

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.**  
contro  
**XXX**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Aragona

N. Gen. Rep. **000093/14**

**Giudice Dr. Maria Cultrera**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48*

*email: anna.cammarata@virgilio.it*

**Beni in Aragona (Agrigento) oggi viale delle Industrie zona Industriale ASI  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone industriale ubicato in territorio di Aragona (Agrigento), contrada San Benedetto, oggi viale delle Industrie zona Industriale ASI.

Composto da un grande vano posto a piano terra ad uso industriale "officina metalmeccanica" al suo interno sono presenti dei locali uso ufficio con area giacenze per corriere espresso accessibili dall'interno del capannone. Il fabbricato presenta dei locali con accesso diretto anche dall'area di corte che circonda in Capannone Industriale. Tali locali sono gli Spogliatoi e la Mensa posti a piano terra, mentre gli Uffici Interni sono posti a primo piano salendo le scale, al secondo piano troviamo un unico vano uso deposito. In una palazzina esterna costruita all'interno dell'area di corte della stessa ditta troviamo gli uffici esterni che si articolano su due piani. Il Fabbricato Industriale è circondato da una superficie ad uso esclusivo, con zona perimetrale destinata a verde, mentre la rimanente parte è adibita a parcheggio, a spazio di manovra per mezzi pesanti, articolati e macchinari vari. Il lotto è recintato da muretti in calcestruzzo con sovrastante recinzione in ferro ed è munito di cancellate scorrevoli comandate elettricamente. **(foto dalla n°1 alla n°20) posto al piano terra, primo e secondo; sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 3.044,39**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a XXX con sede in Favara c.f. XXX, proprietà, **foglio 87 mappale 371 subalterno 1**, categoria D/7, posto al piano terra e primo, - rendita: €. 16.530,00.

Coerenze: a nord, a sud ad est ed ad ovest confina con area di corte della stessa ditta.

Note: **(Allegato n°13)**

Costituzione del 05/11/1998 n. B01883.1/1998 in atti dal 05/11/1998 Registrazione

- fabbricati: intestato a XXX con sede in Favara c.f. XXX, **proprietà foglio 87 mappale 371 subalterno 3**, categoria C/4, classe U, composto da vani 100 MQ, posto al piano terra, - rendita: €. 273,72.

Coerenze: a nord con la part.lla 405, a sud con il viale delle Industrie ad est con la part.lla 612 ad ovest con la stessa ditta.

Note: **(Allegato n°15)**

**Notifica**

Pubblicazione all'albo Pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot.n. AG0087067 del 2012)

**Annotazioni**

Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010

**DATI DERIVANTI DA**

(ALTRE) del 09/12/2011 n. 20520.1/2011 in atti dal 09/12/2011 (protocollo AG0333943)

**A.1. Terreno annesso:**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Aragona (Agrigento), contrada San Benedetto, oggi viale delle Industrie zona Industriale ASI.

Composto da un piano terra realizzato all'interno della corte che circonda il fabbricato industriale. L'appartamento da utilizzarsi per gli addetti dell'officina metalmeccanica si compone di una cucina-pranzo, un wc, due camere da letto singolo e da un soggiorno, a tutte le stanze si accede da un corridoio e queste godono d'illuminazione diretta dall'esterno. **(foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,36**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX con sede in Favara c.f. XXX, proprietà **foglio 87 mappale 371 subalterno 2**, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4,5 vani, posto al piano terra, - rendita: €. 144,09.

Coerenze: a nord, a sud ad est ed ad ovest confina con area di corte della stessa ditta.

Note: (**Allegato n°17**)

Costituzione del 05/11/1998 n. B01883.1/1998 in atti dal 05/11/1998 Registrazione

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### (satellitare e foto A, B)

Urbanisticamente, il Fabbricato Industriale ricade nell'Area di Sviluppo Industriale, insediamenti normati dal piano ASI, ubicato nel territorio del Comune di Aragona, tale zona è direttamente collegata alla S.S. 189 a scorrimento veloce Orientale Sicula.

L'insediamento produttivo di che trattasi consiste, in un fabbricato costruito per speciali esigenze di un'attività industriale "officina metalmeccanica" unitamente hai fabbricati annessi uso ufficio ed alloggio custode/addetti alla lavorazione. E' stato realizzato all'interno del lotto n. 27 assegnato nell'ambito del Piano A.S.I. in territorio del Comune di Aragona. La zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta collegamenti viari di facile fruizione.

