

TRIBUNALE DI TERMINI IMERSE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

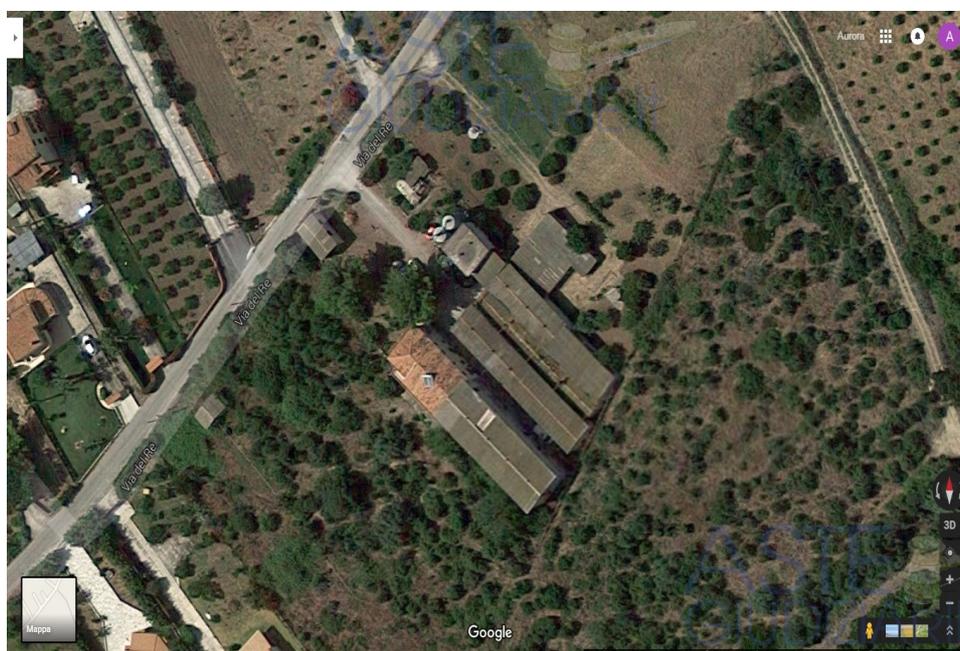
Giudice Dott. Daniele Gallucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

C.T.U. Arch. Sabrina Zora

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1



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 1 di 26



1. RISPOSTA AI QUESITI

1.1 QUESITO N.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

➤ 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,

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 2 di 26



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.

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 sub. 1 (bene comune non censibile) 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

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 3 di 26



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., 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.

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.

Il complesso avicolo è ubicato a circa 3 km dal centro di Lascari, ma comunque si trova in una posizione strategica, in quanto situato a circa 1 km dall'imbocco per la S.S. 113 e quindi facilmente raggiungibile e a circa 2 km dal lungomare. Al complesso si accede da Via del Re, attraverso un accesso carrabile dotato di cancello automatico scorrevole. Il complesso ha accesso dalla particella 2074, che costituisce pertinenza dello stesso.

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



Ricade nella sottozona "C4" del Piano Regolatore Generale: *"Le parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agri-turistico il cui frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C"*



CORPO A:

Una porzione del fabbricato (A1) realizzata nel periodo fra il 1973-75 consiste in un corpo di fabbrica a due elevazioni con struttura in c.a., solai misti latero-cementizi e tompagnamento costituito da blocchetti di cemento – pomice. Il piano primo sbalza di circa 50 cm lungo i fronti nord-est e sud-ovest, rispetto al filo dell'edificio in pianta a piano terra. Il tompagnamento del piano superiore è realizzato sul bordo dello sbalzo e quindi il primo piano ha dimensioni, sia pure di poco, maggiori rispetto al piano terra. La copertura è costituita da due falde inclinate con rivestimento in lastre di cemento-amianto. I prospetti sono in buono stato, ma privi di rifinitura di intonaco civile.

