnica e nella planimetria generale dell'impianto, allegate alla concessione edilizia n. 93/2010.

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 002332720842
con studio in Agrigento Via Polibio n°7
cellulare: 331 3935020
fax: 0922 26307
email: francescoalongi@libero.it*

In risposta a quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa Maria Cultrera la quale in data 19.04.2017 ha disposto “ *il richiamo del c.t.u., affinché sotto il vincolo del giuramento già reso, provveda ad integrare la relazione descrivendo analiticamente l’impianto per la produzione di calcestruzzo e le relative parti componenti, verificando la conformità con quanto indicato nella relazione tecnica e planimetria generale dell’impianto, allegata alla concessione edilizia n. 93/2010 e precisando le eventuali difformità e fornendo ogni altra indicazione in ordine allo stato dell’impianto.* “ lo scrivente c.t.u. arch. Francesco Alongi rassegna la presente relazione secondo la seguente articolazione:

- Premessa;
- Descrizione analitica dell’impianto per la produzione di calcestruzzo e le relative parti componenti rilevate durante il sopralluogo effettuato in data 24 marzo 2016;
- Ulteriori componenti dell’impianto per la produzione di calcestruzzo rilevati durante i sopralluoghi effettuati in data 26 giugno 2017 e 05 luglio 2017;
- Verifica della conformità con quanto indicato nella relazione tecnica e planimetria generale dell’impianto, allegata alla concessione edilizia n. 93/2010 e precisazioni circa le eventuali difformità con indicazione in ordine allo stato dell’impianto;

Premessa.

A seguito dell’incarico conferito dall’ill.mo G.E. lo scrivente si è attivato immediatamente per mettersi in contatto con le parti attraverso alcuni tentativi di contatto telefonico senza esito; successivamente in data 07/06/2017 ha provveduto ad inviare una raccomandata A/R all’esecutata [REDACTED], stabilendo l’inizio delle operazioni per la data del 26 giugno 2017 alle ore 16:00 presso “*l’impianto per la produzione di calcestruzzo*”, ricadente nel Comune di Favara, C.da San Benedetto, sito lungo la S.S. 115 Agrigento - Palermo da cui ha accesso.

Il 26/06/2017 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l’immobile oggetto di esecuzione, alla presenza dello scrivente c.t.u. e dei sigg. [REDACTED]

ove su richiesta del Sig. le operazioni peritali venivano rinviate alla data del 05/07/2017 alle ore 18:00, per impegni familiari di quest'ultimo.

Il giorno 05/07/2017 alle ore 18:00 presso gli stessi luoghi erano presenti oltre allo scrivente i sigg. in tale occasione

l'ing. ha prodotto allo scrivente:

- memoria in due pagine indirizzata allo scrivente e a firma della moglie,
- contratto di affitto tra del 26/03/2012;
- diffida e messa in mora indirizzata a
- lettera indirizzata al sig. con oggetto "recupero credito".

A sua volta il Signor ha prodotto

- contratto di affitto tra del 01/07/2016.

A seguito dell'acquisizione dei suddetti documenti allegati alla presente lo scrivente dopo aver provveduto a raccogliere elementi utili per dare risposta al quesito disposto dal G.E. ha terminato le operazioni peritali sui luoghi alle ore 19:44.

Descrizione analitica dell'impianto per la produzione di calcestruzzo e le relative parti componenti rilevate durante il sopralluogo effettuato in data 24 marzo 2016.

L'impianto per la produzione di calcestruzzo citato nella relazione di stima redatta dallo scrivente in data 12 Aprile 2016 risultava composto da due distinte aree:

A - un'area destinata al deposito degli inerti necessari alla "produzione del calcestruzzo",

B - una ulteriore area destinata alla lavorazione degli inerti finalizzata alla produzione di calcestruzzo.

A - per quanto riguarda l'area destinata al deposito degli inerti, questa sviluppa una superficie complessiva di circa mq 2755,58 mq che alla data del sopralluogo risultava come un terreno in stato di abbandono con la presenza di erbacce ed arbusti alti fino a poco più di un metro che si estendevano per circa il 60-70% dell'estensione dell'area; sul lato nord della stessa area risultavano collocate n° 9 vasche prefabbricate da 20.000 lt ed una da 10.000 lt collocate per garantire l'approvvigionamento idrico necessario al funzionamento dell'adiacente impianto per la produzione di calcestruzzo;

B – l'ulteriore area destinata alla lavorazione degli inerti finalizzata alla produzione di calcestruzzo avente complessivamente un'estensione di circa 2326,54 mq si sviluppa su due distinte quote altimetriche:

- la prima a quota +1,00 ml rispetto all'area deposito inerti (A) della quale risulta contigua per la necessità di poter caricare gli inerti nella vasca di stoccaggio inerti;
- la seconda a quota -4,00 ml accessibile dall'area deposito inerti (A) attraverso una rampa di accesso larga circa 8,00 ml. per una lunghezza di circa 25,00 ml che permette di accedere all'area miscelazione (inerti, acqua e cemento) e carico del prodotto nelle betoniere. Questa seconda parte risulta realizzata:

1 - attraverso la realizzazione di opere murarie quali:

- muro di contenimento in cemento armato alto mediamente circa 4,00 ml che si sviluppa lungo i lati sud e ovest (a confine con l'area deposito inerti (A));
- muro di delimitazione alto mediamente circa 2,00 ml collocato a confine con i terreni adiacenti al lotto oggetto di stima, lati nord e est;
- pavimentazione in cemento che sviluppa una superficie di circa 633,00 mq
- opere di fondazione e basamenti necessari per la collocazione delle componenti meccaniche e dei silos facenti parte dell'impianto;
- vasca a sfioro in cemento armato per la raccolta delle acque di lavorazione avente le dimensioni 3,70 x 11,00 ml.

