

TRIBUNALE DI TERMINI IMERSE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Daniele Gallucci

R.Es. n. 2/2015 promossa da
Unicredit s.p.a. VS Soggetto A + 1

C.T.U. Arch. Sabrina Zora

Con ordinanza del 05/11/2015, il Giudice Dott.ssa Emanuela Rosaria Piazza nominava la sottoscritta Arch. Sabrina Zora iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4647 con studio in Palermo, Via Altarello n. 192, quale c.t.u. nell'esecuzione immobiliare R.G. n. 2/2015 promossa da UNICREDIT S.P.A. VS Soggetto A + 1, invitandolo a comparire in cancelleria entro gg. 20 dalla comunicazione del provvedimento, per prestare il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. Nel medesimo decreto di nomina il Giudice concedeva al c.t.u. termine di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per giorno 07/06/2016, per il deposito della relazione.

In data 26/04/2016, a causa del mancato rilascio di documentazione da parte dei comuni di Lascari e Collesano, il ctu presentava istanza di proroga pari a giorni 15 per la consegna della propria relazione.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 1 di 33



CIÒ PREMESSO

il ctu, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente relazione tecnica di consulenza così suddivisa:

1. MANDATO DI CONSULENZA	2
2. RISPOSTA AI QUESITI	8
3. ALLEGATI	32

Alla sottoscritta veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio alla causa indicata in epigrafe con il seguente:

1. MANDATO DI CONSULENZA

1. **Provveda**, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
2. **Provveda**, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 2 di 33



inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

- a)** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
- b)** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
- c)** ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);
- d)** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 3 di 33



gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore -lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).

- e)** alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 4 di 33



il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 5 di 33



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

4. **Provveda** inoltre l'esperto:

- a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 6 di 33



pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5. **Alleggi** a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6. **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 7 di 33

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze dei sopralluoghi, nel seguito vengono fornite le risposte ai quesiti.

2.1 QUESITO N.1

Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti.

Il c.t.u. premesso:

- che in data 15/11/2015 ha preso visione della produzione per via telematica;
- che ha preso visione e tempestivamente analizzato la produzione degli atti che costituiscono la pratica del procedimento;

dichiara di aver verificato la completezza della documentazione di cui ai sensi dell'art.567, comma 2°, c.p.c., specificatamente nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Dott.ssa Maria Angela Messina, allegato ai fascicoli, relativamente ai beni compresi nell'atto di pignoramento.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 8 di 33



Dalla relazione si evince che alla data 01/07/2006 grava l'iscrizione di ipoteca ai nn. 41811/14849 con il montante di euro 1.800.000,00 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. contro il soggetto A per la quota di 1/2 e il soggetto B per la quota di 1/2, sopra gli immobili oggetto del procedimento.

2.2 QUESITO N.2

Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale).

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 15/12/2015 alle ore 9.30, con appuntamento presso il bivio del Comune di Lascari, informando le parti mediante lettera raccomandata A/R per il soggetto A e B e tramite posta elettronica all'indirizzo pec dell'avvocato Maria Vittoria Bevilacqua procuratore di Unicredit s.p.a. (parte creditrice). Vista l'assenza di entrambe le parti, il c.t.u. rinvia le operazioni peritali a giorno 27/01/2016 alle ore 10.00 informando le parti mediante lettera raccomandata.

Il giorno 27/01/2016 alle ore 10:00, le operazioni peritali avevano effettivamente luogo, presso C/da Ogliastro nel territorio di Collesano, alla presenza oltre del c.t.u. anche dell'ing. Aurora Cascio nella qualità di collaboratrice del c.t.u. stesso, del soggetto C (figlia del soggetto A) e dell'ing. Salvatore Agrusa nella qualità di tecnico del debitore. Nel corso delle operazioni peritali è stato effettuato il rilievo metrico eed una

