

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 72/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS - OMISSIS

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO 3:

- Piena Proprietà di fondo rustico sito in Sclafani Bagni, C/da Miano Sampieri, composto da appezzamenti di terreno classificati vigneto con annesso fabbricato rurale destinato a stalla dotato di aree accessorie scoperte e di area esclusiva di pertinenza, oltre fabbricato composto da magazzini-fienili, censito nel suo complesso, in catasto fabbricati al Fg. 26 p.lla 409 e p.lla 379 e in catasto terreni al Fg. 26 p.lla 378, p.lla 408, p.lla 409 e p.lla 410.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 72/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO 3

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro

OMISSIS - OMISSIS

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA

- **Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- **Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE**
- **Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**
- **Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**
- **Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI**
- **Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI PIGNORATI SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**
- **Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**
- **Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**
- **Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEI BENI SU SUOLO DEMANIALE**
- **Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**
- **Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**
- **Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEI BENI**
- **Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**
- **Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA**
- **Conclusioni**

- **ELENCO ALLEGATI**



PREMESSA

Con decreto del 16/09/2022, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetti di pignoramento notificato in data **11/05/2022** e trascritto a Palermo ai nn. 10172/8050 in data **09/06/2022**.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS** e **OMISSIS**, colpisce tra gli altri, i seguenti cespiti:

- 1) *“Piena Proprietà di terreno in Sclafani Bagni, Contrada Miano Sampieri, esteso complessivamente ettari 05.90.30 e per quanto in effetti si trova, riportato al NCT del Comune di Sclafani Bagni, fg. 26 p.lle 408, 409 e 410 (tutte derivanti dalla soppressione della p.lla 85) e fg. 26 p.lla 378. Sulla p.lla 409 insiste magazzino ad una sola elevazione f.t. individuato al NCEU fg.26 p.lla 409”.*
- 2) *“Piena proprietà di fabbricato in Sclafani Bagni, Contrada Miano Sampieri s.n., composto di tre vani a piano terra con accessori, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sclafani Bagni al fg.26 p.lla 379.*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato **OMISSIS** in forza di Atto di Acquisto del 20/11/2013.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

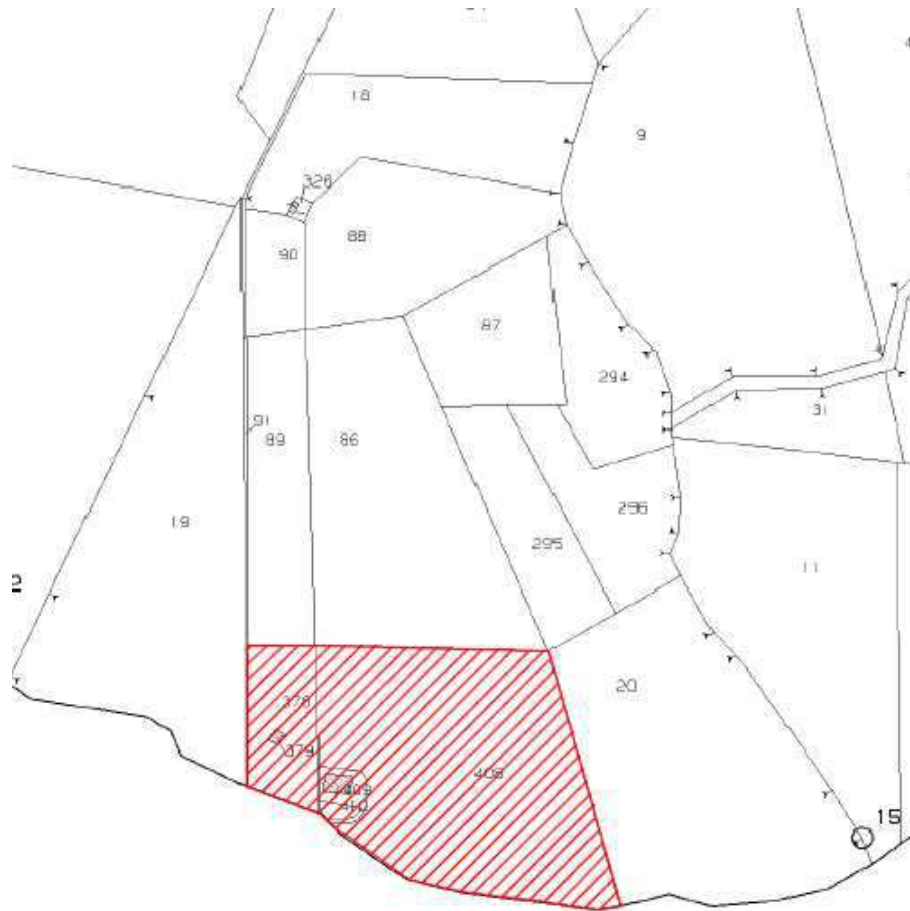
In ordine ai beni pignorati, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità.

Al fine dell'esatta individuazione degli stessi si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (Fig.1).

Dalla sovrapposizione effettuata (Fig.2) risulta accertata individuazione dei beni oggetto di



pignoramento.



*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento*



*Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale*



Si accerta inoltre che i predetti beni non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

In riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, a seguito di rilievo e restituzione grafica, sono risultate difformità la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito n. 3 riguardante l'identificazione catastale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della natura del lotto, ovvero della sua caratteristica di fondo rustico costituiti da diverse particelle di terreno e dotato di fabbricati rurali e magazzini e al fine di evitare l'eventuale costituzione di servitù di passaggio e/o comunque costosi sistemi di recinzione, si è ritenuto opportuno non scorporare i due fabbricati dagli appezzamenti di terreno in quanto entrambi risultano a destinazione agricola ma piuttosto di considerare l'intero fondo come unico lotto come di seguito individuato:

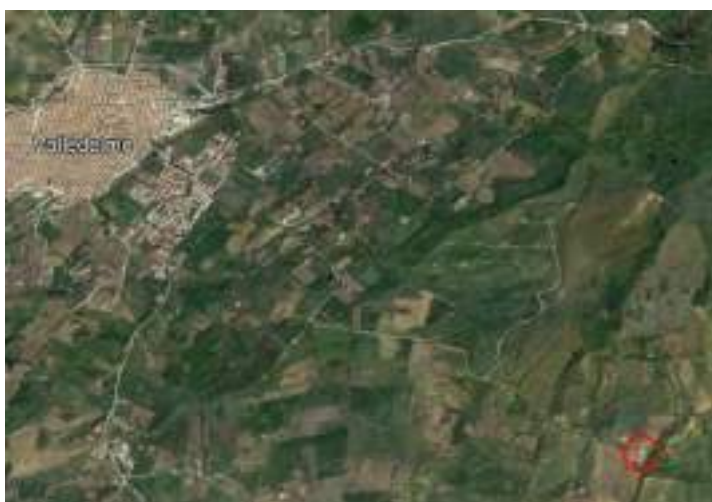
- **LOTTO 3: Piena Proprietà di fondo rustico sito in Sclafani Bagni, C/da Miano Sampieri, composto da appezzamenti di terreno classificati vigneto con annesso fabbricato rurale destinato a stalla dotato di aree accessorie scoperte e di area esclusiva di pertinenza oltre fabbricato composto da magazzini-fienili, censito nel suo complesso, in catasto fabbricati al Fg. 26 p.Ila 409 e p.Ila 379 e in catasto terreni al Fg. 26 p.Ila 378, p.Ila 408, p.Ila 409 e p.Ila 410.**
 - **Confini:**
 - o A sud con strada di campagna S.n.c.;
 - o A est con appezzamento di terreno di proprietà aliena censito al Fg. 26 p.Ila 20;
 - o A nord con appezzamenti di terreno di proprietà aliena censiti al Fg. 26 p.Ila 86 e p.Ila 89;
 - o A ovest, con appezzamento di terreno di proprietà aliena censito al Fg. 26 p.Ila 91.



Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto, così come formato, consiste in un vasto appezzamento di terreno classificato vigneto quasi privo di presenze arboree e sfruttato in parte a vigneto ed in parte a seminativo; si sviluppa con andamento collinare e risulta dotato di due fabbricati; uno, di recente costruzione, destinati a stalla per bovini, l'altro, di costruzione più antica, composto da più locali destinati a magazzino-fienile.



*Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione del lotto*

Di forma pressoché trapezoidale, il lotto, sebbene ricadente nel territorio di Sclafani Bagni, risulta ubicato a circa due chilometri dal paese di Valledolmo (Fig.3), in Contrada Miano Sampieri ed accessibile da una stradella di campagna senza denominazione (Foto 1, 2) ubicata lungo la Strada Provinciale 8 (Fig.4).



Foto 1 – Stradella di campagna



Foto 2 – Stradella di campagna





Fig.4 - Immagine acquisita da Google Earth -Individuazione del lotto

Nell'appezzamento di terreno, costituito dalle p.lle 378, 408 e 410 del Foglio di mappa 26, insistono due costruzioni che per semplificazione di descrizione vengono come di seguito denominate (Fig.5):

- Corpo "A", consistente in un fabbricato di recente costruzione destinato a stalla per bovini, censito al Fig. 26 p.lla 409 con annesse aree scoperte recintate e corte di pertinenza;
- Corpo "B" consistente in locali destinati a magazzino/fienile censiti al Fig.26 p.lla 379.

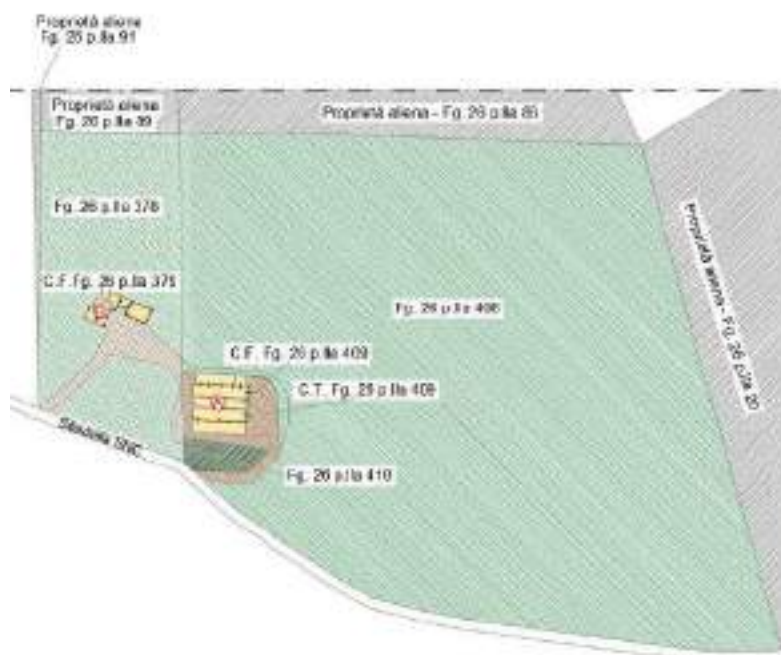


Fig.5 – Planimetria generale- Individuazione dei beni





Foto 3 – Accesso al corpo "B"



Foto 4 – Accesso al corpo "A"

Il lotto presenta due accessi dalla Strada di campagna (Foto 3,4).

Tra gli appezzamenti di terreno che compongono il lotto non risultano delimitazioni quali opportuni sistemi di recinzione; piuttosto, risulta presente una viabilità interna che collega le due costruzioni (Fig.6, Foto 5,6,7).

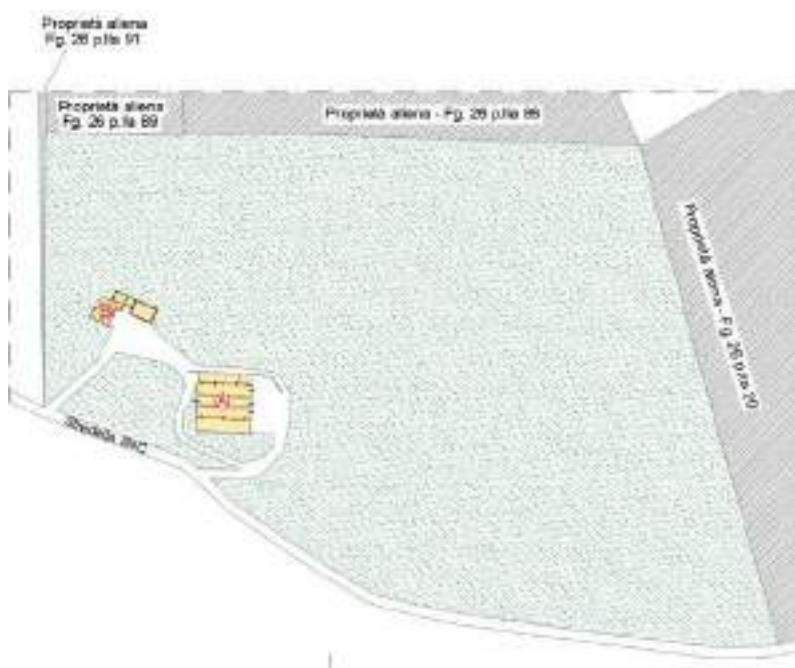


Fig.6 – Planimetria generale - Viabilità interna e accessi dalla stradella

La strada di campagna, così come i percorsi di viabilità interna al lotto si rilevano in terra battuta di comoda percorrenza veicolare.

A differenza del corpo "B", dotato di cancello in ferro (Foto 3), il corpo "A" ne risulta privo. Si segnala inoltre, che la strada di campagna, contrariamente a quanto si evidenzia nell'estratto di mappa catastale e nelle immagini satellitari, sembra interrompersi a pochi metri dal sopracitato accesso al corpo "A" presumibilmente per via di una notevole area geograficamente depressa, nonché dalla crescita incontrollata di vegetazione che ne



impedisce la continuità (*Foto 8*).



Foto 5 – Viabilità interna



Foto 6 – Viabilità interna



Foto 7– Viabilità interna



*Foto 8
Interruzione della strada di campagna*

Si annota infine che il lotto nel suo complesso è caratterizzato solo parzialmente da un precario sistema di recinzione costituito da paletti in legno e rete metallica (*Foto 8,9,10*), realizzata presumibilmente per evitare lo sconfinamento dei bovini negli appezzamenti di terreno che risultano arati e piantumati in parte a vigneto ed in parte ad ortaggi; non si rileva alcun sistema di recinzione lungo la strada di campagna.



Foto 9



Foto 10



A seguito della descrizione generale di cui sopra, si prosegue con la descrizione dei singoli beni componenti il lotto, denominato nel suo insieme "Lotto 3".

DESCRIZIONE DEL CORPO "A"

Realizzato nel 2014-2015, il corpo "A", come da planimetria generale restituita graficamente a seguito di rilievo (Fig.7) consiste in un unico grande locale destinato a stalla per bovini, censito in catasto fabbricati al Fig. 26 p.lla 409, dotato di aree accessorie scoperte recintate (paddock) e di corte esclusiva di pertinenza censita quest'ultima al catasto terreni anch'essa al Fig. 26 p.lla 409.

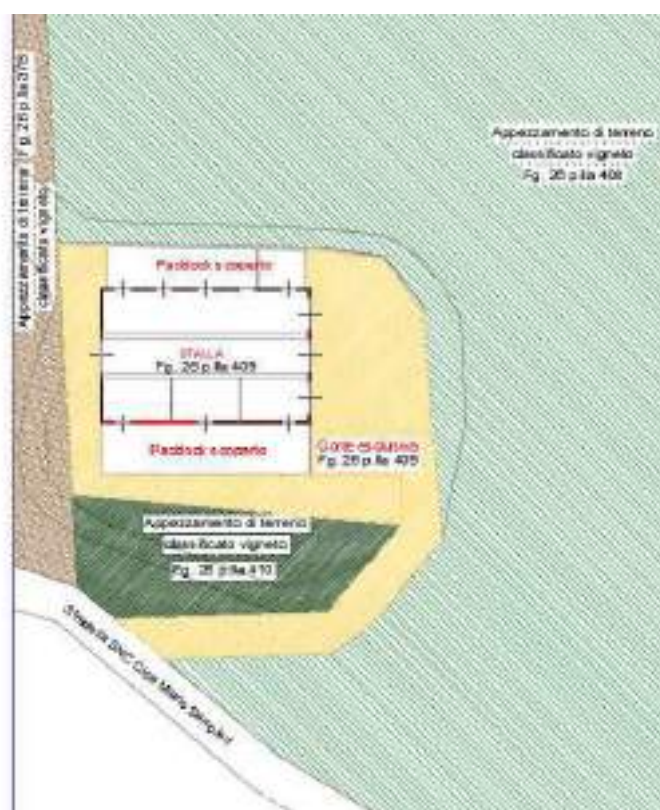


Fig.7 – Planimetria generale Corpo "A"



Foto 11 – Corte di pertinenza Corpo "A"



Foto 12 – Corte di pertinenza Corpo "A"

L'immobile risulta confinante:

- a sud con Strada di Campagna e terreni censiti al Fg.26 p.lle 408 e p.la 410, anch'esse facente parti del Lotto 3;
- a nord e a est con terreno censito al Fg.26 p.lle 408 anch'esso facente parte del Lotto 3;
- a ovest con terreno censito al Fg.26 p.lle 408 anch'esso facente parte del Lotto 3.