Il piano terra è suddiviso in tre ambienti destinati a magazzino (foto dal n. 59 al n. 70), ognuno dei quali presenta un accesso autonomo. Le porte sono in ferro verniciato, invece il magazzino 1 (foto n. 60) presenta un portone scorrevole, realizzato sempre in ferro verniciato. Il magazzino 2 e 3 sono comunicanti (foto n. 64), il magazzino 1, invece, è messo in comunicazione con il vano scala e con il sottoscala (foto n. 58), attraverso una porta e tre gradini. Una parete del magazzino 3 si presenta inclinata (foto n. 62) ed è presente un'apertura nel prospetto nord-est (foto n. 66) per consentire il passaggio per mezzo del nastro trasportatore della pollina. Al primo piano si accede dal corpo scale (foto n. 71), anch'esso con ingresso autonomo. Il piano primo è suddiviso in un disimpegno (foto nn. 72, 73) e un unico ambiente

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 5 di 26



adibito a pulcinaia (foto dal n. 74 al n. 76). È presente un vano sopra-scala dell'altezza di circa 1 m munito di sportello in ferro verniciato (foto n. 72). I tre magazzini e la pulcinaia sono illuminati da finestre prospicienti sui lati nord-est e sud-ovest. Gli infissi sono del tipo a vasistas con telaio in ferro verniciato e alcuni vetri risultano oscurati. Le aperture sono dotate di zanzariere fisse. Le pareti e i soffitti non risultano rifiniti con intonaco civile per interni. Anche i pavimenti si presentano privi di rivestimento. Presentano impianto elettrico non a norma.

Le altre due porzioni del fabbricato (A2 e A3) sono state realizzate in due tempi diversi, tra il 1973-75 e la metà del 1983. Entrambe presentano un'intelaiatura in cemento armato e sono sperati dalla porzione A1 con un giunto tecnico. Il rivestimento della copertura a falde inclinate è costituito da un manto di tegole in laterizio.

Il piano terra è costituito da una zona adibita a confezionamento uova e ad uffici suddivisa in tre vani. Gode di un accesso autonomo con una porta a vetri in alluminio. Due porte sono a soffietto in pvc (foto nn. 46 e 48), le altre sono in legno tamburato. Il vano 2 (foto nn. 48 e 49) è illuminato da due finestre prospicienti sul lato nord-est, invece l'ufficio (foto n. 47) da una finestra prospiciente sul lato sud-ovest. Dal vano 3 (foto n. 50) è possibile accedere al sottoscala della porzione A1, invece dal vano 2 è possibile accedere all'abitazione del proprietario.

Sul lato sud-ovest della porzione A1 è stato realizzato un corpo aggiunto suddiviso in due ambienti: locale caldaia e bagno del personale. Il locale caldaia (foto dal n.51 al n. 53) è messo in comunicazione con il sottoscala della porzione A1 e con il bagno. Una parete è rivestita con piastrelle ed è dotato di lavabo. Il bagno del personale (foto dal n. 54 al n. 56) presenta un rivestimento delle pareti con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,20 m ed è dotato di n.2 lavabi, bidet, vaso igienico, piatto doccia e box doccia. Il bagno

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



lavoratori e il locale caldaia godono di due accessi autonomi, con portoncino in ferro verniciato in cattivo stato. Le finestre sono del tipo a vasistas con struttura in ferro verniciato.

Corpo A – ABITAZIONE (vedi Tavola n. 1 All. B) - La zona adibita ad abitazione del proprietario è costituita al piano terra da una cucina, un bagno e un vano. Gode di un accesso autonomo, con porta a vetri di ingresso in alluminio (foto n. 15). Il vano 1 (foto n. 16), da cui si accede dall'ingresso attraverso il disimpegno, è illuminato da tre porte - finestra prospicienti sui lati nord-est e nord-ovest, la cucina (foto dal n. 17 al n. 20) da una finestra e da una porta finestra sul lato sud-ovest. Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,50 m con piastrelle. Il bagno 1 (foto n. 22) è stato realizzato nel sotto-scala a cui si accede dal vano 1 attraverso il disimpegno 1 (foto n. 21). Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,20 m ed è dotato di lavabo, bidè, vaso igienico e piatto doccia in ceramica bianca.

Al primo piano si accede dal corpo scale (foto nn. 23 e 24), le quali presentano un rivestimento in granito e battiscopa in marmo rosa. Il piano primo è composto da n. 5 vani, n. 2 bagni e n. 2 disimpegni.

Il bagno 2 (foto nn. 36 e 37) presenta un rivestimento delle pareti con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2.20 m, ed è dotato di lavabo, bidè, vaso igienico e vasca in ceramica bianca; è illuminato da una finestra prospiciente sul lato nord-est. Il bagno 3 (foto nn. 38 e 39) presenta un rivestimento delle pareti con piastrelle fino ad un'altezza di 2.20 m, è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico in ceramica bianca ed è illuminato da una porta finestra prospiciente su un ampio balcone sul lato sud-ovest. I vani 5 (foto nn. 30 e 31) e 6 (foto nn. 40 e 41) sono illuminati da due finestre prospicienti sul lato nord-est; i vani 8 (foto nn. 34 e 35) e 9 invece da due porte finestra prospicienti sul balcone sul lato sud-ovest. Il vano 4 (foto dal n. 26 al n. 28) è illuminato da una porta finestra prospiciente sul balcone sul lato sud-ovest e da

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



due porte finestra sul balcone lato sud-est.