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 9 di 33



congrua documentazione fotografica delle unità immobiliari pignorate. Terminato il sopralluogo degli immobili il c.t.u. faceva leggere, firmare e sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali ai presenti. Alle ore 11:40 dichiarava chiuse le operazioni peritali, fissando un altro sopralluogo per giorno 17/02/2016 alle ore 10.30 sui luoghi, per completare l'accertamento degli immobili contenuti nell'elenco dei beni pignorati. Successivamente il soggetto C chiedeva al c.t.u. di poter posticipare il secondo sopralluogo, pertanto il c.t.u. accogliendo l'istanza, fissava le operazioni per il giorno 15/03/2016 alle ore 10.00. In giorno 15/03/2016 alle ore 10:15, le operazioni peritali avevano effettivamente luogo, presso Via del Re n. 19, nel territorio di Lascari, alla presenza oltre del c.t.u., anche dell'ing. Aurora Cascio nella qualità di collaboratrice del c.t.u. stesso, del soggetto A, del soggetto C (figlia del soggetto A) e dell'ing. Salvatore Agrusa nella qualità di tecnico del debitore. Nel corso delle operazioni peritali è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari pignorate. Terminato il sopralluogo degli immobili il c.t.u. faceva leggere, firmare e sottoscrivere il verbale ai presenti e alle ore 11:50 dichiarava chiuse le operazioni peritali.

Contestualmente, il c.t.u. richiedeva all'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Palermo, la documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di stima (Allegati G, H, I, L).

Successivamente il c.t.u. richiedeva allo sportello edilizia privata dei Comuni di Lascari e di Collesano, tutta la documentazione atta ad accertare la regolarità urbanistica del compendio pignorato.

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile –

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 10 di 33



indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene.



Gli immobili oggetto di pignoramento verranno suddivisi in due lotti così composti:

LOTTO 1:



- complesso avicolo sito in Lascari, via del Re n. 19, costituito da cinque corpi di fabbrica identificati in seguito come:

CORPO A: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- una parte del piano terra è costituita da n. 3 magazzini, da una zona uffici e smistamento / confezionamento uova, un locale caldaia e un bagno per il personale;
- una parte del piano primo adibita a pulcinaia;
- una parte destinata ad abitazione del proprietario, composta da un vano, cucina, bagno, disimpegni, portico e cortile al piano terra; n. 6 vani, n. 2 bagni e disimpegni al piano primo.

CORPO B: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato all'allevamento delle ovaiole.

CORPO C: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato all'allevamento delle ovaiole.

CORPO D: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato all'allevamento delle ovaiole.



C.T.U.: Arch. Sabrina Zora



Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 11 di 33



CORPO G: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato al deposito e alla distribuzione dei mangimi.

I cinque corpi hanno come utilità comune la corte identificata in catasto con la particella 185 del Catasto Fabbricati, ed altresì come pertinenza l'appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 522, dal quale ha accesso il complesso (Fg. 6 p.lla 2074). Su di esso è stato costruito un fabbricato indicato nelle planimetrie catastali come *locale di sgombero*.

Il lotto complessivamente è distinto al N.C.E.U. del comune di Lascari con i seguenti dati:

Fg.	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	185	2	A/3	2	10 vani	593,93
6	185	3	D/7			2.861,00
6	2074		C/2	6	34 m ²	21,07

Gli immobili risultano catastalmente intestati al Soggetto A per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Dal sopralluogo effettuato il LOTTO 1 ricade in via del Re n. 19, invece sia catastalmente, nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile è indicata come C/da Piane Vecchie.

Nella relazione notarile e nell'atto di pignoramento si riscontra una diversa descrizione dei beni oggetto di pignoramento. Nonostante ciò, il bene pignorato risulta inequivocabilmente individuato. Le discordanze sono rispettivamente individuate ai punti c-1) e c-3). In particolare al punto c-1) il piano terra è costituito da tre magazzini e non da due, il locale per la selezione e confezione delle uova è costituito da due vani, con annesso ufficio; inoltre è presente un corpo aggiunto composto da un locale caldaia e un servizio igienico per il personale. Al punto c-3) l'abitazione è costituita al piano terra da un soggiorno, w.c.,

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 12 di 33



cucina e portico e non sono presenti il locale caldaia e il ripostiglio; al piano primo sono presenti cinque vani e un ripostiglio e non cinque vani.