La corte di pertinenza esclusiva, in gran parte in terra battuta ed in minor parte in battuto di cemento, comprende la stradella di accesso ubicata lungo la strada di campagna (Foto 4,11) e uno spiazzale che circonda la costruzione su tre lati (Foto 12,13,14).



Foto 13 – Corte di pertinenza Corpo "A"



Foto 14– Corte di pertinenza Corpo "A"

Dallo spiazzale, nella parte a monte, si accede alla stradella di viabilità interna che conduce all'altra costruzione denominata "Corpo B" (Foto 6,15).



Foto 15



Foto 16

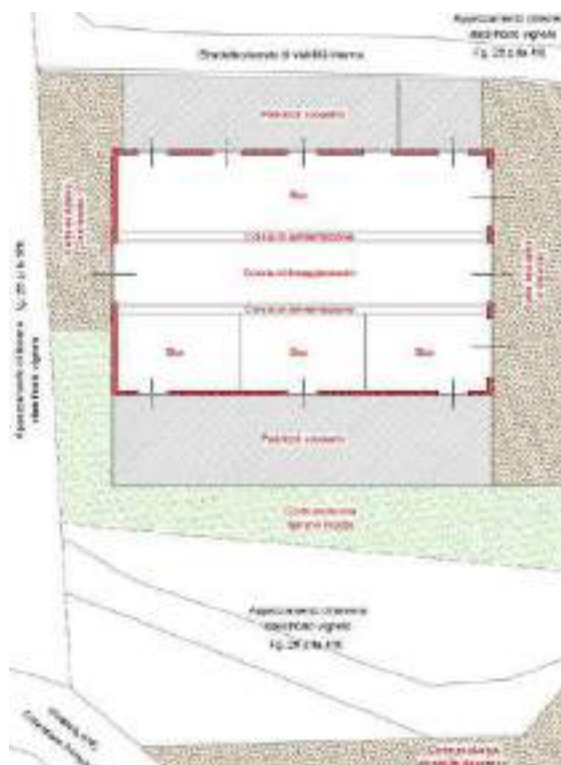
Come da planimetria di rilievo (Fig.8), l'accesso principale alla costruzione (Foto 16) avviene tramite tre ampi infissi-porta in ferro di tipo scorrevole posti lungo la facciata prospiciente l'ampio spiazzale. Sul lato opposto risulta ubicato un solo grande infisso centrale (Foto 14).





La costruzione, realizzata su piattaforma con fondazioni in cemento armato presenta struttura portante in acciaio (pilastri, travi e capriate di copertura) con tetto a doppia falda rivestito con lastre di lamiera preverniciata a doppio strato. La muratura diOMPagnamento è in conci di tufo rifiniti all'esterno con intonaco tipo Li Vigni di colore giallo ocra mentre l'interno è rifinito con tonachina di colore bianco e strato plastico di resina.

Foto 19



Come prima descritta, la costruzione consiste in un unico grande vano (Foto 20, 21, 22, 23) suddiviso tramite ringhiere alte circa 1,20 m, in un ambiente centrale destinato a corsia di foraggiamento e da due ambienti laterali destinati a box per la sosta dei bovini.

Gli ambienti destinati a box sono dotate di aree scoperte accessorie destinate a paddock.



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

La pavimentazione consiste in battuto di cemento che analogamente alle pareti interne risulta rivestito da strato plastico inassorbente a base di resine lavabili.

Sotto il profilo impiantistico, la costruzione risulta dotata di impianto elettrico a norma e di impianto idrico e fognario; in relazione alla destinazione d'uso non è previsto altro tipo di impianto.

Trattandosi di una costruzione recente, lo stato conservativo sia strutturale che di finitura è da considerarsi BUONO.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.9,10):

DATI METRICI CORPO "A"

- Altezza utile media : m 5,70
- Superficie utile calpestabile: mq 390,98



- Superficie accessoria scoperta (paddock) : mq 270,88
- Superficie corte di pertinenza : mq 826,16

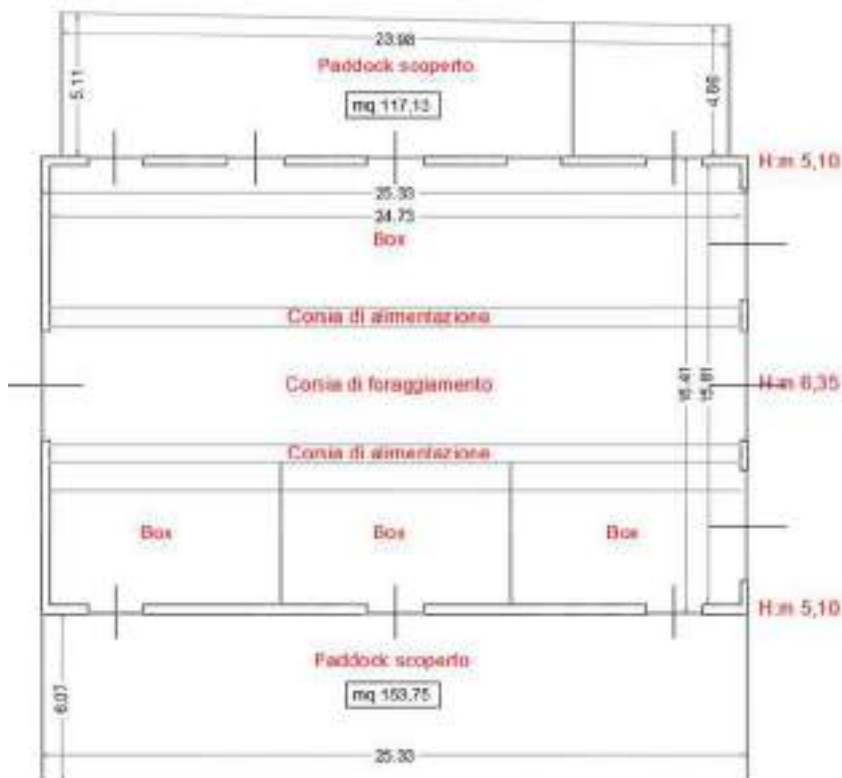


Fig.9 – Planimetria quotata Corpo "A"



Fig.10 – Planimetria generale quotata Corpo "A"

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso magazzino-stalla, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o assimilabili (giardini, recinti, corti esclusive, ecc.) è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare sommata al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (*Fig.9,10*), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri : mq 415,66
- Superficie pertinenze accessorie (paddock) : mq 270,88
- Superficie corte di pertinenza: mq 826,16
- Superficie complessiva pertinenze: mq 1.097,04
- Superficie omogeneizzata pertinenze: $(41,56 + (681,38 \times 2 / 100))$: mq 55,18
- **Superficie commerciale** : mq $(415,66 + 55,18)$: **mq 470,84.**

Sulla scorta della destinazione d'uso, ai fini della vendita, non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEL CORPO "B"

Il corpo "B", come da planimetria generale restituita graficamente a seguito di rilievo (*Fig.11*) consiste in una costruzione ad una sola elevazione fuori terra costituita da diversi locali destinati a magazzino-fienile, in parte con accesso indipendente ed in parte comunicanti fra di loro.

Si premette che in base al rilievo effettuato, a seguito di elaborazione dei grafici, si è proceduto con la sovrapposizione di questi ultimi con la planimetria catastale, accertando una consistenza notevolmente maggiore (ampliamento) rispetto a quella rappresentata in catasto.

Sulla scorta di scrupolose indagini si accerta che l'immobile non risulta antecedente al 1967



come dichiarato nell'atto di compravendita e negli elaborati a corredo della Concessione Edilizia rilasciata per il recente Corpo "A".

Pertanto l'intera costruzione risulta difforme al titolo abitativo rilasciato, tuttavia, una porzione di fabbricato risulta sanabile; viceversa, una porzione di esso corrispondente alla maggiore consistenza (ampliamento), risulta non suscettibile di sanatoria e pertanto destinata alla demolizione (Foto 26,27) .