Sia al piano terra sia al primo le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, i pavimenti presentano sono rivestiti. Le porte sono in legno tamburato e si presentano in discreto stato. Gli infissi e i cassonetti delle tapparelle sono in alluminio colore oro, sono altresì presenti tapparelle in pvc e zanzariere.

Al piano terra, sul lato sud-est, all'esterno è presente un porticato coperto da una tettoia in struttura in acciaio verniciato e copertura in lastre di cemento amianto (foto n. 11); invece, sul lato sud-ovest è presente un cortile scoperto (foto nn. 8, 9 e 10).

In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'abitazione, è munita di: impianto elettrico sotto traccia a norma; impianto idrico – sanitario; impianto di scarico acque reflue in vasca Imhoff, impianto di riscaldamento costituito da termosifoni e impianto di condizionamento con pompe di calore.

CORPI B, C e D

Il corpo B (foto n. 82) è composto da una porzione di fabbricato denominata B2 è stata realizzata nel 1966 con struttura è del tipo muratura portante di blocchi di cemento pomice. Nel 1983 è stato realizzato un ampliamento (porzione B1) con struttura intelaiata in cemento armato e separata dalla porzione B2 da un giunto.

Le due porzioni formano un unico capannone destinato all'allevamento, in batterie di gabbie delle ovaiole. Il corpo di fabbrica ha una sola elevazione fuori terra, con il sottotetto inaccessibile. Sul lato sud-ovest sono ubicati il locale compressore-officina e un piccolo ambiente che ospita il ciclone estrattore.

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



Il corpo C (foto n. 83) è stato realizzato nella sua interezza nel 1983 con struttura intelaiata in cemento armato e destinato all'allevamento, in batterie delle ovaiole.

Anche il corpo D (foto n. 84) è composto da una porzione di fabbricato denominata D2, realizzata nel 1966 con struttura del tipo muratura portante di blocchi di cemento pomice. Nel 1983 è stato realizzato un ampliamento (porzione D1) con struttura intelaiata in cemento armato e separata dalla porzione B2 da un giunto.

Le due porzioni formano un unico capannone destinato all'allevamento, in batterie di gabbie delle ovaiole. Il corpo di fabbrica ha una sola elevazione fuori terra, con il sottotetto inaccessibile.

Le coperture dei tre capannoni sono a due falde inclinate, poste a livello differente, e presentano la medesima sagoma ad arcarecci metallici, orditi tra i tompagni in blocchi di cemento-pomice, su cui sono ancorate le lastre di cemento amianto.

I capannoni non presentano, sia all'interno che all'esterno, alcun rivestimento delle pareti con intonaco civile. Le finestre sono poste sui lati lunghi dei capannoni e sono del tipo a vasistas, per consentire un'areazione naturale; sono inoltre provviste di serrande metalliche a scorrimento verticale manuale lungo guide. Lungo l'asse dei capannoni è installata una linea di lampade ad incandescenza per garantire l'illuminazione e per mantenere la temperatura entro certi limiti. Sono installati degli estrattori a ventola, che insieme i camini posti sul tetto garantiscono il ricambio d'aria.

CORPO G

Il corpo di fabbrica G (foto nn. 87 e 88), ad una sola elevazione fuori terra, è stato realizzato nel 1983 ed è destinato alla preparazione 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



distribuzione dei mangimi bilanciati. Ha una struttura intelaiata in cemento armato e presenta una copertura piana. Sul lato nord-ovest sono installati due silos per lo stoccaggio dei cereali semilavorati. Tra il corpo G e il corpo D è stata realizzata una tettoia (foto nn. 85 e 86) con struttura in acciaio e copertura in cemento amianto.

Complessivamente gli immobili si trovano in buono stato anche se privi di rifinitura di intonaco civile per esterni. Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria sui prospetti e di rifinitura con intonaco civile per esterni. Si prestano anche ad un'eventuale riconversione, nei limiti previsti dalle norme attuative del P.R.G. del Comune di Lascari.

