

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA  
( CREDITO FONDIARIO )**

**Esecuzione Immobiliare n° 55/2022**

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 19.07.2023;

vista la relazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere del in atti;

visto l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **13 giugno 2025, ore 09,00 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNO**

**Complesso immobiliare ( tenuta, stabilimento enologico, negozio, struttura ricettiva agrituristica ) ubicato in agro di Castelbuono (PA), contrada Santa Anastasia snc** ( alle pendici della catena montuosa delle Madonie, sulle colline adiacenti la città di Cefalù e ad una decina di chilometri da Castelbuono ), **composto da: tenuta estesa mq 1.799.094,00 circa** ( destinata prevalentemente alla vitivinicoltura ed alla coltura dell'ulivo ) e comprendente i fabbricati rurali ivi insistenti; **complesso immobiliare adibito ad azienda vinicola, piano T-1, esteso mq 4.401,10 mq circa**, costituito da un compendio di edifici; **immobile adibito a negozio, esteso mq 49,00 mq circa**; **compendio immobiliare destinato ad agriturismo, costituito da edifici A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°, oltre accessori, esteso mq 4.141,70 mq circa.**

**Più segnatamente i beni che compongono tale lotto sono i seguenti:**

- **Bene N° 1 - Tenuta ubicata in agro di Castelbuono (PA), Contrada Santa Anastasia snc** ( alle pendici della catena montuosa delle Madonie, sulle colline adiacenti la città di Cefalù e ad una decina di chilometri da Castelbuono ), **comprendente i fabbricati rurali ivi insistenti, estesa mq 1.799.094,00 circa, destinata prevalentemente alla vitivinicoltura ed alla coltura dell'ulivo** identificata al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 13, Qualità Fabbricato rurale - Fig. 1, Part. 518, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 518, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AA, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 563, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 563, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 579, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 607, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 607, Porz. AB, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 609, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 612, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 616, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 2, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 2, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 2, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 3, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 1, Part. 4, Porz.

AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 4, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 70, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 17, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 15, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 1, Part. 16, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 6, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 6, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 9, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 9, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 545, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 553, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 526, Qualità Costruzione non abitabile - Fig. 1, Part. 527, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 592, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 593, Qualità Ente Urbano - Fig. 1, Part. 594, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 594, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 595, Qualità Ente urbano - Fig. 1, Part. 610, Qualità Seminativo.

Tali coltivazioni hanno consentito, nel tempo, la produzione di vini e di olio di qualità apprezzati in Italia ed all'estero; i vitigni coltivati oggi sono: Varietà uva da mensa; Cabernet Franc N.; Cabernet Sauvignon N.; Calabrese N.; Grecanico Dorato B.; Grillo B; Merlot N.; Sauvignon B; Syrah N.; Chardonnay B.; Petit Verdot N.

Il complesso immobiliare viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

I fabbricati presenti nel compendio agricolo sono molteplici:

**p.lla 3**, con consistenza dichiarata in catasto di mq 96,00, ma con superficie coperta di circa mq 132,00;

**p.lla 13**, con consistenza dichiarata in catasto di mq 112,00, invero di circa mq 120,00;

**p.lla 526** ( dichiarata come fabbricato non abitabile di mq 26,00, invero, non è rinvenibile sui luoghi ), ampio parcheggio per la clientela dell'Hotel;

**p.lla 527**, si tratta dei soli ruderi di un manufatto del quale non è percepibile apprezzare quale fosse la sua superficie ed il suo volume;

**p.lla 593**, fabbricato realizzato davanti ad una piccola radura dichiarato in catasto come Ente Urbano, in realtà utilizzato come magazzino, con accanto piccolo edificio;

**p.lla 595**, fabbricato costruito sopra una preesistente vasca di raccolta idrica ancora esistente, esso occupa circa la metà della sua superficie avente una forma ad "L" capovolta ed occupa una superficie che risulta in ampliamento rispetto alla stessa vasca;

**p.lla 610, già p.lla 574**, sulla quale risulta edificato, sebbene solo con le fondazioni ed i pilastri, il centro "Centro studi per la progettazione e la sperimentazione di innovazione tecnologica di processo dei vini nell'Azienda Agricola Sant'Anastasia"; accanto alla detta struttura sorge una tettoia di circa mq 200,00 di superficie coperta, verosimilmente realizzata per il ricovero di mezzi e per l'accantonamento, al coperto, di materiali diversi.

sulla **p.lla 550**, terreno, giace un **edificio semi diruto censito con la p.lla 522 che non è stato pignorato**, consegue che il terreno da alienare sarà sottoposto a servitù di passaggio in favore dello stesso fabbricato al fine di scongiurare, con la vendita, la sua interclusione;

sulla **p.lla 549**, terreno, ricade, come una enclave, **la p.lla 517 che identifica il depuratore dell'intero complesso edilizio; anche questo immobile, però, non è stato pignorato**, nè può considerarsi un'attinenza o pertinenza del bene principale (agriturismo e complesso enologico) essendo dotato di proprio identificativo catastale che lo classifica come una unità immobiliare a se stante;

sulla p.lla 545, terreno, proprio in aderenza al lago artificiale, **p.lla 523, sorge un piccolo edificio adibito a locale tecnico, distinto con la p.lla 514, posto a servizio del medesimo bacino; anche questo manufatto non è stato pignorato** ed anche questo non può essere considerato pertinenza del laghetto perché univocamente censito;

**Il laghetto artificiale non è censito in catasto, ma occupa l'intera p.lla 523;**

**sulla p.lla 610 c'è un piccolo fabbricato distinto con la p.lla 615, non pignorato**, che risulta intercluso; sarà indispensabile sottoporre a servitù di passaggio la p.lla 610 per evitare che esso, a vendita avvenuta, non possa essere più raggiunto dall'attuale proprietario;

**sempre sulla p.lla 610 risulta elevato un edificio di circa mq 30,00 di superficie coperta**, che non è stato censito in catasto, ma che dall'osservazione di una foto aerea dell'anno 2000 (Geoportale Nazionale) risultava già costruito. Si tratta, come ha potuto accertare di presenza, di un locale tecnico ad uso impiantistico.

Destinazione urbanistica: come da ctu in atti “ ... Il vasto compendio agricolo ricade in massima parte in zona territoriale omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono, regolato dalle Norme di Attuazione modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché dalle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996. Modificato a seguito della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006, modificate per via della variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012. In particolare, è l'Art. 18 delle Norme di Attuazione a disciplinare ogni attività. Zone E - Verde Agricolo Le zone E comprendono quelle parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Esse si distinguono in: E1: le zone agricole periurbane con presenza di fabbricati rurali, anche di tipo residenziale, e che presentano una attività agricola basata su colture diverse di tipo tradizionale e di tipo irriguo e specializzato. E2: comprendono le zone agricole, anche collinari, caratterizzate da coltivazioni miste tradizionali, e specializzate. Nelle zone E1 ed E2 sono ammessi interventi di trasformazione edilizia in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse. Sono ammesse, altresì, le destinazioni d'uso residenziali e tutte quelle relative all'esercizio dell'attività agricola, compresa la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Nelle zone E1 e E2 la densità fondiaria massima ammissibile è di 0.03 mc/mq. e l'altezza massima dei corpi di fabbrica è stabilita in m. 7.20, con 2 elevazioni fuori terra. In dette zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 della l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Porzione delle p.lle 6-9-553-594 ricadono in "Area Boscata". E3: Le zone agricole di tutela paesaggistica ed ambientale, comprese le zone D del Parco delle Madonie, e quelle interessate da evidenti condizioni di dissesto geologico ed idrogeologico che vanno poste a particolare tutela ai fini della difesa ambientale ed idrogeologica. In queste zone è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi e di essenze arboree autoctone e ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo, coerente con le caratteristiche ambientali dei siti. Non sono ammessi interventi di sbancamento, di taglio di alberi e di modificazione dei pendii e delle scarpate, fatti salvi gli interventi connessi alle attività agricole e forestali e/o interventi a tutela della pubblica incolumità. La densità fondiaria ammissibile è di 0.01 mc/mq. fermo restando i vincoli di inedificabilità assoluta delle aree incluse nelle fasce di rispetto dei boschi. Nondimeno vi sono altri fondi che ricadono, in parte in vincolo idrogeologico, in fascia di rispetto dell'area boscata, in "zona 3" di inedificabilità, etc. ... “. Si evidenzia, come da ctu in atti, che ” ... *il compendio agricolo ubicato in C/da Zurrica di Pollina, di cui al lotto funzionale n. 3, è raggiungibile, unicamente, dalla Regia Trazzera Castelbuono che si innesta alla strada vicinale "Vaccaria" ed alla viabilità*

interna del vasto predio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui al presente lotto funzionale n. 1. Ne consegue che la strada interna sarà sottoposta a servitù di passaggio in favore della tenuta di C/da Zurrica in Pollina dal tratto che va dall'innesto con la S.S. 286 e fino all'incrocio con la strada vicinale "Vaccaria". L'indennità è uguale al valore dell'area occupata, più i frutti pendenti, ove vi fossero, il valore del soprassuolo, e gli eventuali danni fisici arrecati, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente. La servitù da istituire non impegnerà nessun nuovo fondo, ma sarà esercitata su una strada già esistente, dunque non vi sono frutti pendenti da calcolare, danni al soprassuolo o danni a beni diversi che si trovassero lungo il percorso della strada servente. Il C.T.U. computerà il valore dell'area che è pari a metri 2.700 (lunghezza della strada nel tratto sopra indicato) per la larghezza della carreggiata che è di 5,5 metri. Il prodotto fornisce una superficie di mq 14.850,00. Nel capitolo stima del presente lotto 1 (tenuta), ha indicato il valore unitario medio di tutto il compendio in € 1,78/mq. Avremo:  $mq\ 14.850 \times €\ 1,78/mq = €\ 26.433,00$ . A questa somma va aggiunta una percentuale, equitativa, che tenga conto del deprezzamento che può patire la via. Il sottoscritto lo valuta nel 15%, ovvero in € 3.965,00. Ne deriva che l'indennità che l'acquirente di questo lotto funzionale dovrà ricevere dall'aggiudicatario del lotto funzionale n. 3 è pari ad € 30.398,00 ... “.