Rinviando la descrizione dettagliata della difformità catastale – urbanistica, in risposta ai relativi quesiti, si procede con la descrizione della porzione di fabbricato sanabile.

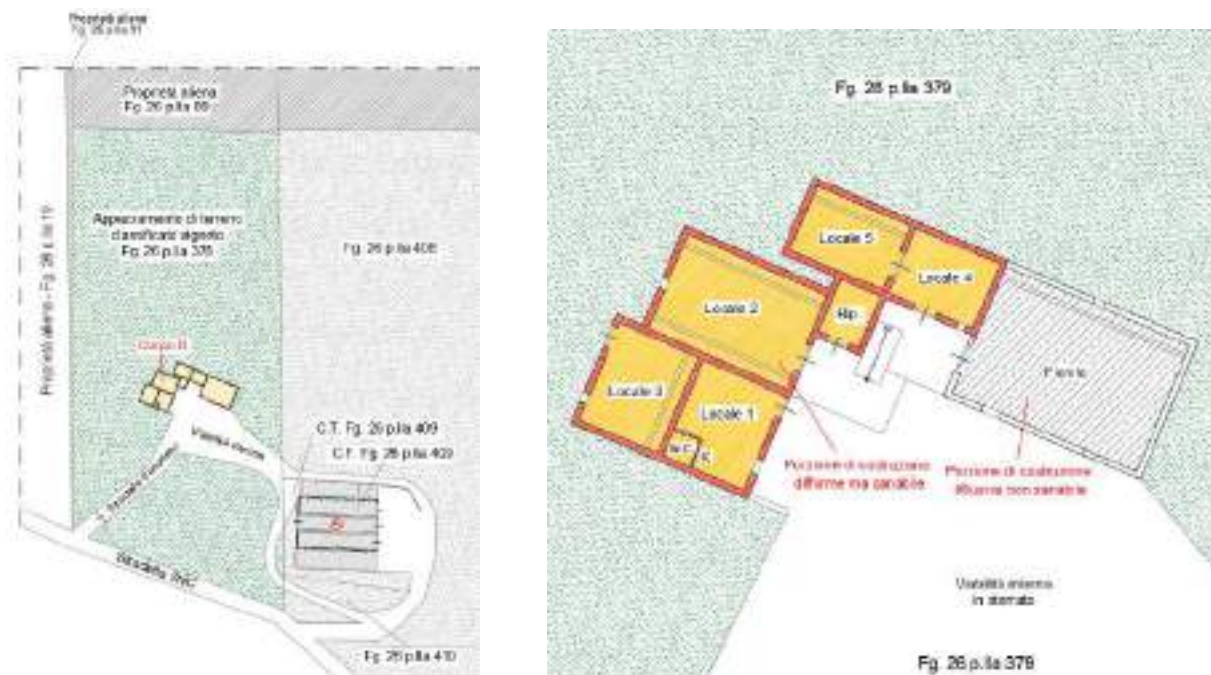


Fig.11 – Planimetria Corpo "B"

Il fabbricato, nella sua interezza, risulta inserito nell'appesantimento di terreno censito al Fig.26 p.la 378 e accessibile tramite stradella interna ubicata lungo la strada di campagna (Foto 24); nella predetta stradella risulta presente un cancello in ferro.



Foto 24



Foto 25

Come affermato in precedenza, il fabbricato in oggetto è comunicante con il Corpo "A" tramite viabilità interna in terra battuta (Foto 25,26,27).



Foto 26



Foto 27

Consiste sostanzialmente in cinque ambienti contigui destinati a magazzino – fienile e un piccolo ambiente destinato a ripostiglio-deposito attrezzi, numerati in planimetria da "1 a 5", con ingresso autonomo e non comunicanti fra di loro ad eccezione del locale denominato "5", che risulta accessibile esclusivamente dal locale denominato "4".

I corpi di fabbrica, ad una sola elevazione fuori terra, presentano struttura portante in muratura di conci di tufo e copertura a falde con struttura in legno e tavolame rivestita in parte con tegole ed in parte con lastre di lamierino ondulato .



Foto 28 – Locale 1



Foto 29 – Locale 1

Accessibile da una porta in ferro, il locale "1" destinato a magazzino-deposito risulta difformemente adibito a locale rustico di soggiorno con annesso angolo cottura (Foto 28,29,30,31,32) e servizio igienico sprovvisto di aereo-illuminazione sia essa naturale e/o forzata (Foto 33).

L'ambiente risulta dotato di una finestra in legno.

Le pareti sono intonacate al rustico e il pavimento risulta costituito da battuto di cemento.



Il servizio igienico, dotato di elementi sanitari essenziali, risulta rivestito con ceramiche ordinarie per un'altezza pari a m 1,20.



Foto 30 – Locale 1



Foto 31 – Locale 1



Foto 32 – Locale 1



Foto 33 – Locale 1

Il descritto locale, denominato “1” in planimetria allegata, risulta dotato di impianto idrico ed elettrico (non a norma); lo smaltimento dei reflui avviene tramite pozzo nero a rete disperdente. Si precisa che l'angolo cottura risulta incompatibile con la destinazione d'uso a magazzino, pertanto se ne prevede la dismissione.

Adiacente al magazzino appena descritto, risulta ubicato il locale denominato “2” adibito a fienile (*Foto 34,35*) e accessibile tramite una vetusta porta in tavolato di legno.

La destinazione d'uso a fienile è deducibile a causa della presenza di muretti disposti lungo le due pareti laterali che delimitano mangiatoie (*Foto 36,37*).

L'ambiente risulta dotato su retrospetto di finestrella con grata in ferro sprovvista di serramento (*Foto 37*).





Foto 34 – Locale 2



Foto 35 – Locale 2

La destinazione d'uso a fienile è deducibile a causa della presenza di muretti disposti lungo le due pareti laterali che delimitano mangiatoie (Foto 36,37).



Foto 36 – Locale 2



Foto 37 – Locale 2

Sebbene di caratteristiche costruttive e di finitura simili al locale 1, l'ambiente non risulta dotato di alcun impianto tecnologico.



Foto 38 – Ripostiglio



Foto 39 – Ripostiglio



Adiacente al predetto locale e confinante ad esso per un lato, risulta ubicato un piccolo manufatto, denominato ripostiglio e verosimilmente adibito a deposito attrezzi; ancora una volta di caratteristiche simili agli ambienti descritti, il locale risulta accessibile attraverso una vetusta porta in tavolato di legno (*Foto 38,39*).

Adiacente e confinante con i locali nominati "1" e "2" risulta ubicato il locale denominato "3", anch'esso destinato a fienile e sprovvisto di impianti (*Foto 40,41*).

L'accesso è consentito attraverso una porta in ferro ubicata nella facciata di retroprospetto dell'intera costruzione. Risulta in essere una finestrella con ringhiera e scuri in legno.



Foto 40 – Locale 3



Foto 41 – Locale 3



Foto 42 – Locale 4



Foto 43 – Locale 5

Contiguo al piccolo manufatto destinato a ripostiglio risulta il corpo di fabbrica costituente i locali denominati "4" e "5", di caratteristiche simili agli ambienti sopra descritti ad eccezione della copertura che seppur a falda e con struttura in travi di legno non presenta il tavolame in legno e risulta rivestita direttamente da lastre di lamierino ondulato, in parte divelte (*Foto 42,43,44,45*). L'accesso al locale "4", avviene sempre dall'esterno tramite porta in ferro (*Foto 42*), mentre un vano porta con grata in ferro (*Foto 44*) consente la



comunicazione con il locale "5".



Foto 44 – Locali 4 e 5



Foto 45 – Locale 5

Lo stato conservativo strutturale e delle opere di finitura risulta mediocre relativamente ai locali denominati "1, 2 e 3" e ripostiglio; risultano scadenti sotto ogni profilo i locali denominati "4 e 5". La predetta circostanza rende SCADENTE lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera costruzione, ovvero dell'intero "Corpo B".

Data la destinazione d'uso per l'immobile non è richiesto il Certificato di Prestazione Energetica.

A completezza della perizia si descrive brevemente la porzione di fabbricato difforme sotto il profilo urbanistico, per la quale, data la non suscettibilità al condono, si prevede la demolizione.



Foto 46



Foto 47



La predetta porzione abusiva consiste in un locale destinato a fienile con accesso indipendente (Foto 26,27,46,47).