Caratteristiche zona: periferica di espansione industriale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (scarso), campo da tennis (scarso), campo da calcio (scarso), centro commerciale (insufficiente), centro sportivo (scarso), cinema (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (scarso), musei (scarso), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (scarso), parco giochi (scarso), piscina (scarso), polizia (insufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola materna (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente), vigili del fuoco (scarso), supermercato (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali e agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litorale di San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (4 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXX in qualità di proprietario del bene.

Il Capannone Industriale, alla data del sopralluogo del C.T.U., risulta essere non in uso da molto tempo, come si evince dalle fotografie e dal verbale di sopralluogo del 24-04-2015 e del 12-05-2015, allegato alla presente.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, con sede in PALERMO, **contro Società XXX**, con sede viale delle Industrie, zona Industriale ASI- Agrigento, **c.f e P.IVA XXX**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 01/12/1998 ai nn. 558/20218 erogazione parziale, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/12/1998 ai nn. 573/20537 erogazione a saldo.

importo ipoteca: £. 1.600.000.000

importo capitale: £. 800.000.000

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente al: Terreno, in territorio di Aragona agglomerato industriale Aragona-Favara, in catasto al fg. 87 part.lla 225, 243, 156, 165, 173, 178

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. PER AZIONI** con sede a LICATA, C.F. 00089160840, **contro XXX**, con sede viale delle Industrie, zona Industriale ASI- Agrigento, **c.f e P.IVA XXX**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 07/01/2011 ai nn. 118/26, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 25/10/2013 ai nn. 19176/961 importo ipoteca: €. 550.000,000

importo capitale: €. 275.135,82

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato nella zona Industriale ASI in territorio di Aragona nel viale delle Industrie, posto a piano terra e primo, individuato in Catasto al **fg. 87 part.lla 371 sub 1** e Abitazione, ubicata nella zona Industriale ASI in territorio di Aragona nel viale delle Industrie, posto a piano terra, individuato in Catasto al **fg. 87 part.lla 371 sub 2**.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. per Azioni -con sede a Licata, c.f. 00089160840 contro XXX, con sede viale delle Industrie, zona Industriale ASI- Agrigento, c.f e P.IVA XXX a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 08/05/2014 ai nn. 3062/2014 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/05/2014 ai nn. reg.gen.n. 7965, reg.part.n. 6293 **(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)** Riferito limitatamente a:

Fabbricato Industriale, ubicato in territorio di Aragona zona Industriale Aragona - Favara, posto a piano terra e primo, individuato in Catasto al fg. 87 part.lla 371 sub 1, Abitazione tipo economico ubicata nella zona Industriale Aragona-Favara, posta a piano terra, individuata in Catasto al fg. 87 part.lla 371 sub 2 e Fabbricato uso sportivo ubicato in Aragona, Zona Industriale Aragona-Favara piano terra, individuato in catasto al fg. 87 part.lla 371 sub 3 (ex part.lla 225-243-156-165-173-178).

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni**. Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47).

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nella diversa distribuzione degli spazi dei locali individuati con la lettera "A1" -Uffici Interni, Spogliatoi e Mensa, mancata realizzazione all'interno del locale Officina "A" del muro divisorio per adibire i locali a Corriere Espresso e mancata realizzazione degli spogliatoi con wc; sopraelevazione a mezzo di un secondo piano uso deposito realizzato all'interno dell'Officina e sopra gli Uffici Interni "A1"; in ultimo collegamento tra gli uffici

esterni "B" e la Civile abitazione a mezzo di apertura di una porta.