Considerando l'ubicazione dei beni e la loro costituzione in complesso funzionale all'attività avicola non si ritiene auspicabile, per la conseguente vendita, la divisione del suddetto complesso in più lotti, in quanto il frazionamento di questo non garantirebbe l'autonomo godimento dei beni, senza eccessive spese tecniche da sostenere, e comporterebbe, inoltre, il deprezzamento del valore delle singole quote in proporzione al valore del lotto non frazionato.

LOTTO 2:

- complesso agricolo – zootecnico per la produzione di uova, sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c., costituito da due corpi di fabbrica identificati in seguito come:

CORPO B-B1: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- una parte del piano terra della porzione B del fabbricato è costituita da un ufficio, zona selezione e confezionamento uova, zona carico, deposito imballi, servizi e mensa;
- un'altra parte del piano terra (porzione B1) destinato a mangimificio;
- il piano primo della porzione B del fabbricato è costituito da uffici, servizi, alloggio con cucina, bagno e camera da letto, deposito imballi.

CORPO C2: immobile destinato alle batterie di gabbie per ovaiole composto da un piano terra e da un piano seminterrato per lo stoccaggio della pollina.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 13 di 33



- fondo rustico sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c., costituito da terreni (seminativo 2) per una superficie complessiva di 178.472,00 mq

Il lotto complessivamente è distinto al N.C.E.U. del comune di Collesano con i seguenti dati:

Fg.	P.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	288		D/10			19.560,00

Fg.	P.IIIa	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito (€)	
				Ha are ca			Dominicale	Agrario
6	280	SEMINATIVO	2	16	44	54	764,40	254,80
6	282	SEMINATIVO	2		83	69	38,90	12,97
6	284	SEMINATIVO	2		24	16	11,23	3,74
6	286	SEMINATIVO	2		32	33	15,03	5,01

Gli immobili risultano catastalmente intestati al Soggetto A per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Dal sopralluogo effettuato il lotto 2 ricade in c/da Ogliastro anche se è indicato catastalmente e nell'atto di pignoramento come c/da Agliastro. La descrizione dei beni pignorati sia nell'atto di pignoramento sia nella relazione notarile risulta esatta e consente l'inequivoca individuazione degli stessi.

Considerando l'ubicazione dei beni e la loro costituzione in complesso funzionale all'attività avicola non si ritiene auspicabile, per la conseguente vendita, la divisione del suddetto complesso in più lotti, in quanto il frazionamento di questo non garantirebbe l'autonomo godimento dei beni, senza eccessive spese tecniche da sostenere, e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote in proporzione al valore del lotto non frazionato.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 14 di 33



b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1:

Il lotto complessivamente è distinto al N.C.E.U. del comune di Lascari con i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	185	2	A/3	2	10 vani	593,93
6	185	3	D/7			2.861,00
6	2074		C/2	6	34 m ²	21,07

Gli immobili risultano catastalmente intestati al Soggetto A per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Dal confronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile, il sopralluogo effettuato e la visura catastale aggiornata al 03/12/2015 (vedi All. G), si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato in procedura. Bensì durante la fase di sopralluogo, è stata constatata l'erronea indicazione della via e del numero civico, che risulta Via del Re n. 19, invece di c/da Piane Vecchie. Il c.t.u. ha inoltre provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico dell'immobile resosi necessario per delle difformità rispetto alle planimetrie catastali.

LOTTO 2:

Il lotto complessivamente è distinto al N.C.E.U. del comune di Collesano con i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 15 di 33



Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	288		D/10			19.560,00

Fg.	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (m²)	Reddito (€)	
			Ha are ca	Dominicale	Agrario
6	280	SEMINATIVO	2	16 44 54	764,40 254,80
6	282	SEMINATIVO	2	83 69	38,90 12,97
6	284	SEMINATIVO	2	24 16	11,23 3,74
6	286	SEMINATIVO	2	32 33	15,03 5,01

Gli immobili risultano catastalmente intestati al Soggetto A per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Dal confronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile, il sopralluogo effettuato e la visura catastale aggiornata al 03/12/2015 (vedi All. H), si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato in procedura. Il lotto ricade in c/da Ogliastro anche se è indicato catastalmente e nell'atto di pignoramento come c/da Agliastro. Il c.t.u. ha inoltre provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico degli immobili, resosi necessario per delle difformità rispetto alle planimetrie catastali.