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali del manufatto, a seguito di rilievo e restituzione grafica, si è eseguito il computo di tutta la costruzione, distinguendo la porzione sanabile (al fine di determinare la superficie commerciale) e della porzione non sanabile (al fine dell'elaborazione del computo metrico estimativo degli interventi di demolizione i cui costi sono decurtati dal valore di stima immobiliare).

In relazione alla porzione di immobile sanabile (Fig.12,13) si riportano i seguenti dati:

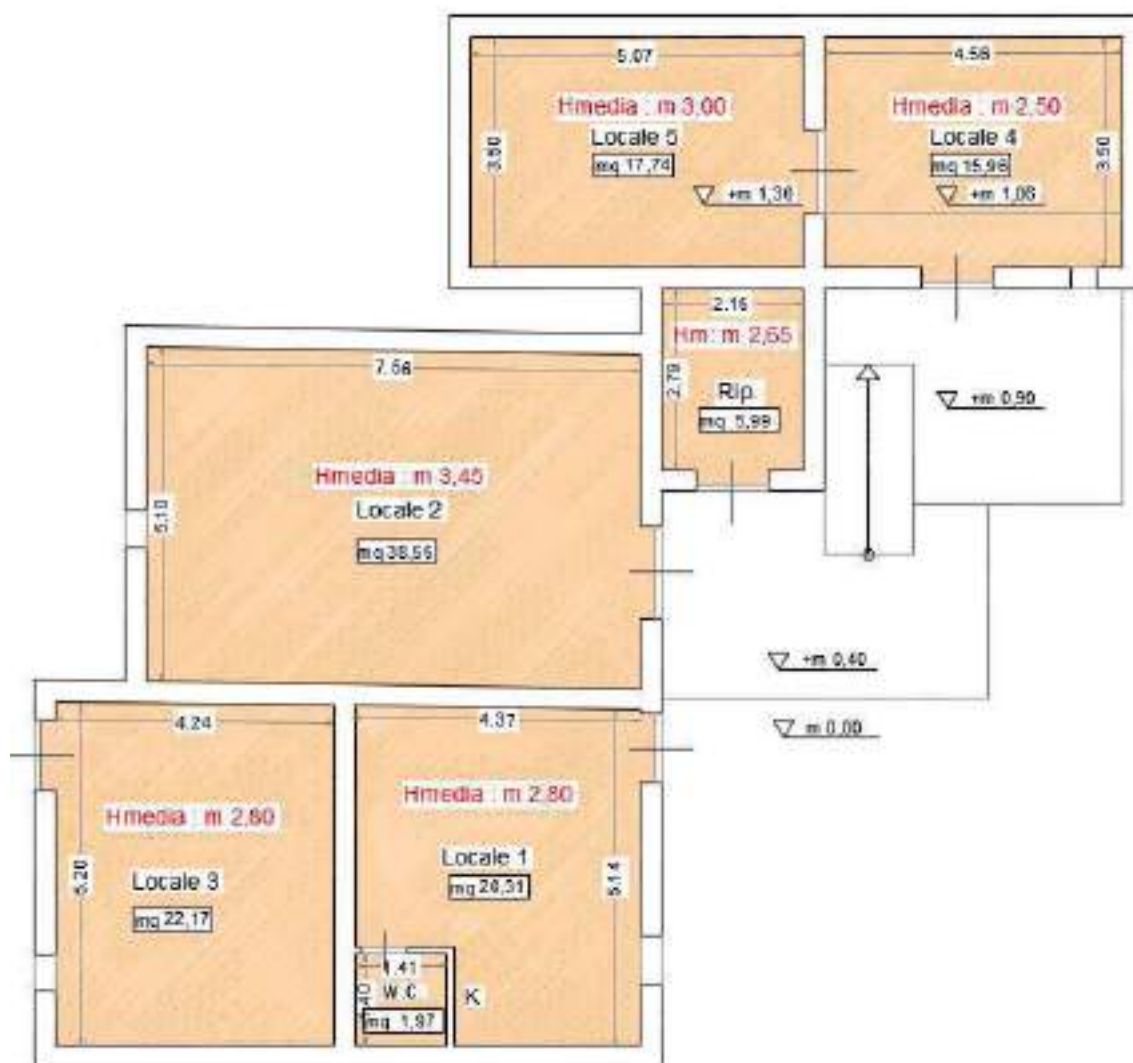


Fig.12 – Planimetria quotata Corpo "B" - porzione sanabile

DATI METRICI CORPO "B"

- Altezza media utile locali 1 e 3 : m 2,80
- Altezza media utile locale 2 : m 3,45
- Altezza media utile ripostiglio : m 2,65
- Altezza media utile locale 4 : m 2,50

- Altezza media utile locale 5 : m 3,00
- Superficie utile calpestabile locale 1: mq 20,31
- Superficie utile calpestabile locale 2: mq 38,55
- Superficie utile calpestabile locale 3: mq 22,17
- Superficie utile calpestabile ripostiglio : mq 5,99
- Superficie utile calpestabile locale 4: mq 15,96
- Superficie utile calpestabile locale 5: mq 17,74
- **Superficie utile calpestabile complessiva : mq 120,72**

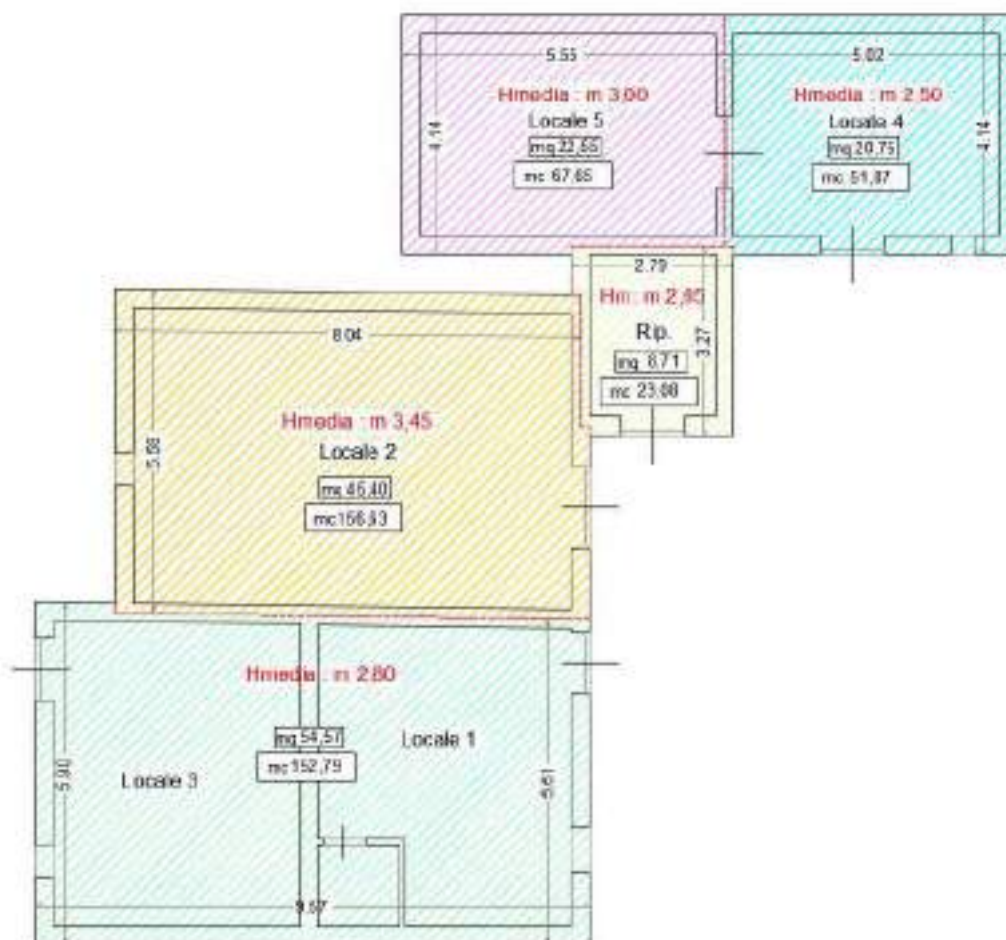


Fig.13 – Planimetria quotata Corpo "B"- porzione sanabile

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie lorda locali 1 e 3 : mq 54,57
- Superficie lorda locale 2: mq 45,40
- Superficie lorda ripostiglio: mq 8,71
- Superficie lorda locale 4: mq 20,75
- Superficie lorda locale 5: mq 22,55
- Superficie lorda complessiva: mq 147,17