**(Vedi planimetrie redatte dal C.T.U. allegato n°19 e 21 e planimetrie catastali allegato n°14 e 18).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un secondo piano e la mancata divisione del locale Officina in due porzioni e la non realizzazione degli spogliatoi con wc annessi.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: Stabilimento Industriale individuato con il lotto n°27 dal Consorzio A.S.I., individuato in catasto terreni al fg. 87 part.IIa 371 sub 1, sub 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE.**

Regolarizzabili mediante **Concessione Edilizia per la "Demolizione di Opere non Sanabili"** costruzione di strutture precarie su area di Corte della stessa ditta e realizzazione di forno con annesso ripostiglio e deposito non ché di un wc realizzato in muratura e tettoia in lamiera grecata posta sul retro.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli Elaborati grafici della C.E. in Variante n°21/01 rilasciata dal Comune di Aragona (**allegato n°07**), la planimetria catastale (**allegato n°14**) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante i sopralluoghi all'immobile in oggetto, si evince la realizzazione di alcune opere quali:

**-Strutture precarie "Tettoie" (F)** poste a confine sud ed est dell'area di corte della stessa ditta annessa al Capannone Metalmeccanico, composte da solo piano terra; occupanti una superficie complessiva di circa mq. 450,00 (**foto n°19 e 20**) ed un volume complessivo di mc. 1.671,10 circa, realizzati totalmente abusivi;

**-Spazi Comuni Coperti "Veranda" (I)** posta nell'area di corte della stessa ditta, composta da solo piano terra; occupante una superficie complessiva di circa mq. 87,83 (**foto n°17 e 18**) ed un volume complessivo di mc. 297,15 circa

**-Locali uso Forno con annesso ripostiglio e deposito (L)** posti a confine sud dell'area di corte della stessa ditta, composte da solo piano terra; occupanti una superficie complessiva di circa mq. 20,18 (**foto n°17 e 18**) ed un volume complessivo di mc. 71,63 circa

**-Wc Esterno (H)** posto nell'area di corte della stessa ditta, composto da solo piano terra; occupante una superficie complessiva di circa mq. 3,31 (**foto n°18**) ed un volume complessivo di mc. 8,28 circa

**-Tettoia (H)** posta nell'area di corte della stessa ditta, composta da solo piano terra; occupante una superficie complessiva di circa mq. 3,79 (**foto n°18**) ed un volume complessivo di mc. 11,37 circa

Dette strutture poste a piano terra risultano suddivise in diversi ambienti aventi destinazioni d'uso differenti dal deposito di materiali, a ricovero mezzi, a spazi collettivi, ecc.. tutti coperti in lamiera grecata ed ondulina in pvc. Tali opere non garantiscono le distanze minime previste dal P.R.G.; distanze dalle nuove edificazioni al confine della proprietà (**vedi norme tecniche d'attuazione allegato n°08**). (**vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°9**)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso (**vedi foto n°17, 18, 19 e 20**).

**Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 1.500,00**

**Oneri totali: € 1.500,00**

Riferito limitatamente a: Fabbricato per esercizi sportivi senza fini di lucro, posto a piano terra realizzato all'interno del lotto n°27 in territorio di Aragona, zona Ind. ASI, individuato in catasto al fg. 87 part.IIa 371 sub 3.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: - **Diversa distribuzione degli spazi interni ed Ampliamento in verticale.**

**Regolarizzabili mediante Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di una "Pratica Docfa" (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°19 e planimetria catastale allegato n°14)**

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed agli approfonditi controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta una *diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla porzione di Capannone per la lavorazione (officina metalmeccanica) contraddistinto con la Lettera "A"; per la realizzazione degli uffici uso Corriere Espresso, nonché una diversa distribuzione degli spazi degli Uffici Interni posti a piano terra e primo individuati con la "A-1", un Ampliamento in verticale per la sopraelevazione realizzata sul primo piano degli Uffici Interni (A-1) che ha determinato il secondo piano.*

Le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero nella Variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni ed Ampliamento in Verticale* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa", resasi necessaria per le modifiche apportate alla suddivisione interna dell'immobile, nonché al suo ampliamento.

**Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento di Pratica Docfa:**

**€ 1.500,00**

**Oneri totali: € 1.500,00**

Riferito limitatamente a: Fabbricato Industriale realizzato all'interno del lotto n°27 in territorio di Aragona, zona Ind. ASI, individuato in catasto al fg. 87 part.IIa 371 sub 1.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa Distribuzione degli Spazi Interni regolarizzabili mediante Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di una " Pratica Docfa" (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21 e planimetria catastale allegato n°18)**

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed agli approfonditi controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto **l'Immobile risulta presentare una diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito dell'apertura di una porta e dell'eliminazione del ripostiglio.**