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima)

LOTTO 1:

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo è stata constatata l'erronea indicazione della via e del numero civico, catastalmente indicati come c/da Piane Vecchie, nello stato di fatto risulta essere Via del Re n. 19.

Sono state altresì riscontrate delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali (Allegato I) e lo stato di fatto rilevato (Allegato B).

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (vedi Allegato I) si rilevano numerose difformità. La sagoma dei fabbricati riportata nella planimetria della particella 185 sub. 3 (planimetria che è stata interrogata come sub. 2) in scala 1:500 (datata 19-02-1988) risulta conforme allo stato dei luoghi, anche se si riscontrano dei possibili errori di scala. Le planimetrie di dettaglio in scala 1:100 (datate 24-12-1980 e quindi antecedenti a quella di insieme) dei singoli corpi di fabbrica risultano differenti a quelli presenti nella planimetria generale in scala 1:500.

In particolare per quanto concerne il fabbricato D (indicato nella presente perizia come corpo A) presenta una diversa distribuzione interna, un aumento di superficie sia al piano terra, sia al piano primo e una variazione delle aperture nei prospetti.

Il fabbricato B (indicato nella presente perizia come corpo D) presenta un aumento di superficie.

Il fabbricato C (indicato nella presente perizia come corpo B) presenta un aumento di superficie. Allo stato attuale, inoltre, non è presente il vano magazzino.

Non risultano presenti le planimetrie dei corpi indicati nella presente perizia come C e G.

Inoltre dalle planimetrie catastali non è chiara ed univoca l'individuazione dei subb. 2 e 3.

Per la regolarizzazione delle difformità descritte, viene prevista la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali, quantificata in € 1.200,00.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 17 di 33



LOTTO 2:

Relativamente al presente lotto sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi (All. E – Tavola n. 1) e le planimetrie catastali (All. L).

In particolare al piano primo del corpo B nel prospetto sud risulta la presenza di una porta finestra al posto di una finestra e viceversa, le due finestre presenti in corrispondenza del corpo scala al piano terra e al piano primo (prospetto nord) sono state sostituite con una sola finestra posta in mezzeria (foto n. 1).

Per la regolarizzazione delle difformità descritte, viene prevista la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali, quantificata in € 700,00.

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 18 di 33



vigore -lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).

LOTTO 1:

Dopo reiterate visite all'Ufficio Tecnico del Comune di Lascari ed un approfondito esame degli atti in loro possesso, relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto di seguito esposto.

Il complesso di immobili pignorati risulta essere stato costruito in assenza di licenza edilizia. In particolare come da atti notori allegati alle istanze di sanatoria n. 38/80 e n. 297/85 e da relazione tecnica allegata a quest'ultima si evince che:

- una porzione del corpo A, costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni (A1), è stato realizzato tra il 1973-75; un'altra porzione, costituita da un piano terra (A2), è stata realizzata tra il 1973-75; nel 1980 è stato realizzato un ampliamento (A3) del piano terra e del piano primo (vedi allegato B – Tav. 3);

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 19 di 33



- una porzione del corpo B è stata realizzata nel 1966, successivamente ampliata nel 1983 (vedi allegato B – Tav. 2);
- il corpo C è stato realizzato nella sua interezza nel 1983 (vedi allegato B – Tav. 2);
- una porzione del corpo D è stata realizzata nel 1966 e, come per il corpo B, successivamente ampliata nel 1986 (vedi allegato B – Tav. 2);
- il corpo G è stato realizzato nella sua interezza nel 1983 (vedi allegato B – Tav. 2).