**• Bene N° 1.2 – Complesso immobiliare adibito a stabilimento enologico, ubicato in agro di Castelbuono (PA), Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1, esteso mq 4.401,10 mq circa, costituito dal complesso di edifici, che comprende, catastalmente:**

- **l'edificio "A"**, denominato stabilimento e trattamento barriques e vinificazione, nel quale si trovano il locale vinificazione, il locale imbottigliamento, l'area per la pulizia ed il trattamento delle barriques, il locale presse, sala barriques, sala deposito pieni, sala deposito vuoti, magazzini e depositi;

- **l'edificio "B"**, denominato stabilimento, stoccaggio e deposito bottiglie, nel quale vi sono il grande locale ad uso di bottaia e/o di stoccaggio ed imbottigliamento, il magazzino per il mercato italiano, i magazzini per il mercato estero, il locale manutenzione;

- **l'edificio "C"**, denominato uffici, posto al primo piano, proprio sopra i depositi del grande edificio "A", che è adibito ad uffici, servizi, sala degustazione, laboratorio e cucina; sebbene gli edifici siano rimasti immutati, vi è stata, nel tempo, una riorganizzazione interna che ha modificato la destinazione di taluni ambienti: la bottaia, per esempio, è stata creata all'interno dell'originaria cantina; i locali vinificazione sono stati spostati, etc.

Identificato, tale complesso immobiliare, al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 511, Sub. 4, Categoria D1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu in atti “ ... Lo stabilimento enologico ricade in un più vasto territorio indicato nel vigente P.R.G. del Comune di Castelbuono come zona omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" ma, soprattutto, è dentro ad un'area di più modeste dimensioni, la quale contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla ..., che è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale". Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, modificate con Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed aggiornate a seguito variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono: Art. 10 - Zona A e A1. Le zone A comprendono:

1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano

e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica ... “.

• **Bene N° 1.3 – Immobile adibito a negozio, ubicato a Castelbuono (PA), Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°**, facente parte dell'edificio "C" - palazzina uffici - che ha accesso dalla corte retrostante identificata con la p.lla 511 sub 1, nel quale sono venduti, al dettaglio, i vini, l'olio ed altre mercanzie prodotte in azienda; **esteso mq 49,00 mq circa** così ripartiti: mq 26,20 per il punto vendita; mq 16,96 per il magazzino posto nel retro; mq 2,94 per i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 511, Sub. 3, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu in atti “ ... Il negozio in argomento fa parte dello stabilimento enologico che rientra nell'ambito di un'area di modeste dimensioni che contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla .... Questa area è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale". Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché alle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996, poi modificate in forza della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed a seguito di variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono: Art. 10 - Zone A e A1 Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In

particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato ... “.

• **Bene N° 1.4 – Complesso immobiliare adibito a struttura ricettiva agrituristica, ubicato in agro di Castelbuono (PA), Contrada Santa Anastasia snc, costituito dagli edifici A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°, esteso mq 4.141,70 mq circa, comprendente altresì piscina con ampio solarium, spazi a verde, aiuole, percorsi pedonali e parcheggi.**

Tale complesso agrituristico è il centro nevralgico della grande struttura vitivinicola e recettiva. Trattasi di una antica abbazia benedettina che grazie ad un accurato restauro si presenta, oggi, come un elegante albergo immerso nel verde delle colline coltivate a vigneto ed oliveto, luogo di relax e di fascino agreste. Dalle notizie storiche si apprende che l'abbazia fu fondata nel XII secolo dal Conte Ruggero d'Altavilla, nobile Normanno, il quale diede inizio al regno che si concluse con la morte, nel 1198, dell'ultima esponente della famiglia, Costanza, data in sposa a Enrico VI e dai quali nacque Federico II (stupor mundi). I monaci (Teatini in un primo tempo, Benedettini poi) che governarono l'Abbazia iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense nobiliari e vescovili dell'isola. La produzione si è perpetuata nel tempo raggiungendo traguardi di qualità e di apprezzamento anche a livello nazionale ed estero.

L'estesa Abbazia, alla quale sono stati integrati corpi di fabbrica complementari, è costituita da:

- corpo "A" che contiene la stireria, la lavanderia, i locali per gli impianti e per il deposito di merci;
- corpo "B", formato da un antico edificio a forma di "U" specchiata, che annovera il cortile, l'ingresso con la hall-reception, l'antica chiesetta, la sala ristorante con il portico e l'adiacente spazio a cielo aperto confinato da alte mura, la cucina con le dispense, i ripostigli ed i servizi complementari ed alcune camere, il tutto al piano terra; il primo piano è interamente occupato da camere e piccoli alloggi completi di bagno;
- corpo "C" (ex palmento) è costituito da un lungo e stretto edificio nel quale, al piano terra, sono disposte: alcune camere e suites, la sala lettura, un'altra cucina con limitrofo ristorante ed adiacente veranda-portico e locale forno che si aprono sul solarium della piscina. Il primo piano, di dimensioni notevolmente inferiori, ospita solo tre camere con relativi servizi. Il primo piano seminterrato del corpo "C", invece, si caratterizza per una ampia sala conferenze, con pertinente Bar fornito di servizi (bagni, ripostigli, deposito), sala conversazione ed altra sala ristorante;
- corpo "D", posto al secondo piano seminterrato, si sviluppa sotto ed attorno la piscina; ha configurazione geometrica irregolare ed al suo interno vi sono tre locali usati come sale gioco o polivalenti, un locale tecnico a servizio della stessa piscina, i servizi igienici, corridoi e disimpegni. Intorno agli edifici fin qui descritti vi sono, a Nord, la piscina con il suo ampio solarium, spazi a verde, aiuole, percorsi pedonali e parcheggi per la clientela.

Ancora più segnatamente, il complesso agrituristico è così composto: al piano terra, da un ampio e caratteristico cortile di forma quadrangolare pavimentato con basolato di pietra locale dal quale può accedersi alla reception e da lì alle camere dell'ala Est per poi guadagnare anche il primo piano; dalla sala ristorante denominata ...; dal portico e dal cortile ad essa collegati, tutti situati nell'ala Sud; dalla chiesetta; dalla cucina con annesse celle, mensa, zona lavaggio, spogliatoi uomini e donne, dispensa, area pasticceria, area di preparazione del cibo che si articolano intorno ad un altro cortile di forma quadrata e di più modeste dimensioni rispetto al primo, tutti ubicati

nell'ala Ovest dove vi sono, in aderenza alla chiesa, anche due camere per gli ospiti ed una scala che consente di raggiungere il primo piano. Il complesso edilizio fin qui descritto è identificato, nell'Autorizzazione di Agibilità, come corpo "A"; a Sud di questo corpo, sempre al piano terra, c'è un edificio, in parte seminterrato, di forma seghettata, ove trovano posto una serie di servizi accessori e complementari come: la cantina del ristorante; il deposito della cucina; il locale impianti; la stileria e la lavanderia; i locali deposito magazzini e quello per la centrale telefonica. Sul lato Nord, invece, si distende un altro fabbricato, riconosciuto come "Corpo B" nel relativo certificato di agibilità, già "palmento" dell'abbazia, che si caratterizza per una forma rettangolare molto stretta ed allungata ove, al piano terra, ci sono 5 camere/suite per gli ospiti, una suggestiva ed elegante sala lettura e musica con adiacente piccola cucina provvista dei relativi servizi, una saletta ristorante ed un portico, invero una veranda coperta e chiusa con pannellature in vetro utilizzata, anch'essa, come sala ristorante; quest'ultima è oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003. Davanti a questo fabbricato, sempre sul lato Nord, si apre un ampio solarium con annessa piscina e terrazzo dal quale si gode un piacevole panorama verso le campagne ed il mare Tirreno; ad Ovest, invece, c'è il piccolo fabbricato che ospita il forno a legna per le pizze, schiacciate, etc. Sotto il "Corpo B" di cui ha detto prima (ex palmento), al piano seminterrato, ci sono: una comoda sala conferenze con pertinenti servizi igienici ed angolo Bar fornita di zona conversazione. La grande sala è posta in comunicazione, tramite tunnel sotterraneo munito di scala, con la stanza di ingresso del vecchio monastero, ala Est del piano terra. Subito dopo il predetto Bar, in direzione Ovest, c'è un'altra sala ristorante che è collegata con l'esterno tramite due distinte scale. Al di sotto del solarium, raggiungibili da una scala che si diparte nei pressi del bordo Est della piscina, ci sono tre sale gioco, un ampio locale di sgombero, dei servizi igienici, gli spogliatoi per uomini e le donne ed un locale tecnico per la stessa piscina. Al primo piano dell'ex antico monastero, "Corpo A", intorno alla corte, vi sono altre 17 stanze per gli ospiti con i servizi igienici. Nel sotto tetto, inoltre, è stato ricavato un magazzino ed una piccola colombaia raggiungibile da una scala a chiocciola in acciaio inox. Il primo piano del "Corpo B" (ex palmento) occupa una superficie molto più limitata rispetto al piano terra e vi sono ricavate altre stanze per gli ospiti con i relativi servizi igienici. In tutto, le camere sono 29, i pavimenti sono in legno e/o ceramica, l'impianto di climatizzazione, caldo-freddo, è efficiente; i bagni, talvolta, sono organizzati come un doppio servizio, con separazione, cioè, dei pezzi sanitari (vaso e bidet) che sono posti da una parte, e la vasca e/o doccia da un'altra; le rifiniture sono di pregio; gli infissi esterni ed interni in legno massello e vetri camera, in alcuni casi è stato utilizzato pure il vetro "Tiffany".

Identificato tale complesso immobiliare al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 68, Sub. 2, Categoria D10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu in atti "... L'Abbazia benedettina, oggi struttura agrituristica-recettiva, rientra interamente in un'area di modeste dimensioni classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse 131 di 151 storico ambientale" - nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono. Le Norme di Attuazione prevedono: Art. 10 - Zone A e A1 Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme

previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A. Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è consultabile il certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha provveduto a richiedere stante l'assenza nel carteggio depositato ... “.