Superficie commerciale : mq 147,17

CALCOLO DELLA CUBATURA DA REGOLARIZZARE

- Volume locali 1 e 3 : mc 152,79
- Volume locale 2 : mc 156,63
- Volume ripostiglio : mc 23,08
- Volume locale 4 : mc 51,87
- Volume locale 5 : mc 67,65

Volume complessivo da regolarizzare : mc 452,02

In relazione alla porzione di immobile non sanabile (Fig.14) si riportano i seguenti dati:

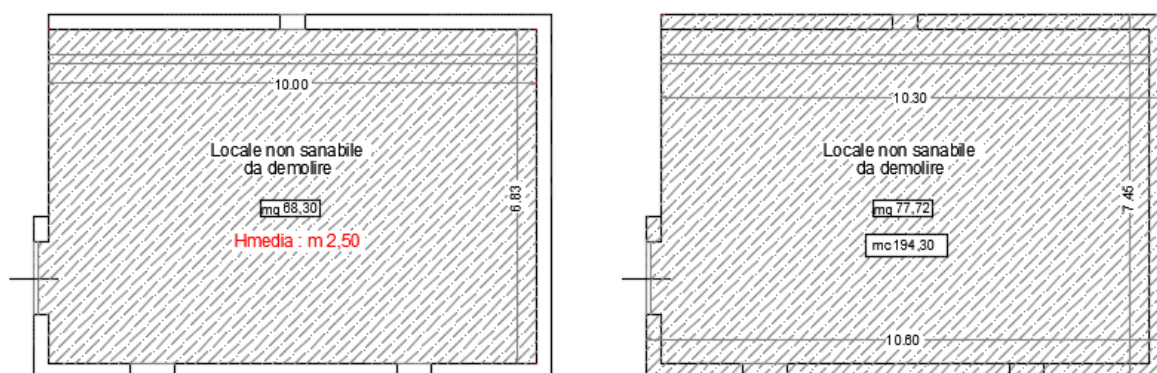


Fig.14 – Planimetria quotata Corpo "B" - porzione non sanabile

DATI METRICI PORZIONE CORPO "B" NON SANABILE

- Superficie utile calpestabile : mq 68,30
- Superficie lorda : mq 77,72
- Volume : mc 194,30

DESCRIZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO AL FG. 26 P.LLA 408

Il vastissimo appezzamento di terreno si sviluppa ad andamento collinare, scarso di presenze arboree, risulta in parte utilizzato per il foraggiamento ed in parte piantumato a vigneto ed ortaggi (Foto 48,49,50,51).



Foto 48



Foto 49





Foto 50



Foto 51

Come accennato nella descrizione generale risulta accessibile dalla strada di campagna ed in esso risulta ubicato il corpo "A" destinato a stalla (Fig.15).

Confina:

- a nord con terreno di proprietà aliena censito al Fg 26 p.lla 86;
- a est con terreno di proprietà aliena censito al Fg 26 p.lla 20;
- a sud con corte di pertinenza del Corpo "A" censita al Fg. 26 p.lla 409 e con strada di campagna;
- a ovest con corte di pertinenza del Corpo "A" censita al Fg. 26 p.lla 409, con strada di campagna e con terreno censito al Fg.26 p.lla 378.

La superficie, computata sulla base dei dati catastali, corrispondenti comunque alla consistenza dedotta dall'estratto di mappa catastale, consiste in mq 48.295.

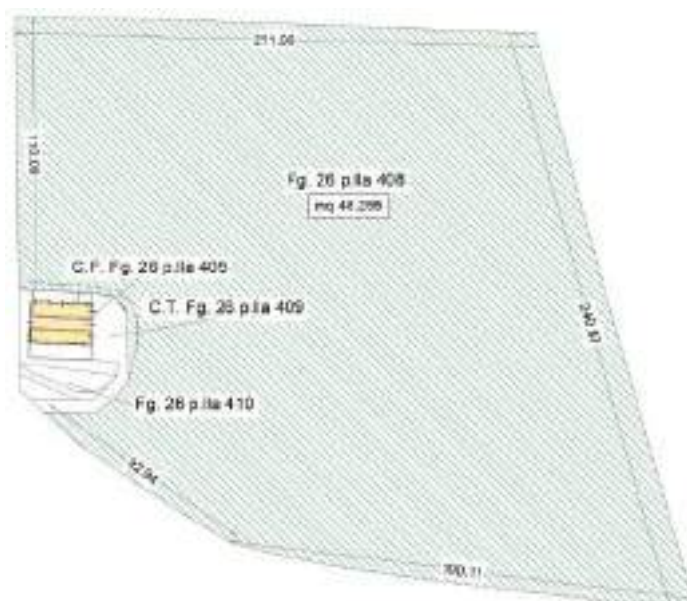


Fig.15 – Planimetria quotata dell'appezzamento di terreno censito al Fg.26 p.lla 408 elaborata tramite ridisegno dell'estratto di mappa trasformato su adeguata scala



Ai fini della valutazione del valore di stima si ritiene opportuno riferirsi alla categoria catastale che classifica l'unità immobiliare con la qualità "Vigneto di classe 2".

DESCRIZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO AL FG. 26 P.LLA 410

Trattasi di una modesta porzione di terreno residuale venutasi a costituire a seguito della realizzazione del "CORPO A".

Sebbene a destinazione vigneto, per via dell'edificazione sopracitata, l'appezzamento di terreno risulta costituito da terreno di riporto e caratterizzato dalla presenza di stradella sterrata atta alla viabilità interna dell'intero complesso (Foto 52,53,54,55).



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55

Risulta confinante:

- a sud con strada di campagna e con corte di pertinenza del "Corpo A" censita al Fg.26 p.la 409;
- a ovest con terreno censito al Fg.26 p.la 378;
- a est e a nord esclusivamente con corte di pertinenza del "Corpo A" censita al Fg.26



p.lla 409.

Non risulta presente alcun sistema di recinzione rispetto alla strada di campagna né di delimitazione dagli altri immobili, tutti pertinenti al LOTTO 3, con cui confina.

La superficie dell'appezzamento di terreno, computata sulla base dei dati catastali, corrispondenti comunque alla consistenza dedotta dall'estratto di mappa catastale, consiste in mq 441,00 (Fig.16).

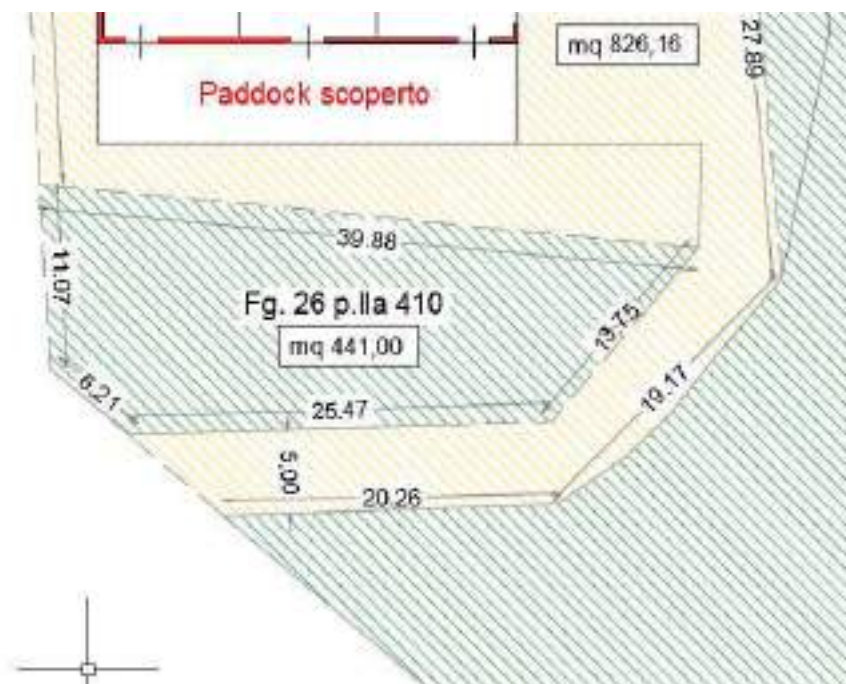


Fig.16 – Planimetria quotata dell'appezzamento di terreno censito al Fig.26 p.lla 410

Ai fini della valutazione del valore di stima si ritiene opportuno riferirsi alla categoria catastale che classifica l'unità immobiliare con la qualità "Vigneto di classe 2".

DESCRIZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO AL FG. 26 P.LLA 378

Trattasi di appezzamento di terreno con andamento orografico di tipo collinare che costeggia la strada di campagna (Foto 56,57,58); all'interno di esso risulta inserita la costruzione denominata "CORPO B".

Il terreno risulta caratterizzato a valle dalla presenza di essenze arboree spontanee e tipiche della macchia mediterranea (Foto 59), a monte da terreno incolto (Foto 60).

Risulta infine caratterizzato dalla presenza di stradella interna di collegamento dell'intero complesso oltreché di ampio spiazzo sterrato antistante il "CORPO B" (Foto 61).





Foto 56



Foto 57

Confina:

- a sud con strada di campagna e con il fabbricato censito al Fig. 26 p.la 379 (Corpo "B");
- a nord con appezzamento di terreno alieno censito al Fig.26 p.la 89;
- a est con corte di pertinenza del Corpo "A" censita al Fig. 26 p.la 409;
- a ovest con appezzamento di terreno alieno censito al Fig.26 p.la 91.



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61





Fig.17 – Planimetria quotata dell’appezzamento di terreno censito al Fg.26 p.la 378, al lordo del fabbricato esistente

La superficie dell’appezzamento di terreno, computata sulla base dei dati catastali, corrispondenti comunque alla consistenza dedotta dall’estratto di mappa catastale, consisterebbe in mq 8.780,00 (Fig.17). Ai fini della valutazione del valore di stima si ritiene opportuno riferirsi alla categoria catastale che classifica l’unità immobiliare con la qualità “Vigneto di classe 2”.



Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Trattandosi di più beni componenti unico lotto di vendita si elencano le singole unità immobiliari delle quali occorre ricostruire la storia catastale ed accertarne i passaggi nel ventennio:

- 1) Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Fg.26, p.IIa 409 (Corpo A)
- 2) Unità immobiliare censita in catasto terreni al **Fg.26, p.IIa 409** (Corte di pertinenza Corpo A) -Unità immobiliare censita in catasto terreni al **Fg.26, p.IIa 408** -Unità immobiliare censita in catasto terreni al **Fg.26, p.IIa 410**, tutte derivanti dal frazionamento dell'unità censita al **Fg. 26, p.IIa 85**
- 3) Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Fg.26 p.IIa 379 (Corpo B)
- 4) Unità immobiliare censita in catasto terreni al Fg.26 p.IIa 378

- 1) **RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE** dell'Unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** al **Fg.26 p.IIa 409** (Corpo A). Premesso che trattasi di recente costruzione, sulla scorta dell'esame effettuato sulle risultanze catastali, si annota:

In riferimento alla storia dell'unità immobiliare:

- l'unità immobiliare risulta costituita in catasto fabbricati in data 21/10/2015 in categoria F/6 (in corso di definizione);
- in data 09/11/2015, su richiesta di ruralità e proposta di classamento, viene variata in categoria C/6 e vengono inseriti i dati di superficie;
- dal 27/09/2016 ad Oggi, l'immobile risulta variato d'ufficio con la conferma dei dati e del classamento proposti;
- Risulta correlato al **Mappale Terreni al Fg. 26 p.IIa 409**.

In riferimento alla storia degli intestatari - catasto fabbricati - Fg.26 p.IIa 409:

- Dal **21/10/2015 ad Oggi**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** per COSTITUZIONE DEL 21/10/2015 Pratica PA n. PA0292827.

- 2) **RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE** delle Unità immobiliari censite in **catasto terreni** al **Fg.26 p.IIa 409**, **Fg.26 p.IIa 408**, **Fg.26 p.IIa 410**

In riferimento alla storia delle unità immobiliari:

- Le unità risultano **generate in data** nel **21/10/2015** per frazionamento /soppressione dell'**immobile predecessore** censito al **Fg. 26 p.IIa 85**, di superficie originaria pari a mq. 50.250, giusto Tipo Mappale del 21/10/2015



Pratica PA n. PA0292826. Dal frazionamento della particella 85 (mq. 50.250) vengono generati-variati i seguenti immobili:

- **Fg. 26 p.IIIa 409** (mq. 1.514)
- **Fg. 26 p.IIIa 408** (mq. 48.295)
- **Fg. 26 p.IIIa 410** (mq. 441)

In riferimento alla storia degli intestatari - catasto terreni - Fg.26 p.IIIa 85 e procedendo a ritroso nel tempo:

- Dal **20/11/2013 ad Oggi**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/11/2013, Pubblico Ufficiale Pulvino Gianfranco, Sede:Alia, Rep. 16940, Nota presentata con modello unico n. 43284.1/2013
- Dal **23/03/2010 al 20/11/2013**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/03/2010, Pubblico Ufficiale Ruffino Anna, Sede:Palermo, Rep. 43216, Nota presentata con modello unico n. 15414.1/2010
- Dall' **08/03/1988** (impianto meccanografico) al **23/03/2010** l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS**.

3) RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE dell'Unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** al **Fg.26 p.IIIa 379** (Corpo B)

- L'immobile risulta costituito in data 05/03/2013, Pratica n. PA0068558, Costituzione n. 1170.1/2013; sebbene non risulti in visura alcun mappale correlato si accerta, senza margini di dubbio che l'immobile insiste sulla p.IIIa 378 del catasto terreni.

In riferimento alla storia gli intestatari catasto fabbricati - Fg.26 p.IIIa 379:

- Dal **20/11/2013 ad Oggi**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/11/2013, Pubblico Ufficiale Pulvino Gianfranco, Sede:Alia, Rep. 16940, Nota presentata con modello unico n. 43284.1/2013
- Dal **05/03/2013 al 20/11/2013**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** per atto di COSTITUZIONE;

4) RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE dell'Unità immobiliare censita in **catasto terreni** al **Fg.26 p.IIIa 378**

- L'unità immobiliare risulta generata in data **25/02/2013** per frazionamento



/soppressione dell'**immobile predecessore** censito al **Fg. 26 p.IIIa 37**, giusto Tipo Mappale del 25/02/2013 per Nuova Costruzione (n. 59521.1/2013). Dal frazionamento della particella 37 (mq. 8.880) vengono generati-variati i seguenti immobili:

- **C.F. Fg. 26 p.IIIa 379**
- **Fg. 26 p.IIIa 378** (mq. 8.780)

In riferimento alla storia gli intestatari **catasto fabbricati** - **Fg.26 p.IIIa 378 (ex 37)**:

- Dal **20/11/2013 ad Oggi**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/11/2013, Pubblico Ufficiale Pulvino Gianfranco, Sede:Alia, Rep. 16940, Nota presentata con modello unico n. 43284.1/2013
- Dal **23/03/2010 al 20/11/2013**, l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS** in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/03/2010, Pubblico Ufficiale Ruffino Anna, Sede:Palermo, Rep. 43216, Nota presentata con modello unico n. 15414.1/2010;
- Dall' **08/03/1988** (impianto meccanografico) al **23/03/2010** l'unità immobiliare risulta in testa a **OMISSIS**.

In base alla ricostruzione catastale, nelle risultanze delle visure storiche non si riscontrano difformità tali da pregiudicare la vendita dell'immobile.

.....

Per quanto concerne la corrispondenza tra le planimetrie catastali dei due fabbricati e l'effettivo stato dei luoghi, operando la sovrapposizione con i grafici di rilievo effettuati in sede di sopralluogo, si accertano difformità come di seguito, distintamente, descritte.

DIFFORMITA' CATASTALI CORPO "A" (Fig.18):

- Diversa ubicazione dei serramenti esterni nella facciata principale e nella facciata di retrospetto (modesta traslazione tuttavia difforme);
- Lieve differenza dimensionale generale della costruzione;
- Differenza dimensionale di uno dei due paddock scoperti;
- Diversa posizione e dimensione delle corsie funzionali alla destinazione del manufatto (difformità irrilevante tuttavia difforme).