Per gli immobili suddetti, come da attestazione rilasciata dal Comune di Lascari (Allegato M), sono state presentate n. 2 domande relative alla definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della L.R. n. 70/81 in data 16/10/1980 prot. 2072 e dell'art. 31 della Legge 47/85 – L.R. 37/85, in data 01/10/1986 prot n. 16484, consistenti nella costruzione di n. 5 corpi di fabbrica (parte realizzati in ampliamento a fabbricati già esistenti nell'anno 1966) destinati ad allevamento avicolo e ad abitazione negli anni 1973 - '75 e 1983, siti in Lascari nella c/da Piane Vecchie, identificati al N.C.E.U., al foglio 185 subb. 2 e 3, mentre la p.lla 2074 (ex 295) non è interessata dall'abuso edilizio suddetto.

Per le opere di cui sopra è stata versata a titolo di oblazione la somma di € 8.552,52, comprensiva di interessi, calcolata in via definitiva, invece gli oneri concessori non sono dovuti perché trattasi di attività avicola. Le somme versate a titolo di oblazione risultano congrue in relazione alle tipologie e superfici dichiarate dalla ditta nella sopra menzionata domanda di definizione degli illeciti edilizi. La documentazione a corredo della pratica non risulta completa, in quanto dovrà essere acquisito il parere igienico – sanitario. L'opera oggetto di sanatoria non rientra nei casi di inammissibilità assoluta di cui all'art. 23 comma 12 della L.R. 37/85 e rientra tra quelle suscettibili di sanatoria, fatti salvi i pareri e/o i nulla osta di competenza degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, che l'ufficio tecnico del Comune di Lascari si riserva di chiedere (Allegato M).

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 20 di 33



Per il fabbricato, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lascari al Foglio n. 6 p.lla n. 2074 (denominato locale di sgombero) e di cui si ha avuto riscontro in fase di sopralluogo, come da attestazione del Comune di Lascari (Allegato M), non risulta essere stato realizzato in presenza di licenza edilizia e non è stata per esso presentata altresì, istanza di sanatoria. Poiché non ricorrono per esso i presupposti di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, risultando abusivo e non sanabile, è necessario il suo abbattimento (vedi allegato I).

Tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici progettuali (Allegato M) allegati alla istanza di sanatoria n. 297/85 si rilevano le seguenti difformità:

CORPO A (vedi allegato B – Tav. 1)

- realizzazione di un'apertura per consentire il passaggio dal disimpegno 1 al vano 1 (foto n. 16);
- realizzazione di un'apertura nel sottoscala al piano terra per adibirlo a bagno 1 (foto n. 22);
- realizzazione di un'apertura per mettere in comunicazione il bagno lavoratori con il locale caldaia e di una finestra nella stessa parete divisoria (foto n. 53);
- realizzazione di un'apertura per mettere in comunicazione il sottoscala con il locale caldaia (foto n. 52);
- realizzazione di un'apertura per mettere in comunicazione il sottoscala con il vano adibito a zona di confezionamento 1 (foto n. 50);
- realizzazione di un'apertura per mettere in comunicazione il sottoscala con il magazzino 1;
- realizzazione di un'apertura al piano primo per mettere in comunicazione il disimpegno 5 con la pulcinaia;
- realizzazione di una tettoia con struttura in profilati in acciaio e copertura in eternit dal lato del prospetto sud-ovest (foto n. 11);

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 21 di 33



CORPO D e G (vedi allegato B – Tav. 2)

- realizzazione di una tettoia con struttura in profilati in acciaio e copertura in eternit a copertura della zona tra il corpo D ed G (foto nn. 85 e 86).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In virtù delle discordanze tra i dati catastali e l'effettivo stato dei luoghi, nonché della difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto, e tra quest'ultimo e gli elaborati grafici progettuali allegati all'istanza di sanatoria n. 297/85, si rende necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'ex art. 9 L. 47/85 tardivo per la regolarizzazione delle difformità descritte e la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali. Per le tettoie, trattandosi di strutture precarie, realizzate senza autorizzazione ma comunque sanabili si rende necessaria la presentazione dell'art. 20 tardivo.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art. 9 L. 47/85 tardivo, per la regolarizzazione delle difformità, per la redazione di un nuovo docfa, per la pratica art. 20 tardivo (tettoie) per la demolizione del fabbricato p.lla 2074