**Stato del complesso immobiliare: occupato.**

**Prezzo base € 7.767.831,27. Offerta minima efficace € 5.825.873,45.**

**Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 50.000,00.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47, si dichiara quanto segue come da C.T.U. a firma dell'Arch. Filippo Zerilli in atti: “ ... **BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC.** Il vasto compendio agricolo ricade in massima parte in zona territoriale omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono, regolato dalle Norme di Attuazione modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché dalle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996. Modificato a seguito della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006, modificate per via della variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012. In particolare, è l'Art. 18 delle Norme di Attuazione a disciplinare ogni attività. Zone E - Verde Agricolo Le zone E comprendono quelle parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Esse si distinguono in: E1: le zone agricole periurbane con presenza di fabbricati rurali, anche di tipo residenziale, e che presentano una attività agricola basata su colture diverse di tipo tradizionale e di tipo irriguo e specializzato. E2: comprendono le zone agricole, anche collinari, caratterizzate da coltivazioni miste tradizionali, e specializzate. Nelle zone E1 ed E2 sono ammessi interventi di trasformazione edilizia in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse. Sono ammesse, altresì, le destinazioni d'uso residenziali e tutte quelle relative all'esercizio dell'attività agricola, compresa la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Nelle zone E1 e E2 la densità fondiaria massima ammissibile è di 0.03 mc/mq. e l'altezza massima dei corpi di fabbrica è stabilita in m. 7.20, con 2 elevazioni fuori terra. In dette zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 della l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Porzione delle p.lle 6-9-553-594 ricadono in "Area Boscata". E3: Le zone agricole di tutela paesaggistica ed ambientale, comprese le zone D del Parco delle Madonie, e quelle interessate da evidenti condizioni di dissesto geologico ed idrogeologico che vanno poste a particolare tutela ai fini della difesa ambientale ed idrogeologica. In queste zone è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi e di essenze arboree autoctone e ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo, coerente con le caratteristiche ambientali dei siti. Non sono ammessi interventi di sbancamento, di taglio di alberi e di modificazione dei pendii e delle scarpate, fatti salvi gli interventi connessi alle attività agricole e forestali e/o interventi a tutela della pubblica incolumità. La densità fondiaria ammissibile è di 0.01 mc/mq. fermo restando i vincoli di inedificabilità assoluta delle aree incluse nelle fasce di rispetto dei boschi. Nondimeno vi sono altri fondi che ricadono, in parte in vincolo idrogeologico, in fascia di rispetto dell'area boscata, in "zona 3" di inedificabilità, etc. Per una migliore comprensione ed identificazione delle destinazioni urbanistiche di tutte le particelle rinvia al certificato accluso in allegato N. 1. **BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1** Lo stabilimento enologico ricade in un più vasto territorio indicato nel vigente P.R.G. del Comune di Castelbuono come zona omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" ma, soprattutto, è dentro ad un'area di più modeste dimensioni, la quale contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla ..., che è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale". Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella



determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, modificate con Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed aggiornate a seguito variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono: Art. 10 - Zone A e A1. Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica. **BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°** Il negozio in argomento fa parte dello stabilimento enologico che rientra nell'ambito di un'area di modeste dimensioni che contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla .... Questa area è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale". Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché alle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996, poi modificate in forza della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed a seguito di variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono: Art. 10 - Zone A e A1 Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato. **BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°** L'Abbazia benedettina, oggi struttura agrituristica-ricettiva, rientra interamente in un'area di modeste dimensioni classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale" - nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono. Le Norme di Attuazione prevedono: Art. 10 - Zone A e A1 Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è consultabile il certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha provveduto a richiedere stante l'assenza nel carteggio depositato. **REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono

presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Sul vasto compendio agricolo, come già detto, vi sono dei fabbricati rurali così distinti: p.lla 3 (foto n. 3 e 7 in allegato n. 1), con consistenza dichiarata in catasto di mq 96,00, ma con superficie coperta di circa mq 132,00. Le caratteristiche costruttive e l'uso dei materiali lo fanno ascendere a prima del 1 settembre 1967 e perciò, tenuto conto che è stato elevato al di fuori del centro edificato di Castelbuono, si può considerare legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico. In assonanza all'art. 40 della legge 47/1985 può essere liberamente trasferito a terzi; p.lla 13 (foto n. 8-9 in allegato n. 1), con consistenza dichiarata in catasto di mq 112,00, invero di circa mq 120,00. La costruzione dell'edificio, per le caratteristiche e l'uso dei materiali, è antecedente al 1 settembre 1967, come ha avuto modo di constatare osservando, presso la società S.A.S. T.D. di Palermo, le riprese aeree eseguite dall'Istituto Geografico Militare durante i mesi che vanno da Marzo a Giugno del 1967. Per questo motivo si può considerare legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico e, in aderenza all'art. 40 della legge 47/1985, può essere liberamente trasferito a terzi. Tuttavia una porzione, quella Sud, è stata costruita, in ampliamento, dopo il 1967 e senza l'ausilio di un titolo abilitativo. Essa è segnata con campitura verde (circa mq 40) nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 1. Del pari non è supportato da appropriato titolo il pergolato in legno imbullonato, quindi facilmente removibile, realizzato lungo tutto il prospetto Est (osserva la pianta dello stato di fatto e le foto). Il C.T.U., tenuto conto che solo 80 mq dell'edificio sono legittimi (campitura colore arancio nella pianta dello stato di fatto), si limiterà a valutare soltanto questa. L'ampliamento di cui ha detto, accertato che l'intero territorio del Comune di Castelbuono è sottoposto a vincolo paesaggistico e considerato che la legge 326/2003 (ultimo condono edilizio invocabile) non contempera la possibilità di regolarizzare nuovi volumi e nuove superfici, specialmente se non adibiti ad uso residenziale ed in aree sottoposte a vincoli, non è sanabile. Ne deriva che questa frazione dovrà essere demolita ed il costo, pari ad € 3.000, sarà decurtato dalla valutazione. Nella somma rientra anche lo smontaggio del pergolato la cui regolarizzazione (ex art. 20 della L.R. 4/2003) avrebbe un costo notevolmente superiore rispetto al suo valore commerciale, come di seguito dimostrato: € 20/mq x mq 117 = € 2.340, quale sanzione da versare al Comune. Sarà indispensabile, inoltre, acquisire il parere della Soprintendenza che presuppone la presentazione di un progetto cui seguirà una CILA da inoltrare a Castelbuono. Solo le spese tecniche, escluse quelle amministrative, non saranno meno di € 2.500,00. Il tutto ammonterebbe ad € 5.000 circa, somma ben superiore al valore commerciale di quel pergolato. p.lla 526, dichiarata come fabbricato non abitabile di mq 26,00, invero, non è rinvenibile sui luoghi. Il fabbricato, difatti, è stato diroccato, oppure è crollato per vetustà, ed al suo posto sorge un più ampio parcheggio per la clientela dell'Hotel. Sarà necessario inoltrare una variazione catastale per demolizione così da espungerlo dalla mappa. p.lla 527, si tratta dei soli ruderi di un manufatto del quale non è percepibile apprezzare quale fosse la sua superficie ed il suo volume; p.lla 593 (foto n. 16-18 in allegato n. 1), è un fabbricato realizzato davanti ad una piccola radura dichiarato in catasto come Ente Urbano, in realtà è utilizzato come magazzino. L'ampliamento (foto n. 17-18) di pochi metri quadrati, in effetti, non compare nella sagoma del fabbricato come inserito in mappa e dunque può dirsi che è stato abusivamente realizzato. Se ne prevede la demolizione anche in ragione delle precarie condizioni statiche in cui versa. Il costo stimato è di € 2.000,00 che contempera il diroccamento e l'innalzamento di un muro ove rimarrà il vuoto. La porzione principale, per caratteristiche ed uso di materiali costruttivi, risale a prima del 1 settembre 1967 ed essendo al di fuori del perimetro del centro edificato può giudicarsi regolare, dunque trasferibile ai sensi dell'art. 40 della legge 47/1985. Accanto ad esso è stato elevato un piccolo edificio (foto n. 19-20), di circa mq 15,80 di superficie coperta, con struttura in muratura e copertura in legno, ma senza il preventivo rilascio di un titolo. Metterlo in condono ai sensi della legge 326/2003 o ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - conformità urbanistica - non è possibile vista la presenza del vincolo paesaggistico e quand'anche lo fosse, i costi superano il valore del bene. La sua demolizione impegna un costo di € 1.000,00. p.lla 595, trattasi di un fabbricato costruito sopra una preesistente vasca di raccolta idrica (foto n. 21-22 in allegato n. 1) ancora esistente. Esso occupa circa la metà della sua superficie. La configurazione geometrica osservata dal C.T.U., tuttavia, è diversa rispetto a quella rinvenuta nella mappa catastale che può classificarsi come un rettangolo, mentre il fabbricato vero e proprio ha, nel suo insieme, una forma ad "L" capovolta ed occupa una superficie che risulta in ampliamento rispetto alla stessa vasca. E' del tutto evidente che l'edificio è stato innalzato, abusivamente e sopra la detta vasca (pratica abbastanza usuale specialmente quando la vasca è censita in catasto). Come già spiegato in precedenza, i costi di una ipotetica sanatoria superano il valore dell'immobile (si osservi il rilievo, solo geometrico, in allegato n. 1). In realtà, tanto la legge 326/2003 (ultimo condono), quanto l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (conformità urbanistica), non possono essere invocati per la presenza, in tutto il territorio di Castelbuono, del vincolo paesaggistico che impedisce la sua legittimazione. I costi di demolizione sono indicati in € 4.000,00. Estremamente chiara, sul punto, è la Sentenza n.26524 emessa dalla CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. 3<sup>a</sup>, 23 settembre 2020 (Ud. 24/06/2020) che così recita: In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo, il condono previsto dall'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato d.l. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dunque, sono del tutto esclusi dal condono del 2003 gli interventi edilizi maggiori nelle aree sottoposti a vincolo; e non sui soli immobili sottoposti a vincolo monumentale. p.lla 610, già p.lla 574, sulla quale risulta edificato, sebbene solo con le fondazioni ed i pilastri, il centro "Centro studi per la progettazione e la sperimentazione di innovazione tecnologica di processo dei vini nell'Azienda Agricola Sant'Anastasia" (foto n. 13-15) autorizzato con Permesso di Costruzione n. 24/2004 del 22.12.2004 (documenti in allegato n. 1). Per la elevazione dello stesso fu rilasciato il Nulla Osta Paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 03.10.2002, prot. 8262/N, ormai scaduto da diversi anni, il Nulla Osta del