2 – la collocazione sulle suddette opere di fondazione e basamenti delle componenti di cui è parte l'impianto di produzione di calcestruzzo nello specifico:

- n 1 vasca di stoccaggio inerti a 6 scomparti ;
- sistema di dosaggio inerti con tramoggia e sistema di pesatura e vibratura;
- sistema di dosaggio cemento con tramoggia e sistema di pesatura e vibratura;
- sistema di dosaggio acqua con valvola a sfera a chiusura elettropneumatica e gestione su quadro;
- nastri estrattori da mm 750;
- nastro caricatore da 15 ml con telo da mm 700;
- impianto pneumatico delle bocchette di dosaggio composto da tubazione, elettrovalvole e compressore;

- impianto elettrico con scatola di derivazione a canalina collegato con cavi elettrici al quadro di comando collocato all'interno del Container destinato a cabina comandi;
- coclea di carico autobetoniera della lunghezza di 10ml;
- n. 1 silos da 38 mc, 2500 mm di diametro;
- n. 1 silos monolitico da 45 mc, 3000 mm di diametro;
- n. 1 silos monolitico da 52 mc, 3000 mm di diametro;
- coclea di collegamento silos/bilancia della lunghezza di 5,50 ml.

Ulteriori componenti dell'impianto per la produzione di calcestruzzo rilevati durante i sopralluoghi effettuati in data 26 giugno 2017 e 05 luglio 2017.

Premesso che durante il primo sopralluogo la struttura versava in stato di abbandono, si rileva invece che durante i sopralluoghi secondo e terzo sopralluogo l'impianto risultava in funzione ed è stato rilevato che:

A – l'area destinata al deposito degli inerti risultava ripulita di tutte le erbacce e arbusti ed inoltre risultavano collocati cumuli di varie tipologie di inerti necessari per la produzione di calcestruzzo;

B – per quanto riguarda l'area destinata alla lavorazione degli inerti finalizzata alla produzione di calcestruzzo, rispetto a quanto rilevato in precedenza risultavano essere stati realizzati:

- la pavimentazione in cemento della restante parte di superficie dell'area,
- la realizzazione sul confine, lato nord-ovest, di un precario locale di deposito di forma trapezoidale, realizzato con muratura in mattoni forati e copertura con lamiera grecata occupante una superficie complessiva di 15,00 mq circa;
- la realizzazione sul lato sud-ovest, di una tettoia con struttura portante con travi e pilastri in legno e copertura con pannelli di tipo isopan, occupante una superficie complessiva di 75,00 mq circa al di sotto della quale risulta realizzato un precario ulteriore locale di deposito di forma rettangolare, realizzato con muratura in mattoni forati e copertura realizzata con travi in legno e tavolato a rivestimento, occupante una superficie complessiva di 35,00 mq circa.

Verifica della conformità con quanto indicato nella relazione tecnica e planimetria generale dell'impianto, allegate alla concessione edilizia n. 93/2010 e precisazioni circa le eventuali difformità con indicazione in ordine allo stato dell'impianto.

Dalla lettura della relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 93/2010 e da quanto indicato nella planimetria di progetto, si evince che questi prevedevano la realizzazione di:

- un fabbricato con struttura portante in cemento armato avente un piano seminterrato destinato a magazzino ed un piano terra destinato ad uffici, deposito e servizi il tutto completo di impianti e finiture;
- un impianto di betonaggio ad una vasca e tre silos;
- due parcheggi coperti per autobetoniere con struttura portante in ferro e pannelli isolanti;
- strada di accesso e spiazzale per il deposito di inerti e di manovra da realizzare con tout venant di cava;
- aree perimetrali con sistemazione a verde;
- cancello scorrevole con comando di apertura automatico con fotocellula;
- pesa a ponte per la pesa degli automezzi da collocare in prossimità dell'ingresso;
- muro di contenimento in cemento armato dell'altezza di 4,00 ml per superare il dislivello tra la zona di ingresso e la zona di lavorazione posto ad un livello inferiore;
- rampa di accesso al livello inferiore con pendenza del 15% circa;
- recinzione costituita da muretto in cemento armato con ringhiera in ferro zincato dell'altezza complessiva di 2,20 ml.

Dai sopralluoghi condotti si evince che rispetto a quanto indicato in progetto non risulta realizzato:

- il fabbricato da destinare a magazzino, uffici, deposito e servizi ed i relativi impianti;
- i due parcheggi coperti;
- le sistemazioni a verde;
- la pesa a ponte per la pesa degli automezzi.

Il progetto di fatto non risulta completato, nondimeno è stato rilevato che l'impianto è nelle condizioni di produrre il conglomerato cementizia pur senza la possibilità di

usufruire di locali uffici / deposito / servizi e della pesa dei materiali in entrata e in uscita dall'impianto.

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, riservandosi di dare ulteriori delucidazioni in udienza e ringraziando per la fiducia accordata lo scrivente rassegna la presente.

Agrigento, li 09/06/2018

(il CTU)

arch. Francesco Alongi



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO", "Arch. Alongi Francesco", "AGRONA", and "1998 dell'Alto. 01/1998".



A blacked-out redacted area at the bottom left of the page.