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ex Art. 9 tardivo compreso spese tecniche.....€ 1.100,00

Ex Art. 20 tardivo compreso spese tecniche.....€ 7.500,00

Docfa€ 1.200,00

Demolizione fabbricato p.lla 2074 (vedi allegato O)€ 5.379,33

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TOTALE € 15.179,33

Il suddetto importo verrà decurtato dal valore di stima.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 22 di 33



Inoltre, i corpi B, C, D, G, in parte il corpo A e le due tettoie, presentano una copertura in lastre di cemento – amianto (foto n. 79), che dal sopralluogo effettuato risultano integre. Pertanto, ai sensi della L.R. n. 10 del 29/04/2014 art. 5 comma 3, qualora non sia stato ancora fatto, occorre comunicare all'A.R.P.A. territorialmente competente i dati relativi alla presenza di amianto. Sarà cura dell'aggiudicatario monitorare lo stato di conservazione dei manufatti contenenti amianto, qualora si riscontrasse uno stato di deterioramento degli stessi provvederà ad attuare, con urgenza, gli interventi previsti dal D.M. 6/09/1994 e ss.mm.ii., secondo quanto riportato nella L.R. n. 10 del 29/04/2014 art. 5 comma 5. La programmazione degli interventi di rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto avverrà secondo quanto previsto dall'art. 10 della legge regionale n. 10/2014.

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato M) rilasciato dal comune di Lascari, il lotto ricade in zona C4, pertanto si prevedono le seguenti norme di attuazione:

“Le parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agri-turistico il cui frazionamento della proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C”.

L'identificazione è consentita attraverso piani di lottizzazione di cui agli art. 9 e seguenti della L.R. 71/78 e salvo ulteriori prescrizioni derivanti dalla normativa antisismica, l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- *lotto minimo 3000 mq – La superficie minima di intervento deve estendersi alla intera zona omogenea e l'intervento attuativo a cui assoggettare la zona omogenea dovrà prevedere al suo interno le attrezzature funzionali (DM 1444/68);*
- *densità edilizia e fondiari massima mc/mq 0,10;*
- *tipologie edilizie ammesse case isolate;*
- *distanza minima dai confini: mt. 3 o in aderenza;*
- *distanza minima dal ciglio delle strade: mt. 5,00 per le strade larghe fino a mt. 7; mt. 7,50 per strade larghe da mt. 7,00 a mt. 15,00; mt. 10,00 per strade larghe oltre mt. 15,00.*

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 23 di 33



Per le strade definite di tipo A), B), C), D) dall'art. 3 del D.L. 1° Aprile 1968, n. 1404 valgono le norme stabilite dall'art. 4 dello stesso Decreto con le modifiche introdotte dal nuovo Codice della Strada e Regolamento (D.L. 30.04.1992 n. 285; D.P.R. 16.12.1992 n. 495, D.L. 10.09.1993 n. 360 e ss.mm.ii.);

- distanza minima assoluta tra edifici: mt. 20,00;
- altezza massima consentita: mt. 7,00;
- piani fuori terra consentiti: due;
- costruzioni accessorie consentite: nella misura del 10% della massima superficie coperta;
- aree da destinare ad attrezzature calcolate nella misura prevista dal D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Per i lotti fiancheggianti pubbliche strade e che presentano le caratteristiche di lotti interclusi, l'edificazione è consentita mediante il rilascio di singola concessione con l'obbligo di reperire al loro interno e cedere al Comune le aree destinate alle attrezzature calcolate nella misura prevista dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Per le destinazioni d'uso ammesse nella presente sottozona si rimanda all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

VINCOLI:

- paesaggistico ai sensi del D.L. n. 490/99 ex L. 29.06.1939 n° 1497;
- sismico di 2^a categoria ai sensi della L. 25.11.62 N° 1684.