Genio Civile del 26.03.2003 e l'autorizzazione allo scarico da parte della Commissione Provinciale Tutela Ambientale di Palermo in data 02.07.2002, prot. 840. I lavori furono iniziati il 21.12.2005, ma si fermarono subito dopo avere realizzato le fondazioni, i pilastri ed un muro di contenimento. Il Permesso di Costruzione è ormai spirato e per l'eventuale ripresa dei lavori sarà indispensabile richiederne uno nuovo, ma previa acquisizione del parere dalla Soprintendenza di Palermo. In allegato n. 1 è possibile consultare la relativa documentazione. E' opportuno evidenziare che i pochi manufatti edilizi realizzati (fondazione, alcuni pilastri ed alcuni muri di contenimento) sono sottoposti agli agenti atmosferici da diversi anni con le conseguenze che il lettore può facilmente immaginare sia in termini di ossidazione delle armature, che di rigonfiamento e distacco del calcestruzzo copri-ferro. Accanto alla detta struttura sorge una tettoia (foto n. 11-12), di circa mq 200,00 di superficie coperta, verosimilmente realizzata per il ricovero di mezzi e per l'accantonamento, al coperto, di materiali diversi. Per la sua elevazione non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, né è stata presentata una CILA, dunque è abusiva. Essa fu realizzata nel 2016 per circa la metà dell'odierna superficie; poi, nel 2019, fu ampliata fino a raggiungere l'attuale configurazione. Questi passaggi sono stati accertati attraverso la consultazione del sito "Google Earth". Il C.T.U., attesa l'impossibilità di invocare l'ultimo condono edilizio, legge 326/2003, per via del vincolo paesaggistico che ne preclude la regolarizzazione, tenuto conto che non è conveniente tentare di legittimarla attraverso l'inoltro di una CILA (ex art. 20 della L.R. 4/2003), ne prevede la demolizione il cui costo, pari a circa € 1.000,00, sarà detratto dalla stima. Infine, precisa che sulla p.lla 550, terreno, giace un edificio semi diruto censito con la p.lla 522 che non è stato pignorato, consegue che il terreno da alienare sarà sottoposto a servitù di passaggio in favore dello stesso fabbricato al fine di scongiurare, con la vendita, la sua interclusione. Sulla p.lla 549, terreno, ricade, come una enclave, la p.lla 517 che identifica il depuratore dell'intero complesso edilizio; anche questo immobile, però, non è stato pignorato, né può considerarsi un'attinenza o pertinenza del bene principale (agriturismo e complesso enologico) essendo dotato di proprio identificativo catastale che lo classifica come una unità immobiliare a se stante. Sulla p.lla 545, terreno, proprio in aderenza al lago artificiale, p.lla 523, sorge un piccolo edificio adibito a locale tecnico, distinto con la p.lla 514, posto a servizio del medesimo bacino. Anche questo manufatto non è stato pignorato ed anche questo non può essere considerato pertinenza del laghetto perché univocamente censito. Il laghetto artificiale non è censito in catasto, ma occupa l'intera p.lla 523. Esso non risulta autorizzato dal Comune di Castelbuono e nemmeno dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. Il Genio Civile di Palermo, nondimeno, ha concesso il prelievo di acqua con nota del 14.04.1997, prot. 9498 acclusa in allegato n. 1. Da una consultazione verbale avuta con il funzionario della Soprintendenza che si occupa del territorio di Castelbuono è emerso che il bacino, tenuto conto che svolge funzione sussidiaria al fondo agricolo e che non determina volume costruito, potrà essere sanato avviando tutte le procedure finalizzate ad ottenerne la compatibilità paesaggistica. E' probabile che dopo il conseguimento del Nulla Osta anche il Comune di Castelbuono potrà confermarne la regolarizzazione urbanistica. I costi dell'onorario del tecnico ammontano, forfettariamente, ad € 6.000,00 e saranno detratti dalla stima, tuttavia non è nelle condizioni di determinare la sanzione che applicherà la Soprintendenza, né eventuali oneri da versare al Comune. Sulla p.lla 610 c'è un piccolo fabbricato distinto con la p.lla 615, non pignorato, che risulta intercluso. Sarà indispensabile sottoporre a servitù di passaggio la p.lla 610 per evitare che esso, a vendita avvenuta, non possa essere più raggiunto dall'attuale proprietario. Sempre sulla p.lla 610 risulta elevato un edificio di circa mq 30,00 di superficie coperta che non è stato censito in catasto, ma che dall'osservazione di una foto aerea dell'anno 2000 (Geoportale Nazionale) risultava già costruito. Si tratta, come ha potuto accertare di presenza, di un locale tecnico ad uso impiantistico. Il costo totale delle demolizioni è pari ad € 11.000,00 e saranno detratti dalla stima del compendio. Il costo per l'avvio di procedure volte alla regolarizzazione dei manufatti sopra descritti e delle variazioni catastali ammonta ad € 8.000,00 che saranno detratti dalla stima. **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. **BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PLANO T-1** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'originario "complesso enologico destinato a cantina", con annesso corpo uffici al primo piano, fu autorizzato con C.E. n. 56/1983 e successiva variante in corso d'opera n. 14/1985. Di poi, il Comune di Castelbuono, lo riconobbe idoneo all'uso con il certificato di agibilità rilasciato in data 13.12.1995. La copia del documento è consultabile in allegato n. 3. Seguirono i lavori di ampliamento che furono realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 07/99 del 26.02.1999 e della variante n. 02/01 del 02.02.2001. In data 27.11.2001, il Comune, emanò il permesso di agibilità relativo alla "Sala barriques, all'area pulizia barriques, al locale vinificazione, al locale imbottigliamento ed al locale presse", ritenuti corpi di fabbrica autonomamente utilizzabili dall'azienda. In allegato n. 3 è consultabile il documento. L'edificio complementare al precedente, denominato "Corpo infrastrutture di servizio", ubicato nelle immediate vicinanze, raggiungibile anche attraversando un tunnel sotterraneo, da utilizzare come bottaia, stoccaggio ed imbottigliamento, magazzino mercato italiano e magazzini mercato estero, nonché come locale manutenzione, fu dichiarato agibile con certificazione rilasciata dal Comune di Castelbuono in data 04.07.2008 con il prot. 6665 (atto accluso in allegato n. 3). In precedenza, difatti, erano state rilasciate la Concessione Edilizia n. 2/2001 del 02.02.2001 ed il Permesso di Costruire n. 23/2004 del 22.12.2004 per la elevazione dei corpi destinati a "Bottaia con cunicolo di collegamento e Centro Infrastrutture di Servizio" da realizzare in ampliamento allo stabilimento enologico già esistente. In allegato n. 3, inoltre, sono visionabili le copie di alcune concessioni edilizie, la copia dei grafici relativi alla bottaia ed al corpo imbottigliamento e stoccaggio, la perizia giurata propedeutica al rilascio della loro agibilità, la relazione tecnica integrativa ed una planimetria predisposta dal CTU che riassume, mediante l'uso di colori, tutte le agibilità conseguite ed i corpi di fabbrica a cui si riferiscono. L'esperto stimatore, esaminata la documentazione, ha riscontrato delle