La superficie commerciale lorda del complesso, calcolata a lordo dei muri perimetrali, e di quelli interni, ivi incluso le superfici scoperte e i balconi computati per il 25%, il porticato per il 35% e la corte esclusiva per il 10% risulta pari a:

	Sup. Utile (mq)	Sup. Commerciale (mq)
Corpo A – ABITAZIONE	179,27	258,22
TOTALE – Abitazione	179,27	258,22
Corpo A (Cat. D/7)	497,91	549,53
Corpo B (Cat. D/7)	212,44	229,77
Corpo C (Cat. D/7)	112,54	127,30
Corpo D (Cat. D/7)	198,60	214,40
Corpo G (Cat. D/7)	45,50	52,50
Superficie coperta		15,92
Corte esclusiva (p.lla 184 sub. 1 e p.lla 2074)		1602 x 0.1 = 160,2
TOTALE – Cat. D/7	1.066,99	1.349,62

Sup. commerciale Abitazione = mq 258,22

Sup. commerciale (Cat. D/7) = mq 1.349,62

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 10 di 26



Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalla norma UNI 10750.

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);
- 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

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 11 di 26



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).

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 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

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



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Per le tettoie, trattandosi di strutture precarie, realizzate senza autorizzazione ma comunque sanabili si rende necessaria la presentazione dell'art. 20 tardivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione

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



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

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

TOTALE € 15.179,33

Il suddetto importo verrà decurtato dal valore di stima.

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.

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 14 di 26



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

L'immobile, di proprietà del Soggetto A, risulta nella sua disponibilità ed inoltre si evidenzia che esso vi risiede con la famiglia.

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.

Dal certificato di destinazione urbanistica 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.*

Per le strade definite di tipo A), B), C), D) dall'art. 3 del D.L. 1° Aprile

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



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, gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

Per quanto riguarda le formalità, i vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla Relazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti.

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 16 di 26



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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica. Il costo per la redazione del Certificato è di circa 700 euro.

1.2 QUESITO N.4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provveda inoltre l'esperto:

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione).

Non sono presenti dotazioni condominiali

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

CRITERI DI STIMA

Valutare un immobile significa determinarne il valore o il prezzo di vendita. La stima è stata preceduta da indagini accurate di mercato, cercando di conoscere i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel tipo di immobile che più si avvicina per posizione e caratteristiche costruttive quello in esame. Oggetto d'indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, adottando il

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 17 di 26



metro quadrato come parametro tecnico. La presente stima è stata svolta tenendo in considerazione due fasi: oggettiva e soggettiva.

La fase oggettiva è quella che tende a rilevare i dati tecnici inerenti al bene, esposizione, grandezza, stato di conservazione e ubicazione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto: saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto, e quindi del valore unitario, determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni ai valori di stima, scelta dei metodi di stima.

Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:

- Fattori intrinseci, esposizione, lo stato di conservazione e l'esposizione.
- L'esistenza di strutture condominiali, fattori estrinseci, salubrità dei luoghi.
- L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.
- Parametri per la stima dei fabbricati.

I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto con il valore del bene stesso. Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

- parametri tecnici: metro quadrato
- parametri economici: fitto medio.

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 18 di 26



Tasso di capitalizzazione. Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è stata fatta una ricerca accurata, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città, tuttavia si adottano in linea di massima nell'ambito del territorio di Lascari i seguenti tassi di capitalizzazione: 3,5% per le case, negozi, magazzini, ecc.

Scelta del metodo di stima.

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima scegliendo il metodo che consiste nella media dei valori assunti da una stima sintetica e da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.



Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

- Agenzia del territorio OMI;
- Agenzia immobiliari della zona.

Criterio Stima sintetica

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio

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



Criterio del valore venale

Si è preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Criterio Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Esame dei fattori estrinseci ed intrinseci del fabbricato:

- determinazione del reddito medio annuo (R) reale presunto, ordinario nella zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese annue (S);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima;
- per la scelta del saggio di capitalizzazione, è stato fissato al 3,5.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario. Le spese per le quali si fa riferimento sono:

spese per tasse ed imposte 16%;

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 20 di 26



spese di manutenzione ordinaria e straordinaria 3%;

quote di sfitti e inesigibilità 2%;

spese di gestione 1%;

spese per ammortamento o perpetuità 0%.



ASTE
GIUDIZIARIE.it
TOTALE 22%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1

Corpi: A (Cat. D/7), B, C, D e G

Stima sintetica.