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

LOTTO 2:

Dopo un approfondito esame degli atti in possesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Collesano, relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto di seguito esposto.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 24 di 33



Per la realizzazione del complesso Agricolo/Zootecnico per la produzione di uova di uova in c/da Ogliastro – Bosco Manche è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 24 del 09/07/2004 e successiva variante alla stessa n. 36 del 14/03/2008. In data 25.05.2012 con n. prot. 5953 è stata presentata *“richiesta ex art. 13 Legge 47/85 per opere realizzate in due immobili siti in c/da Agliastro s.n.c., S.P. 128 censiti al Catasto al Foglio 6, p.lla 288”*. In seguito a tale richiesta è stata rilasciata concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013 per il mantenimento degli immobili costituenti in insediamento produttivo (azienda avicola) realizzati sul fondo sito in c/da Agliastro – Bosco Manche, S.P. 128, ed identificati in Catasto al foglio 06 particella 288 (PT-1) (D/10) indicati con le lettere B-B1-C2 e V e per la variazione (riduzione numerica dei capi sotto il limite numerico di n. 30.000 unità) del numero dei capi allevati nella stessa.

È stato, altresì, rilasciato dal Comune di Collesano il Certificato di Agibilità n. 49 del 28.08.2008 e successivamente n. 03 del 26.01.2015 (Allegato N).

Tra lo stato di fatto (Allegato E) e gli elaborati planimetrici (Allegato N) allegati alla concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013 si rilevano le seguenti difformità:

CORPO B-B1

- modifica del prospetto Nord con apertura di una finestra nel bagno 4 (foto n. 116);
- inversione della finestra con la porta finestra del vano “ufficio 3” (foto n. 1);
- realizzazione di un'apertura per mettere in comunicazione ufficio 3 e ufficio 2 (foto nn. 111 e 112) e di un'altra apertura per mettere in comunicazione l'ufficio 3 con il disimpegno 5 (foto n. 114).

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 25 di 33



- le due finestre presenti in corrispondenza del corpo scala al piano terra e al piano primo (prospetto nord) sono state sostituite con una sola finestra posta in mezzeria (foto n. 1).

Tra lo stato di fatto e le piante dei prospetti allegati alla concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013 (le quali differiscono dalle planimetrie) si rilevano le seguenti difformità:

- inversione della finestra con la porta finestra del vano adibito ad ufficio 3 (foto n. 1).

In virtù delle discordanze tra i dati catastali e l'effettivo stato dei luoghi, nonché della difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto, e tra quest'ultimo e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013, si rende necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85 per la regolarizzazione delle difformità descritte e la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, per la regolarizzazione delle difformità e per la redazione di un nuovo docfa.

Ex Art. 13 compreso spese tecniche.....€ 3.500,00

Docfa€ 700,00

TOTALE € 4.200,00

Il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 26 di 33

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collesano (allegato N,) il lotto 2 ricade in zona "E" – Attività Agricole, pertanto si prevedono le seguenti norme di attuazione:

"Comprende le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio comprese le aree destinate a Stalla Sociale in C/da Bovitello. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari conduttori del fondo, delle cooperative agricole, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, nonché degli affittuari che ne hanno diritto. Sono quindi possibili: - costruzioni rurali; - costruzioni di annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi mangimi, concimi e prodotti agricoli per l'allevamento e il ricovero del bestiame, commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo; - impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 71/78 e ss.mm.ii.; - riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività nei limiti di cui all'art.23 della L.R. N. 71/78; - riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo di attività del turismo rurale ai sensi della normativa vigente in materia; - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Per l'attività edilizia relativa agli impianti elencati nel D.A. 5 Agosto 1994, n. 827/9 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente occorre acquisire, preventivamente, il nulla osta di cui all'art. 5 della L.R. 181 del 29.12.1981.

Il PRG si attua per intervento diretto con la concessione edilizia e la comunicazione al Sindaco. Sono consentiti interventi di manutenzione

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 27 di 33



ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro, di risanamento conservati, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, nel rispetto delle norme sismiche e dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario max per le abitazioni: $if = 0,03$ mc/mq;
- altezza max: $H_m = 7,00$ ml;
- numero max di piani abitabili fuori terra: $N = 2$;
- distanza minima dal confine: ml 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: ml 20,00;
- tipologia: del tipo isolato.