piccole difformità che consistono: in una diversa utilizzazione degli ambienti interni; per fare un esempio l'originario ampio locale vinificazione della cantina, oggi è utilizzato come locale stoccaggio, la bottaia non è più alloggiata nel "corpo infrastrutture di servizio", ma nella cantina, edificio originario; è stato creato un locale di spumantizzazione e sono stati "ridisegnati" alcuni ambienti attraverso la demolizione e ricostruzione di tramezzi nei locali già destinati a deposito e magazzino (originaria cantina) al fine di ricavarne dei nuovi più funzionali alle esigenze lavorative. Queste modeste modifiche possono essere regolarizzate presentando una CILA tardiva il cui costo, tra sanzione ed onorario di un tecnico che si dovrà occupare di predisporre i documenti da presentare al Comune, si aggirano intorno ai 3.500,00 euro. Nella somma è compresa la presentazione dell'indispensabile variazione catastale. La spesa sarà detratta dalla stima.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Le certificazioni di conformità degli impianti prima detti, per le informazioni assunte durante i sopralluoghi, sono state rilasciate dalle imprese che hanno eseguito i lavori, ma essi, ovviamente, sono relativi all'epoca di realizzazione. **BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il locale adibito a negozio, categoria catastale C/1, è stato autorizzato dal Comune di Castelbuono in data 06.09.2002 con documento n. 551 che consentiva (e consente) l'esercizio della vendita al dettaglio di prodotti di cui al settore alimentare; parere AUSL di Cefalù n. 565/613 del 06.06.2002 e SCLA del 23.07.2012. In allegato n. 4 è acclusa la relazione tecnica a firma del dott. \*\*\*\* Omisiss \*\*\*\* che esplicita quanto sopra riferito. Esso fa parte del primo piano dell'originaria cantina ove ci sono gli uffici, la sala degustazione, etc.. e per questo motivo la documentazione edilizia unita in allegato n. 3 è riferibile anche al piccolo esercizio di vendita al dettaglio. **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria di cui alla predetta autorizzazione. Le certificazioni sono tutte in possesso della società debitrice. **BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. La condizione di monumento vincolato fa sì che qualsiasi intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza. I proprietari, possessori o detentori di beni culturali vincolati hanno l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione. La destinazione d'uso degli edifici vincolati deve essere compatibile con il carattere storico o artistico dell'immobile e tale da non creare pregiudizio alla sua conservazione ed integrità. Con attinenza alla Abbazia del XII secolo, interamente ristrutturata e restaurata secondo i dettami della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, sono state emesse, nel corso degli anni, numerose Concessioni Edilizie che hanno dato luogo ai lavori; a conclusione sono state emanate le certificazioni di agibilità. Ed infatti per l'Abbazia, il Comune di Castelbuono, ha rilasciato il certificato di Agibilità, prot. 5100 del 04.07.2002, che la individua come "Corpo A" (copia in allegato n. 6). In ordine al corpo edilizio di forma rettangolare allungata, già riconosciuto come ex "palmento", che chiude, sul lato Nord, la corte, sono state rilasciate, dopo le sopravvenute modifiche alla destinazione d'uso di alcuni ambienti interni, due certificati di agibilità: - il primo dal Comune di Castelbuono in data 29.10.2002, prot. 12480/02 (copia in allegato n. 6), riferito all'edificio individuato come "Corpo B", ex "palmento"; - il secondo dal consorzio dei Comuni Madoniti "SOSVIMA" in data 10.02.2010, prot. 341, che include anche i locali sottostanti la piscina, il suo solarium ed il corpo di fabbrica ove si trovano la stireria, la lavanderia ed i locali per gli impianti (a Sud dell'abbazia), nonché altri manufatti ed opere esterne. Consulta la copia della certificazione in allegato n. 6. Rimane fuori dal novero delle agibilità la veranda o portico adiacente il corpo di fabbrica di forma rettangolare (ex palmento, corpo "B"). Fu elevata abusivamente sul lato Nord-Ovest (vedi la documentazione in allegato n. 7 e la pianta dello stato di fatto in allegato n. 5) e viene utilizzata come sala ristorante (foto n. 59 in allegato n. 5) perché vicina ad una delle due cucine, la più piccola. Essa è prossima al piccolo fabbricato in muratura con copertura a falda (consulta le piante dello stato di fatto in allegato n. 5) ove c'è il forno a legna per la cottura delle pizze, schiacciate, etc.. Di quest'ultimo non vi è contezza in nessuno dei titoli abilitativi o agibilità rilasciati dal Comune, nè è stato rinvenuto nella ripresa aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra il Marzo ed il Giugno del 1967 che il sottoscritto ha potuto visionare presso gli archivi della S.A.S. T.D. di Palermo, società specializzate in fotogrammetrie. Ne discende che è stato abusivamente costruito. Il Sig. \*\*\*\* Omisiss \*\*\*\* ha presentato, per la detta veranda o portico, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/2003, introdotta dal Comune di Castelbuono in data 10.12.2004, prot. 17730, versando la prima rata di Oneri Concessori per € 285,00 e la prima rata di Oblazione per € 1.700,00. Nessun altro documento è stato prodotto nel corso degli anni fin qui trascorsi al fine di consentire l'istruttoria da parte dell'UTC di Castelbuono (documenti visionabili in allegato n. 8). Accanto ad essa, ma sul lato Ovest, è stata realizzata una grande tettoia fatta con strutture in acciaio (pilastrini poi rivestiti con mattoni) che sorreggono una stuoia di canne al fine di conseguire un'area ombreggiata di circa 25 mq. Tanto la veranda-portico chiusa a vetri ed oggetto di condono, quanto la tettoia non potranno essere sanate perché la legge 326/2003 non ammette la regolarizzazione di fabbricati e/o manufatti che determinano volume e superficie coperta, in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (l'intero territorio comunale, difatti, soggiace ad esso). Inoltre, i medesimi, ricadono all'interno della zona "A1" che interessa, per espressa previsione del P.R.G., l'Abbazia Santa Anastasia e l'area ad essa limitrofa. Del pari, non potrà essere oggetto di condono edilizio il piccolo fabbricato adibito a forno per gli stessi motivi prima esplicitati. Estremamente chiara, sul punto, è la Sentenza n.26524 emessa dalla CORTE DI

CASSAZIONE PENALE, Sez. 3<sup>^</sup>, 23 settembre 2020 (Ud. 24/06/2020) che così recita: In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo, il condono previsto dall'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato d.l. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dunque, sono del tutto esclusi dal condono del 2003 gli interventi edilizi maggiori nelle aree sottoposti a vincolo; e non sui soli immobili sottoposti a vincolo. Come specificato dall'art.32 comma 27 lett. d) del DL 269/2003, le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, tra cui quello ambientale e paesistico, a maggior ragione su quello monumentale, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) le opere siano state realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso. Ne deriva che i due manufatti (veranda-portico e tettoia), nonchè il fabbricato adibito a forno (foto nn. 78-82 in allegato n. 7) dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario ed il costo, pari ad € 5.000, viene detratto dalla stima.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico ... “.

## LOTTO DUE

• **Bene N° 2 - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta, estesa mq 1.204.078,00 mq circa, già destinata a coltivazioni di vario genere, ad allevamento di bestiame ed a pascolo, comprendente i vari fabbricati ivi ricadenti, già utilizzati per attività casearie.**

La Contrada Guglielmotta fa parte del territorio del Comune di Geraci Siculo e dista da questo circa 10-12 Km, mentre rimane più prossima al Comune di Castelbuono dal quale è lontana circa 7-8 Km. Il compendio agricolo ha accesso dalla strada statale 286, che collega i due predetti Comuni, e si distende su un vasto territorio che si sviluppa a partire da 460 metri s.l.m., cancello di ingresso al predio, e scende verso valle, o meglio verso il greto del fiume Pollina, fino a raggiungere i 210 metri s.l.m.

I fabbricati presenti nel compendio agricolo sono molteplici:

Il **grande magazzino** sito più a monte ed individuato con la **p.Ila 330** si compone di due parti: la prima è molto risalente nel tempo ed è stata realizzata in muratura con il tetto in latero-cemento, configurazione a volta a botte e manto di copertura con tegole in laterizio tipo "Marsigliese"; gli intonaci sono realizzati sia all'interno che all'esterno; gli infissi sono in metallo con vetri ed inferriate di protezione; l'impianto elettrico è minimale e passato fuori traccia, non è stato possibile verificare il suo funzionamento; le condizioni generali sono scadenti; la seconda parte è costituita da un ampliamento, eseguito tra gli anni 1994 e 1998, realizzato mediante l'elevazione di mura perimetrali in blocchetti di cemento pomice che racchiudono una struttura portante fatta in acciaio scatolare tanto nei montanti, quanto nella copertura; quest'ultima è conclusa con pannelli in cemento-amianto, buona parte dei quali lesionati e/o danneggiati dalle intemperie. Le finiture sono pressoché inesistenti; accanto ad esso, ma sul lato Ovest, è stato ampliato, abusivamente ma sempre con struttura in muratura e tetto a falde, un **piccolo fabbricato** già esistente nel Marzo-Giugno 1967; L'edificio distinto con la **p.Ila 333**, edificato abusivamente, ha una fondazione in c.a. con pilastri dello stesso materiale e solaio in latero cemento; i muri perimetrali sono elevati con blocchi in cemento pomice allettati su malta cementizia; non ha impianti, nè pavimenti degli di nota; il **fabbricato** riconosciuto con la **p.Ila 334** possiede una struttura in fondazione ed in elevazione fatta da muratura, intonaci grossolani,

copertura a due falde del tipo a capanna fatta con una intelaiatura in acciaio composta da capriate, correnti, tavolato e tegole in laterizio "marsigliesi". Non sono presenti impianti degni di nota e gli infissi sono in metallo; l'ampliamento sul lato Sud è stato realizzato abusivamente con struttura portante in muratura, copertura ad una sola falda inclinata costituita da travi di legno uso Trieste, tavolato e pannelli in lamiera grecata tipo sandwich; **l'edificio a due elevazioni fuori terra, individuato con la p.lla 335** fu costruito con muratura portante in pietrame a faccia vista, il piano terra, e con muratura ordinaria fatta da blocchi di tufo allettati su malta cementizia, il piano primo; la copertura è piana e sopra di essa c'è il tetto a falda composto da travi in legno, tavolato e tegole in laterizio; gli intonaci sono presenti tanto all'interno, quanto all'esterno e sono fatti nel tipico triplo strato (rinzaffo, traversato e finitura); gli infissi esterni sono in legno, come pure quelli interni; i pavimenti sono definiti con mattoni in cemento con piccole scaglie di marmo; gli impianti idrico ed elettrico, ormai del tutto compromessi e non funzionanti, sono in parte incassati nella muratura, in parte esterni; numerose lesioni sono visibili lungo la zona di contatto tra le travi perimetrali in c.a. e le murature, un evidente sfondellamento del tetto caratterizza una delle stanze di primo piano, lato Sud-Est ed il portico di piano terra; **sulla p.lla 331, terreno, ricade un piccolo edificio**, un tempo adibito a pollaio, costruito in muratura e con il tetto a falda che figura già nella foto aerea del 1967 acclusa in allegato n. 8; esso è stato ampliato, sul suo lato Ovest, nell'arco degli anni che vanno dal 2000 al 2005 con una struttura in muratura e copertura con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich (foto n. 95 in allegato n. 9). Le condizioni generali sono scadenti; **sulla p.lla 336, terreno, ricade un piccolo fabbricato**, già adibito a pollaio, costruito, abusivamente, nella tipica configurazione del fabbricato rurale; struttura portante in muratura e tetto a doppia falda con tegole in laterizio del tipo "Marsigliese"; Le sue condizioni sono scarse; **sulle p.lle 331 e 34 vi sono, in totale, tre vasche di riserva idrica costruite in muratura** e poste a servizio degli edifici e del fondo; le loro condizioni sono discrete; **sempre sulla p.lla 331 si erge un magazzino**, anch'esso illegittimo, costruito in muratura e tetto a falda; **sull'area dell'ex p.lla 38, F.R., nonché sull'adiacente p.lla 37**, è stato elevato, dietro rilascio di Concessione Edilizia, un fabbricato a due elevazioni fuori terra che è rimasto incompiuto ed abbandonato; oggi versa in cattive condizioni a causa della mancanza dei tetti che ne hanno favorito ed accelerato il deperimento fisicostrutturale.

Identificato il complesso immobiliare al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 25, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AB, Qualità Incolto sterile - Fig. 1, Part. 29, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 29, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 31, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 33, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 37, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 37, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 44, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 46, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 1, Part. 55, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 56, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 1, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 71, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 72, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 75, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 80, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part.

81, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 81, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 331, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 331, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 336, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 336, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 330, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 333, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 334, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 2, Categoria A2.