Avendo preso in considerazione il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, si è fatta un'analisi del mercato per aziende agricole/zootecniche con caratteristiche simili sia su scala provinciale, sia su scala locale. Poiché le strutture sono state progettate con lo scopo di accogliere l'attività avicola, per una eventuale riconversione, necessitano di lavori di trasformazione. I dati forniti dall'Agenzia del territorio non sono stati presi in considerazione, in quanto non sono presenti indicazioni per la categoria a cui appartengono gli immobili oggetto di stima. Sono stati, altresì, consultati dott. agronomi che operano nel territorio e aziende agricole/zootecniche con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Da questa approfondita analisi di mercato emerge che il prezzo medio

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 21 di 26



unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame è **P = 300,00 €/mq.**

Questo valore tiene conto dello stato dei fabbricati, i quali necessitano di manutenzione, l'attività avicola, dal sopralluogo effettuato, sembrerebbe in disuso da tempo, pertanto la rimessa a regime della stessa necessita di ulteriori costi. Comunque si è tenuto conto dell'ubicazione molto favorevole, in quanto gli immobili si trovano in prossimità del lungomare di Lascari e della S.S. 113. Il complesso si presta bene ad una eventuale riconversione, apportando le necessarie modifiche e tenendo conto della destinazione d'uso prevista dal P.R.G. del Comune di Lascari, in azienda agrituristica.

Il complesso immobiliare da stimare ha una superficie commerciale pari a $Stot = 1.349,62 \text{ mq}$

dove:

V_{mu} = valore medio unitario di mercato

$Stot$ = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato del nostro immobile è:

$V_m = € 300 \times 1.349,62 \text{ mq} = € 404.886,00$

arrotondato per difetto a **€ 404.880,00**

(euro quattrocentoquattromilaottocentottanta/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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 22 di 26



Corpo A – Abitazione

Stima sintetica. Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori immobiliari, si riscontra un valore medio di vendita di € min 750 – max 1100 (scegliamo un valore di € 800 per mq di superficie coperta per le ragioni sopra esposte).

Il complesso immobiliare da stimare ha una superficie commerciale pari a $Stot = 258,82$ mq



dove:

V_{mu} = valore medio unitario di mercato

$Stot$ = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato del nostro immobile è:



$V_m = € 800 \times 258,82 \text{ mq} = € 207.056,00$

arrotondato per difetto a € 207.050,00

(euro ducentosettemilacinquanta/00).

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti. - *Dall'indagine in zona sui valori di mercato, di beni analoghi a quello oggetto di stima e dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori immobiliari, si riscontra un valore medio di locazione di € min. 1,9 - max 2,6 (scegliamo un valore di € 2,1 per mq di superficie coperta per le*

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 23 di 26



ragioni sopra esposte).

per cui si ha un probabile valore locativo mensile di:

$$€ 2,1 \times 258,82 \text{ mq} = € 543,52$$



Il reddito annuo lordo sarà di: $RL = 543,52 \times 12 = € 6.522,26$

per le spese assumiamo una percentuale totale del 22%

Il reddito annuo netto sarà: $Rn = € 6.522,26 - 22\% = € 5.087,37$

Si adotta come valore medio di capitalizzazione il 3.5%

$$Vm = Rn/r = € 5.087,37 / 3,5 \% = 5.087,37 \times 100 / 3,5 = € 145.353,43$$

arrotondato per difetto € 145.350,00

(euro centoquarantacinquemilatrecentocinquanta /00).

Mediando i due valori si ottiene:

$$Vm = (€ 207.050,00 + € 145.350,00) / 2 = € 176.200,00$$

(euro centosettantaseimiladuecento /00).

I costi che dovrà sostenere l'acquirente per sanare le irregolarità relative all' immobile oggetto della seguente stima il C.T.U. li ha quantificato a circa € 15.879,33

Valore finale. - Chiamiamo Vf il valore finale di stima quale somma

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



degli importi precedentemente individuati per l'abitazione e per gli altri corpi, dedotti i costi per la regolarizzazione dell'immobile.

$$V_f = V_v - \text{Spese di regolarizzazione degli abusi} = € (404.880,00 + 176.200,00) - 15.879,33 = € 565.200,67$$

arrotondato per difetto **€ 565.200,00**

(euro cinquecentosessantacinquemiladuecento/00)

Conclusioni

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato a redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto è emerso dal sopralluogo e dal rilievo dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione e la consistenza, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive:

arrotondato per difetto **€ 565.200,00**

(euro cinquecentosessantacinquemiladuecento/00)

- 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.**

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

Nulla da riferire.



Arch. Sabrina Zora



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 26 di 26