Le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero nella Variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni*, a mezzo di "Pratica Docfa", resasi necessaria per le modifiche apportate alla suddivisione interna dell'**appartamento.**

Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento di Pratica Docfa: € 750,00

Oneri totali: € 750,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra realizzato all'interno del lotto n°27 in territorio di Aragona, zona Ind. ASI, individuato in catasto al fg. 87 part.IIa 371 sub 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Fabbricato Fantasma, Accertato dall'Ente preposto con attribuzione di Rendita Presunta.**

Il fabbricato risulta non Sanabile, pertanto da DEMOLIRE regolarizzabile mediante Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di una " Pratica Docfa" (*planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°19 e planimetria catastale assente allegato n°16*)

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed agli approfonditi controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto **l'Immobile costituito da una sequenza di tettoie coperte, da un forno con annesso ripostiglio e deposito e da un piccolo wc con tettoia sul retro, posti a confine con lotti di altre Ditte, per il non rispetto delle distanze minime dai confini risultano non sanabili pertanto da DEMOLIRE.**

Le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero nella Variazione per *Demolizione del fabbricato*, a mezzo di "Pratica Docfa", resasi necessaria per la non Sanabilità delle superfici occupate dalla realizzazione delle Opere abusive.

Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento di Pratica Docfa: € 750,00

Oneri totali: € 750,00

Riferito limitatamente a: Fabbricato per esercizi sportivi senza fini di lucro, posto a piano terra realizzato all'interno del lotto n°27 in territorio di Aragona, zona Ind. ASI, individuato in catasto al fg. 87 part.IIIa 371 sub 3.

#### 5. 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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Società XXX, con sede in via XXXa Favara, c.f. XXX; avente iscrizione nel registro delle Imprese di Agrigento n.ro R.E.A. 8202. Proprietaria dal 26/07/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 26/07/1996 ai nn. rep.87071 racc. n. 13393 registrato ad Agrigento in data 01/08/1996 ai nn. 2430, serie 1V; trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 01/08/1996 ai nn. 14024/12548 (**allegato n°03**)

**Riferito limitatamente a:** Lotto di Terreno n°27 -ubicato nel territorio di Aragona zona Industriale ASI, individuato in catasto al fg. 87 part.IIIe 225, 243, 156, 165, 173, 178.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

*Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento*, Proprietario da data antecedente il ventennio al 26/07/1996 in forza di atto di cessione volontaria in luogo di esproprio per pubblica utilità a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 21/10/1992 ai nn. 59309 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 29/10/1992 ai nn. 20398/17733 (**vedi certificazione notarile allegato di cancelleria**) Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Aragona in contrada "San Benedetto", distinto in catasto al fg. 87 part.IIIa 225 (ex 51/I).

*Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento*. Proprietario da data antecedente il ventennio al 26/07/1996 in forza di atto di cessione volontaria in luogo di esproprio per pubblica utilità a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 25/11/1991 ai nn. 51672 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 02/12/1991 ai nn. 22302/19859 (**vedi certificazione notarile allegato di cancelleria**) Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Aragona in contrada "San Benedetto", distinto in catasto al fg. 87 part.IIIa 243 (ex 22/G).

*Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento.* Proprietario da data antecedente il ventennio al 26/07/1996 in forza di atto di cessione volontaria in luogo di esproprio per pubblica utilità a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 23/09/1992 ai nn. 58449 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/10/1992 ai nn. 18271/15845 (**vedi certificazione notarile allegato di cancelleria**) Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Aragona in contrada "San Benedetto", distinto in catasto al fg. 87 part.IIa 156 (ex 21/H).

*Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento.* Proprietario da data antecedente il ventennio al 26/07/1996 in forza di atto di cessione volontaria in luogo di esproprio per pubblica utilità a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 23/09/1993 ai nn. 62177 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 08/03/1993 ai nn. 4264/3793 (**vedi certificazione notarile allegato di cancelleria**) Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Aragona in contrada "San Benedetto", distinto in catasto al fg. 87 part.IIa 165 (ex 52/G).

*Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento.* Proprietario da data antecedente il ventennio al 26/07/1996 in forza di atto di cessione a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 07/11/1991 ai nn. 51378 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 13/11/1991 ai nn. 20493/18728

(**vedi certificazione notarile allegato di cancelleria**)

Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Aragona in contrada "San Benedetto", distinto in catasto al fg. 87 part.IIa 173 (ex 23/E).

*Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento.* Proprietario da data antecedente il ventennio al 26/07/1996 in forza di atto di cessione a firma di Notaio XXX da Agrigento in data 13/02/1992 ai nn. 53609 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/02/1992 ai nn. 3901/3503

(**vedi certificazione notarile allegato di cancelleria**)

Riferito limitatamente a: terreno ubicato nel territorio di Aragona in contrada "San Benedetto", distinto in catasto al fg. 87 part.IIa 178 (ex 24/E).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 69/2001** per lavori di ristrutturazione di un Capannone Industriale, nell'Agglomerato Industriale Aragona-Favara LOTTO N°27 intestata a XXX, con sede in Favara, via XXX, P.I. XXX legale rappresentante XXX. Concessione Edilizia in Variante presentata in data 01/08/2001- n. prot. 11074, rilasciata in data 18/11/2001- n. prot. C.E. n°21/01

(**allegato n°04 e 07**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 24 aprile 2015 prot. 4646, all'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona, copie della suddetta C.E., il Dirigente del Settore Tecnica e gestione del territorio rilasciava copia della C.E. n°21/01 che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Stabilimento Industriale esistente sul lotto di terreno individuato convenzionalmente dal Consorzio A.S.I. con il n°27, avente estensione globale di mq. 7.262,00, individuato in catasto terreni al fg. 87 part.IIa 371.

**Concessione Edilizia n°1/98** per lavori di costruzione di una officina metalmeccanica ed opere annesse in c.da San Benedetto, su area del Consorzio ASI intestata a XXX, con sede in Favara, via XXX, P.I. XXX legale rappresentante XXX.

Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera alle CE n°23/90 e CE n°6/96 (voltura), presentata in data 20/03/1998- n. prot. 5473, rilasciata in data 02/10/1998- n. prot. 5473, avente C.E. n°01/98

(**allegato n°04 e 06**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 24 aprile 2015 prot. 4646, all'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona, copie della suddetta C.E., il Dirigente del Settore Tecnica e gestione del territorio rilasciava copia della C.E. n°01/98 che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Terreno in c.da San Benedetto, individuato in catasto terreni al fg. 87 part.IIe 51/I, 52/G, 21/H, 22/G, 23/E, 24/E

**Concessione Edilizia n. 6/96** per lavori di costruzione di una officina metalmeccanica ed opere annesse in c.da San Benedetto, su area del Consorzio ASI intestata a XXX, con sede in Favara, via XXX, P.I. XXX legale rappresentante XXX.

Concessione Edilizia in Voltura alla C.E.n°23 del 05/09/1990 presentata in data 03/04/1996- n. prot. 4087, rilasciata in data 24/05/1996- n. prot. avente C.E. n°06/96 (**allegato n°04 e 05**) Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 24 aprile 2015 prot. 4646, all'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona, copie della suddetta C.E., il Dirigente del Settore Tecnica e gestione del territorio rilasciava copia della C.E. in Voltura n°06/96 che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Terreno in c.da San Benedetto, individuato in catasto terreni al fg. 87 part.lla 51/I, 52/G, 21/H, 22/G, 23/E, 24/E

#### Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone industriale ubicato in territorio di Aragona (Agrigento), contrada San Benedetto, oggi viale delle Industrie zona Industriale ASI.

Composto da un grande vano posto a piano terra ad uso industriale "officina metalmeccanica" al suo interno sono presenti dei locali uso ufficio con area giacenze per corriere espresso accessibili dall'interno del capannone. Il fabbricato presenta dei locali con accesso diretto anche dall'area di corte che circonda in Capannone Industriale. Tali locali sono gli Spogliatoi e la Mensa posti a piano terra, mentre gli Uffici Interni sono posti a primo piano salendo le scale, al secondo piano troviamo un unico vano uso deposito. In una palazzina esterna costruita all'interno dell'area di corte della stessa ditta troviamo gli uffici esterni che si articolano su due piani. Il Fabbricato Industriale è circondato da una superficie ad uso esclusivo, con zona perimetrale destinata a verde, mentre la rimanente parte è adibita a parcheggio, a spazio di manovra per mezzi pesanti, articolati e macchinari vari. Il lotto è recintato da muretti in calcestruzzo con sovrastante recinzione in ferro ed è munito di cancellate scorrevoli comandate elettricamente. (**foto dalla n°1 alla n°20**) **posto al piano terra, primo e secondo; sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 3.044,39**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a XXX con sede in Favara c.f. XXX, proprietà **foglio 87 mappale 371 subalterno 1**, categoria D/7, posto al piano terra e primo,  
- rendita: €. 16.530,00.