Il complesso immobiliare viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu in atti “ ... Il compendio agricolo sito nella Contrada Guglielmotta di Geraci Siculo, con relazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DECRETO 15 settembre 2006 e pubblicato nella GURS di VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2006 - N. 52, ricade in diverse zone territoriali omogenee, più in dettaglio: -le p.lle 37, 58, 31, 329, in porzione, mentre la p.lla 81 per intero, fanno parte di una più ampia area con destinazione "E1" Verde agricolo Normale; la p.lla 58, in parte, in zona omogenea "E3", Verde agricolo boscato; -le p.lle 37, 58, in parte, e 31, in parte, in zona omogenea "E1", Verde agricolo normale, ma all'interno della fascia di arretramento dai boschi della zona "E3"; -le p.lle 55, 59, 56, 26, 80, 71, 27, 72, 73, 29, 74, 57, 45, 44, 336 e 33 ed in parte le p.lle 47, 37, 331, 329 e 31, in zona omogenea "D" del Parco delle Madonie; -le p.lle 34, 46 ed in parte le p.lle 331, 37 e 47, ricadono in zona omogenea "B" del Parco delle Madonie. Inoltre, il compendio, si trova all'interno di un'area indicata come "Sito di interesse Comunitario (SIC)". In allegato n. 8 è accluso il certificato di destinazione urbanistica che il lettore potrà consultare onde conseguire maggiori informazioni circa le norme di attuazione che regolamentano le zone territoriali omogenee sopra indicate, nonché scoprire quali sono i vincoli ed i divieti cui sono sottoposti i terreni ... “.

#### **Stato del complesso immobiliare: occupato.**

**Prezzo base € 2.715.641,70. Offerta minima efficace € 2.036.731,27.**

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 50.000,00.

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47, si dichiara quanto segue come da C.T.U. a firma dell'Arch. Filippo Zerilli in atti: “ ... *NORMATIVA URBANISTICA* Il compendio agricolo sito nella Contrada Guglielmotta di Geraci Siculo, con relazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DECRETO 15 settembre 2006 e pubblicato nella GURS di VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2006 - N. 52, ricade in diverse zone territoriali omogenee, più in dettaglio: -le p.lle 37, 58, 31, 329, in porzione, mentre la p.lla 81 per intero, fanno parte di una più ampia area con destinazione "E1" Verde agricolo Normale; la p.lla 58, in parte, in zona omogenea "E3", Verde agricolo boscato; -le p.lle 37, 58, in parte, e 31, in parte, in zona omogenea "E1", Verde agricolo normale, ma all'interno della fascia di arretramento dai boschi della zona "E3"; -le p.lle 55, 59, 56, 26, 80, 71, 27, 72, 73, 29, 74, 57, 45, 44, 336 e 33 ed in parte le p.lle 47, 37, 331, 329 e 31, in zona omogenea "D" del Parco delle Madonie; -le p.lle 34, 46 ed in parte le p.lle 331, 37 e 47, ricadono in zona omogenea "B" del Parco delle Madonie. Inoltre, il compendio, si trova all'interno di un'area indicata come "Sito di interesse Comunitario (SIC)". In allegato n. 8 è accluso il certificato di destinazione urbanistica che il lettore potrà consultare onde conseguire maggiori informazioni circa le norme di attuazione che regolamentano le zone territoriali omogenee sopra indicate, nonché scoprire quali sono i vincoli ed i divieti cui sono sottoposti i terreni. *REGOLARITÀ EDILIZIA* L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dalla lettura del titolo con il quale i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di costituzione di società del 19.02.1982 in notaio Tommaso Drago, rep. 6553 (copia in allegato n. 10), conferirono i loro fondi nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, emerge la presenza di tre fabbricati rurali così identificati: p.lla 25 di mq 41, oggi non più esistente a seguito del crollo dell'edificio; p.lla 55, oggi non più esistente a causa del crollo dell'edificio; p.lla 42 di mq 88,

oggi fabbricato composto da piano terra e primo piano, identificato con la p.lla 335 sub 1 e sub 2. Il C.T.U. ha richiesto un accesso agli atti al Comune di Geraci Siculo onde verificare la sussistenza di titoli autorizzativi che hanno consentito l'edificazione del complesso di edifici, tutti di seguito precisati (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e lo stralcio di mappa in allegato n. 8). Dai controlli effettuati è venuta fuori una sola pratica (consultata in allegato n. 9) che attiene la costruzione di una casa, sulle p.lle 37-38, con due elevazioni fuori terra da destinare ad unità abitativa per il conduttore del fondo agricolo "Guglielmotta". Null'altro. Il P.R.G. di Geraci Siculo è stato approvato con Decreto dell'ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE del 15.09.2006 e pubblicato nella GURS n. 52 di Venerdì 10 Novembre 2006. L'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - accertamento di conformità urbanistica - consentirebbe all'aggiudicatario di sanare gli abusi rinvenuti, ma la norma sottolinea che si può "ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, che al momento della presentazione della domanda". Questa prerogativa, cioè la doppia conformità, che costituisce "conditio sine qua non", ove non fosse sussistente, come nel caso di specie, impedisce l'applicazione della norma. Il fabbricato distinto al fg. 1 con la p.lla 330 è stato realizzato in epoca anteriore al 1° Settembre 1967 (consulta la foto aerea a cura dell'Istituto Geografico Militare del Marzo-Giugno 1967 in allegato n. 8) ed essendo ubicato al di fuori del centro abitato di Geraci Siculo può ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985, infatti, è trasferibile a terzi; tuttavia, lo stesso, è stato ampliato, abusivamente, in direzione Sud-Est, tra il 1994 ed il 2000, l'ampliamento non è visibile nella foto aerea del 1994, ma è presente in quella del 2000 (si consulti il sito "Geoportale Nazionale"). Le nuove costruzioni fatte in ampliamento al predetto edificio constano: - di un locale (stalla), indicato nella planimetria catastale come portico (invero non lo è), realizzato con una struttura portante in acciaio, copertura a falda con pannelli in lamiera grecata e muri perimetrali elevati fino ad una altezza di poco più di 2 metri con blocchi in laterizio o similari (foto n. 88, 90 e 94 in allegato n. 9); - di un allargamento del preesistente piccolo edificio visibile nella foto aerea del 1967 acclusa in allegato n. 8. Esso è stato realizzato in muratura con il tetto ad una sola falda (si consulti la foto aerea del 1967 in allegato n. 8 e la si paragoni con le foto nn. 92 e 93 in allegato n. 9). Nella planimetria catastale della p.lla 330 unita in allegato n. 8, il CTU, ha esplicitato, in diversi colori, la parte di fabbricato legittima e quelle abusivamente costruite. L'aggiudicatario avrebbe la facoltà, ove ne ricorressero tutti i presupposti, di presentare, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001, invocando la legge 326/2003, ultima sanatoria utile. La norma, tuttavia, sebbene preveda la possibilità di condonare gli abusi edilizi che rientrano nella categoria degli ampliamenti di ogni destinazione d'uso, ha posto dei limiti ben precisi: max il 30% della volumetria della costruzione originaria, o in alternativa, max 750 metri cubi. Essendo due ipotesi distinte e disgiunte, è possibile che un ampliamento del 30% possa aver superato l'alternativo limite di 750 metri cubi, oppure, al contrario, che un ampliamento di 750 metri cubi possa comportare il superamento del 30% della volumetria del manufatto. L'originario fabbricato, p.lla 330, possiede un volume di mc 2.128 circa ed il 30% di esso ammonta a mc 638,40. L'ampliamento abusivo in parola, invece, ha un volume di 1.222 mc, pari quasi al doppio di quello ammissibile. Ne deriva che non vi sono le condizioni per accedere al così detto terzo condono. Non rimane che la rimessa in pristino, cioè la demolizione degli ampliamenti del magazzino e del piccolo fabbricato. Il tutto per un costo di € 5.000,00 che sarà detratto dalla stima. Il fabbricato distinto al fg. 1 con la p.lla 333 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale e mettila a confronto con la foto aerea del 1967, entrambe accluse in allegato n. 8) è stato elevato senza alcuna Concessione e per questo motivo è da ritenersi completamente abusivo. Esso non potrà essere oggetto di condono e per la presenza, in tutto il territorio di Geraci Siculo, del vincolo paesaggistico e perché la legge 326/2003 ammette la legittimazione dei soli fabbricati ad uso abitativo e questo, di certo, non lo è. Esiste, inoltre, una costante ed univoca giurisprudenza del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello idrogeologico, ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio. Il fabbricato identificato al fg. 1 con la p.lla 334 risale a prima del 1 settembre 1967 (osserva la foto di quell'anno in allegato n. 8) ed in quanto tale, per i motivi sopra detti, si può considerare regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. Nondimeno è stato ampliato senza il preventivo rilascio di un titolo abilitativo. Come nel caso dell'immobile distinto con la p.lla 330, del quale ha prima relazionato, l'ampliamento è pari a circa il 50% della superficie coperta, mentre il nuovo volume raggiunge quasi i 600 mc, ossia più del 45% del volume preesistente che è di mc 1.300 circa. L'ampliamento, non ricorrendo i presupposti per la sua regolarizzazione, dovrà essere demolito ed il costo, quantizzato in € 4.000,00, sarà detratto dalla stima. Il fabbricato riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 335 suddivisa nei subalterni 1, piano terra, e 2, primo piano, è inserito nella mappa con una configurazione geometrica del tutto difforme rispetto a quella rappresentata nelle due planimetrie catastali. Sarà necessaria la presentazione di una variazione per la corretta introduzione in mappa dell'edificio. Dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica riferisce che anche questo edificio è presente nella foto aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra il Marzo ed il Giugno del 1967 (consultata in allegato n. 8) e per questo motivo è regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ciò ai sensi dell'art. 40 della L.47/1985. Ne discende che è liberamente trasferibile a terzi. Sulla p.lla 331, terreno, insistono due fabbricati, sempre connaturati alla conduzione agricola del fondo, che non sono censiti in catasto, nè sono stati elevati in forza di un titolo rilasciato dal Comune di Geraci Siculo. Il primo è situato tra i fabbricati riconosciuti dalle p.lle 333 e 334, era adibito a pollaio,