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero del bestiame, per la conservazione di prodotti agricoli, per il ricovero di attrezzi agricoli, pozzi e vasche per l'irrigazione locali per pompe e contatori, etc, deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque la superficie coperta interessata, non deve superare il valore di 0,01 mc/mq della superficie fondiaria. In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore a 1/5 dell'area interessata dalle costruzioni. Per tutte le costruzioni la distanza minima a protezione dei nastri stradali, sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68 n. 1404 con le integrazioni e modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

- ml 60 da autostrade;
- ml 30 da strade extraurbane secondarie provinciali;
- ml 20 da strade locali.

Inoltre le nuove costruzioni devono arretrarsi:

- dalle sponde dei corsi d'acqua, per una distanza di ml 10;
- dalle sorgenti, per le distanze contrassegnate in cartografia;
- dalle aree in cui ricadono le faglie, per una distanza di ml 10 dalle stesse;
- dalle discariche autorizzate, per le distanze fissate nell'apposito decreto;
- dalle fasce di rispetto del limite dei boschi, per l'ampiezza prevista dalla cartografia di Piano;

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 28 di 33

- dalla fascia di rispetto cimiteriale, per come indicato nella cartografia di Piano;
- dalla fascia di rispetto del depuratore per la distanza fissata dalle leggi vigenti in materia.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati."

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

LOTTE 1 e 2

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o da uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del venditore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 29 di 33



LOTTI 1 e 2

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

2.5 QUESITI NN. 3 e 4

La risposta ai quesiti n. 3 e 4 viene diffusamente esplicitata negli allegati fascicoli riguardanti la stima dei lotti 1 e 2, onde evitare inutili ripetizioni.

2.4 QUESITO N. 5

Allegli a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene

LOTTO 1

Il c.t.u. allega un'accurata documentazione fotografica dei beni (Allegato A), la planimetria catastale (Allegato I) e rilievo metrico eseguito in situ (Allegato B).

LOTTO 2

Il c.t.u. allega un'accurata documentazione fotografica dei beni (Allegato D), la planimetria catastale (Allegato L) e rilievo metrico eseguito in situ (Allegato E).

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 30 di 33



2.5 QUESITO N. 6

Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

LOTTO 1

Il perito ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari per l'espletamento dell'incarico:

1. Visure catastali (Allegato G);
2. Planimetria catastale dell'immobile (Allegato I);
3. Istanza di sanatoria e relativi elaborati allegati (Allegato M);
4. Dichiarazione del Comune di Lascari in merito al completamento dell'istanza di condono (Allegato M);
5. Certificato di destinazione urbanistica (Allegato M).

LOTTO 2

Il perito ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari per l'espletamento dell'incarico:

1. Visure catastali (Allegato H);
2. Planimetrie catastale dell'immobile (Allegato L);
3. Concessione Edilizia e relativi elaborati allegati (Allegato N);

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 31 di 33



4. Certificato di agibilità (Allegato N);

5. Certificato di destinazione urbanistica (Allegato N)



3. ALLEGATI

Allegato A: Documentazione fotografica Lotto 1

Allegato B: Rilievo planimetrico Lotto 1

Allegato C: Relazione di stima Lotto 1

Allegato D: Documentazione fotografica Lotto 2

Allegato E: Rilievo planimetrico Lotto 2

Allegato F: Relazione di stima Lotto 2

Allegato G: Visure catastali Lotto 1

Allegato H: Visure catastali Lotto 2

Allegato I: Planimetrie catastali Lotto 1

Allegato L: Planimetrie catastali Lotto 2

Allegato M: Documentazione rilasciata dal Comune di Lascari Lotto 1

Allegato N: Documentazione rilasciata dal Comune di Collesano Lotto 2

Allegato O: Computo metrico demolizione fabbricato del Lotto 1

Allegato P: Quotazioni Agenzia del territorio

Allegato Q: Verbali delle operazioni peritali

Allegato R: Identità dei soggetti

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 32 di 33



Con la presente relazione, composta di n. 33 pagine dattiloscritte e n.16 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Una copia della presente relazione viene depositata in cancelleria.

Palermo 12/05/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il c.t.u.

Arch. Sabrina Zora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 33 di 33