Coerenze: a nord, a sud ad est ed ad ovest confina con area di corte della stessa ditta.

Note: (**Allegato n°13**)

Costituzione del 05/11/1998 n. B01883.1/1998 in atti dal 05/11/1998 Registrazione

- fabbricati: intestato a XXX con sede in Favara c.f. XXX, proprietà **foglio 87 mappale 371 subalterno 3**, categoria C/4, classe U, composto da vani 100 MQ, posto al piano terra, - rendita: €. 273,72.

Coerenze: a nord con la part.lla 405, a sud con il viale delle Industrie ad est con la part.lla 612 ad ovest con la stessa ditta.

Note: (**Allegato n°15**)

#### **Notifica**

Pubblicazione all'albo Pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot.n. AG0087067 del 2012)

#### **Annotazioni**

Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010

#### **DATI DERIVANTI DA**

(ALTRE) del 09/12/2011 n. 20520.1/2011 in atti dal 09/12/2011 (protocollo AG0333943)

L'edificio è stato costruito nel 1998, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc, ha un'altezza interna di circa ml. 12,80 in media.

(**allegati catastali n°10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18**)

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera del Consiglio Comunale n°28 del 10-10-2002; P.R.G. approvato con D.D. n.109/DRU del 07-03-2002 notificato il 12-03-2002 prot.3066 e pubblicato sulla GURS PARTE 1 N.19 DEL 26-04-02. L'immobile è identificato nella zona normata dal piano ASI (Area di Sviluppo Industriale, approvato con D.A. n. 235/81 del 30/06/1981 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambienti Zona Destinata agli insediamenti industriale.

Norme tecniche ed indici:

(Allegato n°8)

#### Art. 14 Aree destinate a lotti industriali "D1"

Sono le aree delle unità di collocazione divise in lotti destinate a ricevere gli insediamenti industriali con le loro costruzioni (stabilimenti, edifici per uffici e servizi, magazzini ecc.).

-La superficie coperta di ogni singolo lotto industriale non dovrà superare l'indice di copertura pari a 0,35 mq/mq (35% del lotto intero). Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale della costruzione soprastante al piano di campagna con esclusione delle terrazze coperte a balzo. Le costruzioni sotterranee e seminterrate non potranno superare con le loro superfici l'indice di copertura ammesso. Sono ammesse eccedenze per le intercapedini nel valore massimo del 10%.

-L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in 4,00 mc/mq come valore massimo da non superare per lotti industriali fino a 5,00 ha. Per lotti di dimensioni maggiori a 5,00ha vale l'indice massimo di 5,00 mc/mq.

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto fra il volume fuori terra del fabbricato e la superficie proiettata sul piano orizzontale del lotto industriale.

Dal calcolo del volume vengono esclusi i volumi tecnici quali i volumi determinati dalle coperture a tetto (purché contenute entro l'inclinata 1:1), avvolta, a shed non utilizzate come locali da abitazioni, dai serbatoi con i relativi locali, da extra corse di montacarichi e ascensori, da torri evaporative di impianti refrigeranti, da vani scala, da camini d'impianti termici. Oltre a quanto specificato, possono essere riconosciuti quali volumi tecnici altri volumi determinati da apparecchiature e locali ad asse ecc.

-All'interno di ogni lotto dovranno essere riservati almeno 4 mq. Ad addetto per parcheggio di autovettura ad uso privato ecc.