ha una superficie coperta di circa 70 mq, struttura portante in muratura e copertura a falda con tegumenti in laterizio e pannelli grecati. Le rifiniture sono pressoché inesistenti. Esso era già presente nella foto aerea del Marzo-Giugno 1967 consultabile in allegato n. 8. In ragione di ciò è urbanisticamente regolare, tranne per il piccolo ampliamento abusivo elevato sul lato Ovest (osserva la foto n. 117 in allegato n. 8) che dovrà demolirsi anch'esso. Nella superiore cifra di € 4.000 può rientrare anche il diroccamento di questa piccola porzione di edificio. Il secondo è sito a Sud-Est del fabbricato identificato con la p.lla 333 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8) ed è stato realizzato successivamente al primo Settembre 1967 senza il preventivo rilascio di una C.E., cioè abusivamente. Non risulta sanabile e per la sua destinazione, diversa da quella abitativa, e per la presenza del vincolo paesaggistico che impedisce, comunque, di invocare la legge 326/2003. Questa, come più volte sottolineato, non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in zone vincolate. La sua demolizione ha un costo di € 1.500,00 che saranno detratti dalla stima. Sulla medesima p.lla 331 vi sono, inoltre, due vasche di riserva idrica, funzionali al compendio agricolo, realizzate in muratura con specchio d'acqua di circa mq 65, quella posta a Nord-Ovest degli edifici, p.lle 334-335, e l'altra di mq 180, ubicata a Sud dei medesimi (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8). Sulla p.lla 336, terreno, esiste un piccolo fabbricato di circa mq 38 di superficie coperta (foto n. 116), ad un solo piano fuori terra (consulta la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8), realizzato in muratura e con il tetto a doppia falda inclinata che un tempo era utilizzato a pollaio. Esso non è censito in catasto, né fu elevato a seguito del rilascio di un titolo abilitativo. Conseguisce che è abusivo perché non compare neppure nella foto IGM del Marzo-Giugno 1967 acclusa in allegato n. 8. Non può essere oggetto di sanatoria per i motivi sopra spiegati ed il C.T.U. ne prevede la demolizione il cui costo di € 1.500 sarà detratto dalla stima. Sulla p.lla 37, terreno, è stato costruito un fabbricato a due elevazioni fuori terra ad uso residenziale (foto n. 114-115), giusta la Concessione Edile per la esecuzione di opere n. 8 del 1992, rilasciata al Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n.g. di amministratore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Esso è sorto sui ruderi di un antico e piccolo ricovero già identificato con la p.lla 38, ancora oggi visibile in mappa, ma non più esistente. L'edificio, i cui lavori sono iniziati il 12.04.1993, è rimasto incompleto. La mancanza della copertura, in particolare, ha favorito la penetrazione delle acque meteoriche e della neve così da danneggiare le strutture in c.a., i solai intermedi e le murature; sarà difficile recuperare e rendere funzionale il fabbricato. In ogni caso, l'aggiudicatario, dovrà richiedere tutti i nulla osta di rito per il completamento. Esso non è neppure raggiungibile con un mezzo meccanico atteso che la pista a suo tempo realizzata per consentirne la costruzione è stata riconquistata dalla natura attraverso la crescita indiscriminata di arbusti ed alberi. Il C.T.U. ne farà una stima a corpo per la cifra di € 10.000,00. Infine, sulla p.lla 34, terreno, insistono, in prossimità della confinante strada statale 286, una vasca di riserva idrica con uno specchio d'acqua di circa mq 205 ed un abbeveratoio con specchio d'acqua di circa 12 mq (foto n. 120); entrambi sono realizzati in muratura, risalgono a prima del Settembre 1967 (osserva la foto dello stesso anno in allegato n. 8) e non risultano censiti in catasto. Tutte le demolizioni fin qui previste ammontano, presuntivamente, ad € 12.000,00. Le variazioni catastali sono le seguenti: inserimento dell'esatta sagoma del fabbricato distinto con la p.lla 335 nel foglio di mappa; modifiche da apportare alle planimetrie catastali delle p.lle 330 e 334 a seguito delle previste demolizioni. Il tutto ha un costo presunto di € 1.500,00. **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico .... “

## LOTTO TRE

• **Bene N° 3 - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica, estesa mq. 938.895,35 mq circa, comprendente i vari fabbricati ivi ricadenti, costituita da terreno vegetale avente uno spessore di circa 40 cm, di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame.**

I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai

345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

I fabbricati presenti nel compendio agricolo sono molteplici:

**la casa colonica, oggi distinta al fg. 15 con la p.lla 384 (già ricadente sulla p.lla 171)** è stata realizzata con una fondazione in c.a., muri portanti in blocchi di cemento-pomice allettati su malta cementizia, trave di coronamento in c.a. e solaio di copertura piano in latero-cemento; tanto i prospetti, quanto i tramezzi interni, sono definiti con il solo traversato, dunque senza intonaco di finitura e tinteggiatura; tre stanze, quella adibita a caseificio, il bagno e la cucina, sono rivestite con piastrelle; l'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è definito in tutti gli ambienti; i pavimenti sono completati con mattoni in cemento a scaglie di marmo, mancano le porte interne ed i serramenti esterni, in legno, sono stati divelti, vandalizzati e non assolvono più al loro compito; lesioni piuttosto evidenti sono presenti sui prospetti e sulle murature interne; il solaio ha preso così tanta acqua che è penetrata all'interno; il bagno è stato completamente distrutto; la casa colonica, per concludere, versa in uno stato pietoso e necessita di interventi di recupero talmente estesi e costosi da superare il valore stesso dell'immobile; **il fabbricato rurale distinto con la p.lla 387**, porcilaia, è stato elevato con una fondazione in c.a. e muri portanti in blocchi di tufo e/o in cemento pomice; i solai erano in legno; le sue condizioni statiche e di conservazione sono talmente critiche da suggerirne la demolizione, tanto più che quasi tutte le coperture sono già crollate; **il grande edificio contraddistinto con la p.lla 383** si compone di un agglomerato di fabbricati elevati uno accanto all'altro e distinti, per uso, a stalla per bovini, stalla per ovini, fienile e spazi adiacenti; risultano costruiti, almeno in parte, con fondazione, verosimilmente, in c.a., pilastri e travi in elevazione dello stesso materiale; le coperture, invece, sono costituite da travature lignee, tavolato e tegole in laterizio del tipo marsigliesi; le rifiniture sono rappresentate, esclusivamente, dai grossolani intonaci interni ed esterni; mancano gli infissi e le condizioni dell'intero complesso sono pessime: sono crollate due porzioni di tetto nella stalla per bovini e quello che rimane è prossimo a cadere, è venuto giù il tetto del locale che fa da disimpegno, sono precipitati in terra i tetti dei locali comunicanti, rispettivamente, con la stalla ovini e con il fienile, nonché quelli dei due locali siti tra la stalla bovini ed il fienile; infine, le murature perimetrali presentano vistose lesioni, segno di cedimento delle fondazioni o di smottamento del piano fondale come farebbe supporre la notevole rotazione del muro di contenimento realizzato a monte della stalla ovini; anche questo fabbricato sarebbe da demolire atteso che non può essere utilizzato in alcun modo stante la sua intrinseca pericolosità statica e la totale assenza delle condizioni minime di sicurezza; **bacino artificiale con uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq ed una grande vasca di riserva idrica** con uno specchio d'acqua di circa mq 84, quest'ultima realizzata con struttura in c.a. ed in disuso da tanti anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità

Pascolo - Fig. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fig. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fig. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu integrativa in atti " ... Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte: - in zona territoriale omogenea "E2"- Aree agricole

irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione. In calce è possibile consultare i certificati di destinazione urbanistica che forniscono informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni,, “.

Si evidenzia, come dalle ctu in atti, che ” *...il compendio agricolo ubicato in C/da Zurrica di Pollina, di cui al lotto funzionale n. 3, è raggiungibile, unicamente, dalla Regia Trazzera Castelbuono che si innesta alla strada vicinale "Vaccaria" ed alla viabilità interna del vasto predio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui al lotto funzionale n. 1. Ne consegue che la strada interna sarà sottoposta a servitù di passaggio in favore della tenuta di C/da Zurrica in Pollina dal tratto che va dall'innesto con la S.S. 286 e fino all'incrocio con la strada vicinale "Vaccaria". L'indennità è uguale al valore dell'area occupata, più i frutti pendenti, ove vi fossero, il valore del soprassuolo, e gli eventuali danni fisici arrecati, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente. La servitù da istituire non impegnerà nessun nuovo fondo, ma sarà esercitata su una strada già esistente, dunque non vi sono frutti pendenti da calcolare, danni al soprassuolo o danni a beni diversi che si trovassero lungo il percorso della strada servente. Il C.T.U. computerà il valore dell'area che è pari a metri 2.700 (lunghezza della strada nel tratto sopra indicato) per la larghezza della carreggiata che è di 5,5 metri. Il prodotto fornisce una superficie di mq 14.850,00. Nel capitolo stima del presente lotto funzionale 1 (tenuta), ha indicato il valore unitario medio di tutto il compendio in € 1,78/mq. Avremo: mq 14.850 x € 1,78/mq = € 26.433,00. A questa somma va aggiunta una percentuale, equitativa, che tenga conto del deprezzamento che può patire il fondo servente. Il sottoscritto lo valuta nel 15%, ovvero in € 3.965,00. Ne deriva che l'indennità che l'acquirente di questo lotto funzionale deve elargire all'aggiudicatario del fondo servente, di cui al lotto funzionale n. 1, è pari ad € 30.398,00. Aggiunge a questa cifra, ove la servitù verrà istituita bonariamente, le spese notarili che indica, forfettariamente, in € 3.000,00. Il totale è di € 33.398,00 che saranno detratti dalla stima. **E' chiaro che se l'aggiudicatario del fondo servente dovesse ritenere insufficiente l'indennità oggi calcolata, avrà la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria che potrà stabilire un diverso quantum ... “.***

**Stato del complesso immobiliare: occupato.**

**Prezzo base € 1.749.817,41. Offerta minima efficace € 1.312.363,05.**

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 50.000,00.

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47, si dichiara quanto segue come da relazione di stima integrativa a firma dell'Arch. Filippo Zerilli in atti: “ *... NORMATIVA URBANISTICA* Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte: - in zona territoriale omogenea "E2"- Aree agricole irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione. In calce è possibile consultare i certificati di destinazione urbanistica che forniscono informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni. **E' vivamente consigliato a chi vorrà partecipare all'asta di studiare a fondo i due certificati urbanistici acclusi alla presente ... In ogni caso la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto ....**

*REGOLARITÀ EDILIZIA*

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 14.03.2005, rep. 10018, rac. 3735, in notaio Francesco Minutella di Castelbuono, registrato a Cefalù il 01.04.2005 al n. 370 (copia in allegato n. 14 già depositato), con il quale la società "... omissis ..." ebbe ad acquistare parte del compendio di C/da Zurrica da certo sig. ... omissis ..., emerge che quest'ultimo, in ordine ai fabbricati esistenti sul fondo, ebbe a dichiarare che: -il fabbricato rurale identificato con la p.lla 383 fu elevato in data anteriore al primo settembre 1967; -i fabbricati rurali corrispondenti alle p.lle 384, 385 e 387 furono costruiti, giusta Nulla Osta, prot. 2895 bis, rilasciato dal Sindaco del Comune di Pollina in data 07.07.1971, nonché giusta la Concessione Edilizia n. 3033 rilasciata in data 01.10.1978. Il C.T.U. fornisce al lettore le seguenti dettagliate informazioni che derivano dall'accesso agli atti compiuto al Comune di Pollina e dalla visione diretta dell'immagine aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra i mesi di marzo e giugno del 1967, disponibile presso la S.A.S. T.D. di Palermo. 1) L'edificio rurale, contraddistinto dalla particella 384, fu elevato in forza del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 del 1970, rilasciato il 22.07.1970 al sig. ... omissis ..., dante causa dell'odierna società debitrice, per la costruzione di una casa colonica ad una sola elevazione fuori terra con pertinente pollaio, porcile e vasca di riserva idrica, il tutto da costruire sulla p.lla 171 del foglio di mappa n. 15 di Pollina (copia della documentazione è in allegato n. 11 già depositato); seguì la variante in corso d'opera legittimata dal Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 bis, pratica n. 58, dell'anno 1971, rilasciato al sig. ... omissis ... in data 07/07/1971 (copia in allegato n. 11 già depositato). Sulla scorta del sopralluogo eseguito riferisce che è stata realizzata solo la casa colonica in assonanza al titolo, cioè conformemente allo stesso (si osservi e si compari la pianta dello stato di fatto con quella approvata in allegato n. 11), mentre non vi è traccia, sui luoghi, del pollaio e del porcile. La vasca, realizzata successivamente (con titolo di cui al successivo punto 2), è stata censita con la p.lla 385, ma la sagoma inserita in mappa non corrisponde a quella reale. Accanto alla casa colonica è stato edificato un locale, del tutto abusivamente, con una superficie di circa 25 mq, che versa in condizioni statiche molto scadenti (osserva la pianta in allegato n. 11 e le foto nn. 126 e 129 sempre in allegato n. 11). Di esso è crollato il tetto, mentre i muri perimetrali presentano profonde fenditure ed evidenti ribaltamenti a causa di cedimenti fondali. Quest'ultimo edificio, e per motivi di sicurezza e perché abusivo, dovrà essere diroccato ed il costo presuntivo è di € 1.000,00 che sarà detratto dalla stima. 2) In data 13.09.1978, il Comune di Pollina rilasciò, al sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, la Concessione per l'esecuzione di opere n. 2154, pratica 27, anno 1978, per il riattamento di una porcilaia esistente, la costruzione di una vasca in c.a. e la formazione di un pozzo. Successivamente, il medesimo titolare della Concessione, chiese, per sopravvenute esigenze, un nuovo titolo che sostituisse quello emanato nel 1978. Così, il Comune di Pollina, rilasciò la Concessione per l'esecuzione di opere n. 3033, pratica n. 31, anno 1978 (copia dei documenti è consultabile in allegato n. 11), del primo Dicembre 1978, che autorizzava la realizzazione dell'ampliamento della porcilaia esistente, la costruzione di un nuovo locale per lo svezzamento dei maialetti e per l'ingrasso; di una concimaia; la costruzione di una vasca per la raccolta e distribuzione dell'acqua; la costruzione di due pozzi per la captazione dell'acqua; la formazione di una recinzione. Le opere indicate nel progetto sono state realizzate, ma la posizione del complesso rurale, sul terreno, è diversa rispetto a quella segnata nel progetto. Il corpo di fabbrica, sebbene elevato sulla p.lla 123, risulta ruotato di circa 40° in senso orario ed i previsti corpi di fabbrica, staccati tra loro, sono stati, invece, accorpati (uniti) in un unico lungo e stretto edificio (osserva la foto n. 124 in allegato n. 11 e comparala con il progetto approvato accluso sempre in allegato n. 11 già depositato). Nonostante queste evidenti difformità, fu emesso, in data 19.05.1980, dall'assessore ai LL.PP. del Comune di Pollina, il permesso di uso (agibilità) n. 1313, allibrato al n. 31, anno 1980, e riferito alla Concessione n. 3033 del 01/12/1978 (copia in allegato n. 11). Oggi, l'edificio, versa in condizioni statiche molto critiche accertato che numerosi tetti sono crollati e che le murature perimetrali ed interne presentano lesioni importanti, tanto da ritenerlo inutilizzabile ed inagibile. Il C.T.U., tenuto conto che risulta difforme, semi diruto e non sanabile (l'intero territorio di Pollina è sottoposto a vincolo paesaggistico e ciò inibisce la possibilità di invocare la legge 326/2003 - ultimo condono), ne prevede la demolizione il cui costo è indicato, forfettariamente, in € 3.000,00 che saranno detratti dalla stima del

compendio. 3) Il sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, in data 11.08.1981, prot. 002952, presentò istanza al Comune di Pollina per la costruzione di un vaso collinare con argini in terra battuta che aveva già ottenuto il Nulla Osta da parte del Genio Civile di Palermo in data 04/07/1981, prot. 10794. L'assessore ai LL.PP., il 31/08/1981, prot. 2952, firmò l'autorizzazione all'esecuzione delle opere. Il 22.12.1982, prot. 22620, il Genio Civile di Palermo, autorizzò il richiedente, sig. ... omissis ..., ad invadere l'acqua nel vascone di C/da Zurrica che, oggi, ha uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq (la documentazione è consultabile in allegato n. 11, come pure la foto n. 122 che lo ritrae). Esso risulta ricadente sulle p.lle 126-127-131-132-258, ma non è censito e per questo non possiede un univoco identificativo catastale. 4) Il Comune di Pollina, su istanza del sig. ... omissis ..., n.q. di amministratore unico della società ... omissis ..., in data 24/08/1999, prot. 2254, emanò l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di n. 3 pozzi trivellati in C/da Zurrica, sul foglio 15, p.lle 130, 258 e 159 (la documentazione è visionabile in allegato n. 11). 5) Il Sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, in data 31.05.1986, ebbe rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 3107 (copia in allegato n. 11) per l'esecuzione di lavori di rimaneggiamento del tetto di un fabbricato rurale in Contrada Zurrica con sostituzione di tavolato e tegole. Trattasi, con ogni probabilità, del complesso di stalle, oggi, riconosciuto con la p.la 383, ma della cui regolarità edilizia, nell'attuale configurazione plani-volumetrica, non vi è documento alcuno presso l'UTC di Pollina. Il sig. ... omissis ..., dante causa di "... omissis ..." ha dichiarato che risale a prima del 1° settembre 1967, consegue che sarebbe regolare dal punto di vista urbanistico e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. In verità le cose stanno diversamente: solo parte del fabbricato, quello campito in colore arancio nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 11, risale a prima del settembre 1967 perché figura in una foto aerea ripresa dall'I.G.M. tra i mesi di marzo e giugno del 1967. L'altra porzione, quella campita in colore verde nella medesima pianta, è stata costruita successivamente senza titolo abilitativo, cioè abusivamente. Il C.T.U., pertanto, escluderà dalla stima quest'ultima porzione atteso che non può essere oggetto di condono edilizio in quanto la L. 326/2003 non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Se ne prevede, pertanto, la demolizione per un costo stimato di massima in € 2.000,00 che saranno detratti dalla stima. Esiste una costante giurisprudenza ed univoca del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo". Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio. Anche questo edificio, p.la 383, versa in pessime condizioni tanto dal punto di vista della stabilità che della sicurezza, prova ne è che sono crollati dei tetti, sono ben visibili numerose lesioni sui muri portanti e si notano principi di ribaltamento e/o scivolamento delle murature perimetrali per evidente inadeguatezza delle fondazioni e, probabilmente, per l'instabilità del terreno (consulta le foto 144-156 in allegato n. 11). A giudizio del sottoscritto non è agibile, né utilizzabile in alcun modo a causa di possibili ulteriori crolli dei tetti e di qualche muro. La stima riguarderà solo i 220 mq regolari ed assume significato unicamente per la possibilità, sempre prevista dalla legge, di poterne eseguire la demolizione e fedele ricostruzione.... ".

I complessi immobiliari di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano quale risulta dalla documentazione in atti, oltretutto dalle costituenti servitù indicate dal c.t.u., con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per le eventuali opere abusive e/o difformi l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

I predetti immobili sono meglio descritti nella evocata relazione di stima, e successivi elaborati, a firma dell'esperto, Arch. Filippo Zerilli, in atti, che devon intendersi qui richiamati e trascritti ed ai quali si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui portali collegati al sistema aste.click

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **Visita del compendio immobiliare**

Il Delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8113722.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: [prot.tribunale.terminimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminimerese@giustiziacert.it)

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

### **Modalità di versamento della cauzione**

**Trattandosi di offerte telematiche** il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, il cui IBAN è il seguente: IT29J0200843641000106478908.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario** (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) **entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20%** (salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario), **dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta**. L'aggiudicatario è tenuto, infine, **a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento** ( quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento ), comunicato entro quindici giorni dall'esperto di vendita dal Delegato e quantificato salvo conguaglio, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta**.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

Si avvertono espressamente gli offerenti, potenziali aggiudicatari del compendio immobiliare staggito, della facoltà di ottenere il rilascio dell'immobile a cura e spese della custodia nel rispetto dei termini e delle modalità indicate dall'art. 560 c.p.c., facendo pervenire all'uopo specifica istanza al delegato alla vendita, al più tardi, entro la data di versamento del saldo del prezzo.

.....

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 “ alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale “.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.

#### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);





chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Termini Imerese, 26 febbraio 2025.



Il Professionista Delegato  
Avv. Giancarlo Lo Bello