-L'altezza dei fabbricati da costruire nei lotti industriali devono essere misurate rispetto al piano di campagna che si viene a determinare dopo l'avvenuta sistemazione dei terreni per altezza del fabbricato si intende la distanza fra il piano di campagna così determinato e la linea d'incontro della facciata con il piano di copertura (quote di gronda) ecc.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone Industriale e Uffici	Sup. reale lorda	2.329,25	1,00	2.329,25
	Sup. reale netta	2.263,75	1,00	2.263,75
	Volume reale	29.814,40	1,00	29.814,40
Uffici, piani I°+II °	Sup. reale lorda	478,64	1,00	478,64
	Sup. reale netta	431,87	1,00	431,87
	Volume reale	2.345,33	1,00	2.345,33
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	236,50	1,00	236,50
	Sup. reale netta	205,99	1,00	205,99
	Volume reale	799,37	1,00	799,37
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.044,39</b>		<b>3.044,39</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>2.901,61</b>		<b>2.901,61</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>32.959,10</b>		<b>32.959,10</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: profilati in ferro, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: riferito esclusivamente agli uffici interni "A1".

<i>Travi:</i>	materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: ferro e lamiera, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiere zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli prefabbricati in c.a, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimentazione del tipo industriale, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura negli uffici, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: moquette, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: trifase (250V), condizioni: da ristrutturare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	Tipologia: autonomo negli uffici, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti, condizioni: pessime, conformità: rispettoso delle vigenti normative. <b>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) (Allegato n°20)</b> La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme <b>UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)</b> , (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il <b>certificato APE</b> attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio:

*Termico:* climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 15,23 kWh/m<sup>3</sup>\*anno**

*Carroponte:* **tipologia: bitrave indipendente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.**

*Condizionamento:* **tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.**

**Accessori:**

**A.1. Terreno annesso:**

Le superfici che lo compongono sono in parte destinate a zona verde, in particolare la fascia di area che prospetta su viale delle Industrie, e in misura maggiore a piazzale asfaltato, con spazi di manovra e sosta per automezzi e parcheggio per le autovetture dei dipendenti e dei visitatori. Il lotto è recintato con muretti in calcestruzzo con sovrastante recinzione in ferro, al lotto si accede attraverso due cancellate metalliche scorrevoli comandate elettricamente.

Sviluppa una superficie complessiva di 4.757,32 mq.

Destinazione urbanistica: Aree destinate a lotti industriali "D1" normati dal piano ASI (Area di Sviluppo Industriale approvato con D.A. n. 235/81 del 30/06/1981 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambienti Zona Destinata agli insediamenti industriali.

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: per la recinzione dell'intero lotto.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Aragona (Agrigento), contrada San Benedetto, oggi viale delle Industrie zona Industriale ASI.

Composto da un piano terra realizzato all'interno della corte che circonda il fabbricato industriale. L'appartamento da utilizzarsi per gli addetti dell'officina metalmeccanica si compone di una cucina-pranzo, un wc, due camere da letto singolo e da un soggiorno, a tutte le stanze si accede da un corridoio e queste godono d'illuminazione diretta dall'esterno. **(foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)**

**posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,36**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX con sede in Favara c.f. XXX, proprietà  **foglio 87 mappale 371 subalterno 2**, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4,5 vani, posto al piano terra, - rendita: €. 144,09.

Coerenze: a nord, a sud ad est ed ad ovest confina con area di corte della stessa ditta.

Note: **(Allegato n°17)**

Costituzione del 05/11/1998 n. B01883.1/1998 in atti dal 05/11/1998 Registrazione

**L'edificio è stato costruito nel 1998, ristrutturato nel 2001**

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.

(allegati catastali n°10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera del Consiglio Comunale n°28 del 10-10-2002; P.R.G. approvato con D.D. n.109/DRU del 07-03-2002 notificato il 12-03-2002 prot.3066 e pubblicato sulla GURS PARTE 1 N.19 del 26-04-02.

L'immobile è identificato nella zona normata dal piano ASI (Area di Sviluppo Industriale, approvato con D.A. n. 235/81 del 30/06/1981 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambienti Zona Destinata agli insediamenti industriale

Norme tecniche ed indici:

(Allegato n°8)

**Art. 14 Aree destinate a lotti industriali "D1"**

Sono le aree delle unità di collocazione divise in lotti destinate a ricevere gli insediamenti industriali con le loro costruzioni (stabilimenti, edifici per uffici e servizi, magazzini ecc.).

-La superficie coperta di ogni singolo lotto industriale non dovrà superare l'indice di copertura pari a 0,35 mq/mq (35% del lotto intero). Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale della costruzione soprastante al piano di campagna con esclusione delle terrazze coperte a balzo. Le costruzioni sotterranee e seminterrate non potranno superare con le loro superfici l'indice di copertura ammesso. Sono ammesse eccedenze per le intercapedini nel valore massimo del 10%.

-L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in 4,00 mc/mq come valore massimo da non superare per lotti industriali fino a 5,00 ha. Per lotti di dimensioni maggiori a 5,00ha vale l'indice massimo di 5,00 mc/mq.

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto fra il volume fuori terra del fabbricato e la superficie proiettata sul piano orizzontale del lotto industriale.

Dal calcolo del volume vengono esclusi i volumi tecnici quali i volumi determinati dalle coperture a tetto (purché contenute entro l'inclinata 1:1), avvolta, a shed non utilizzate come locali da abitazioni, dai serbatoi con i relativi locali, da extra corse di montacarichi e ascensori, da torri evaporative di impianti refrigeranti, da vani scala, da camini d'impianti termici. Oltre a quanto specificato, possono essere riconosciuti quali volumi tecnici altri volumi determinati da apparecchiature e locali ad asse ecc.

-All'interno di ogni lotto dovranno essere riservati almeno 4 mq. Ad addetto per parcheggio di autovettura ad uso privato ecc.

-L'altezza dei fabbricati da costruire nei lotti industriali devono essere misurate rispetto al piano di campagna che si viene a determinare dopo l'avvenuta sistemazione dei terreni per altezza del fabbricato si intende la distanza fra il piano di campagna così determinato e la linea d'incontro della facciata con il piano di copertura (quote di gronda) ecc.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale netta	99,57	1,00	99,57
	Sup. reale lorda	114,36	1,00	114,36
	Volume reale	686,16	1,00	686,16
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>114,36</b>		<b>114,36</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>99,57</b>		<b>99,57</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>686,16</b>		<b>686,16</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica monocottura, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
	<b>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)(Allegato n°22)</b>
	La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme <u>UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)</u> , (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche.
	Il <b>certificato APE</b> attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici.
	Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la <b>classe "G"</b> di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a <b>PEG= 105,75 kWh/m3 *anno</b>

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Aragona,

Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato:

Easy project immobiliare via S. Domenico Savio, 18 - Aragona

Lares immobiliare via Dante, 250 - Agrigento,

**-Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**-Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. capannone industriale

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°16)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona Industriale del territorio del Comune di Aragona), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 1.200.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 1.210.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 1.210.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°19)**

Facendo riferimento alle caratteristiche del **capannone industriale** in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza Valore di mercato per capannoni ad uso industriale artigianale **€ 400,00** al metro quadrato.

Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone Industriale e Uffici	2.329,25	€ 400,00	€ 931.700,00
Uffici Interni, piani I°+II °	478,64	€ 400,00	€ 191.456,01
Uffici Esterni	236,50	€ 400,00	€ 94.600,00
	<b>3.044,39</b>		<b>€ 1.217.756,01</b>

- Valore corpo:	<b>€ 1.217.756,01</b>
- Valore accessori:	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 1.227.756,01</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 1.227.756,01</b>

**B. appartamento**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°8)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona Industriale del territorio del Comune di Aragona), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 45.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 45.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 45.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°21)**

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'**Appartamento** all'interno del area asservita al fabbricato industriale in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza Valore di mercato per capannoni ad uso industriale artigianale **€ 400,00** al metro quadrato.

Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	114,36	€ 400,00	€ 45.744,00
- Valore corpo:			<b>€ 45.744,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 45.744,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 45.744,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>capannone industriale con annesso terreno annesso.</b>	3044,39	€ 1.218.878,00	<b>€ 1.218.878,00</b>
<b>B</b>	<b>appartamento</b>	114,36	€ 45.372,00	<b>€ 45.372,00</b>
			<b>€ 1.264.250,00</b>	<b>€ 1.264.250,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 189.637,50</b>
- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi vedi Computo Metrico Estimativo (allegato n°9).	<b>€ 27.638,74</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 7.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero lotto.	

**8.5. 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:	<b>€ 1.046.973,76</b>
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 dell'acquirente:	<b>€ 1.039.473,76</b>

Relazione lotto 001 creata in data 16/07/2015  
Codice documento: E002-14-000093-001

il perito  
Arch. Anna maria Rita Cammarata