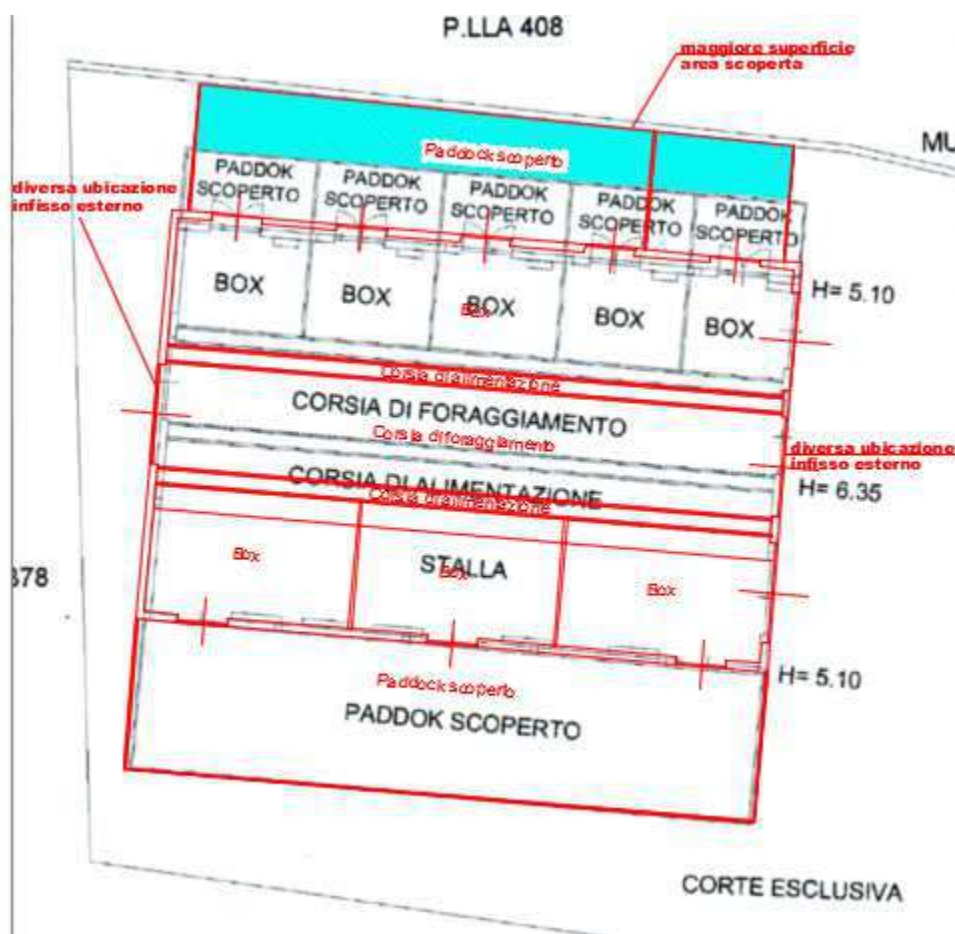


Fig. 18 - Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale

Sulla scorta delle difformità rilevate, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere alla variazione con la presentazione di un documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Docfa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.

DIFFORMITA' CATASTALI CORPO "B" (Fig.19):

- Diversa e maggiore consistenza del fabbricato per la presenza di due locali non rappresentati in planimetria catastale (locale 4 e 5);
- Maggiore consistenza del locale adibito a ripostiglio;
- Diversa distribuzione interna del locale 1.

- Mancata rappresentazione di un infisso finestra nel locale 3

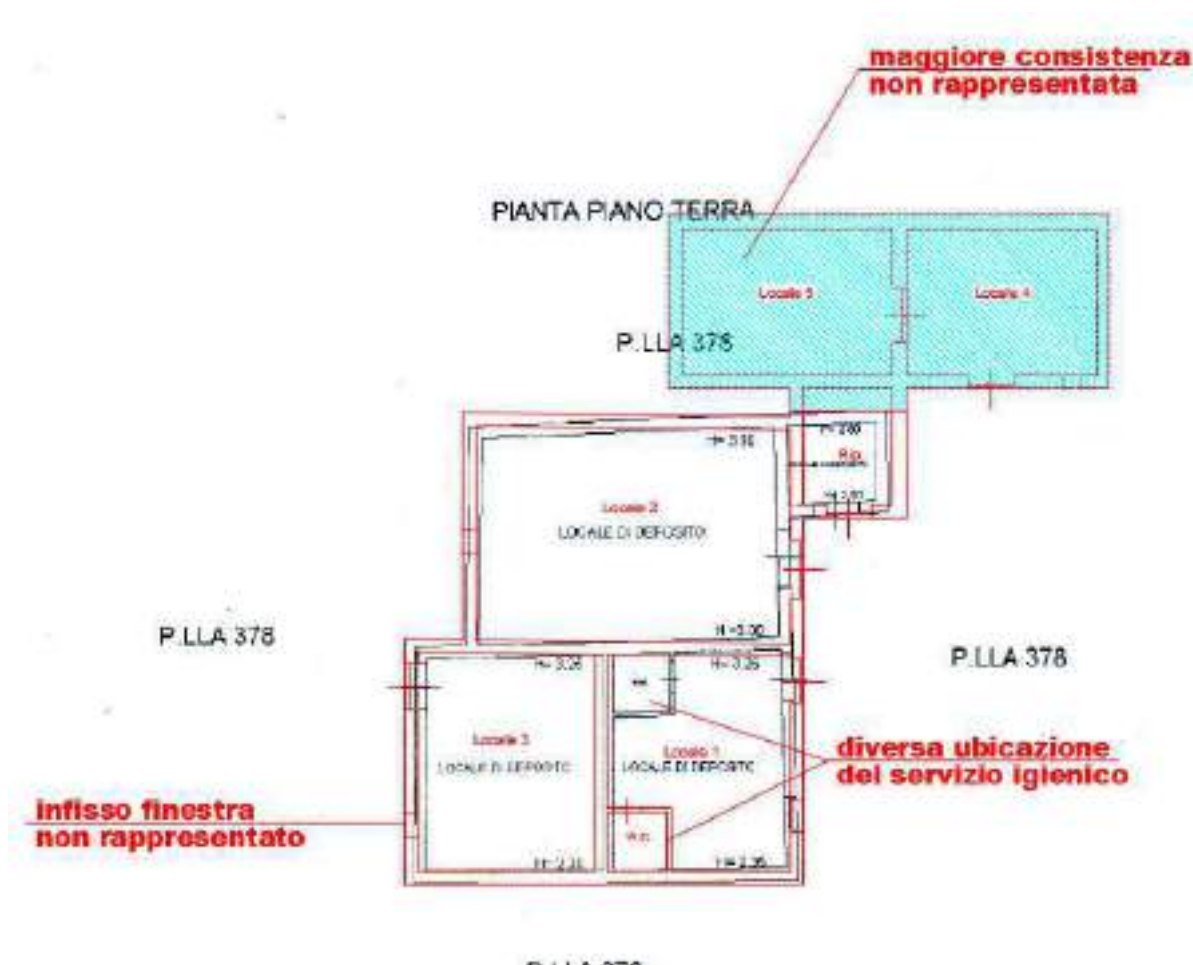


Fig. 19 - Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale

Sulla scorta delle difformità rilevate, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere alla variazione con la presentazione di un documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Docfa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.

Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 3 – Piena Proprietà di fondo rustico sito in Sclafani Bagni, C/da Miano Sampieri, composto da vasti appezzamenti di terreno classificati vigneto con annesso fabbricato rurale destinato a stalla dotato di aree accessorie scoperte e di area esclusiva di pertinenza, oltre fabbricato composto da magazzini-fienili, censito nel suo complesso, in catasto fabbricati al Fg. 26 p.Ila 409 e p.Ila 379 e in catasto terreni al Fg. 26 p.Ila 378, p.Ila 408, p.Ila 409 e p.Ila 410.

- **DESCRIZIONE** : il fondo risulta costituito da vasti appezzamenti di terreno confinanti, classificato vigneto, accessibili da strada di campagna, di superficie complessiva pari a mq 57.516,00 nei quali risultano edificati due fabbricati rurali collegati da un percorso di viabilità interna:
 1. Costruzione di recente realizzazione, denominata “Corpo A”, destinata a stalla per bovini, consistente in una sola elevazione fuori terra; l’immobile risulta costituito da un unico grande vano di superficie calpestabile pari a mq 390,98 provvisto di ringhiere delimitanti la corsia di foraggiamento dalle corsie box e dotata di due ampie aree recintate destinate a paddock. Risulta inoltre dotata di ampia corte di pertinenza. La superficie delle aree scoperte è pari a mq 1.097,04. Presenta struttura portante in acciaio con copertura a doppia falda rivestita con lastre di lamiera preverniciata a doppio strato. La muratura diOMPagnamento è in conci di tufo rifiniti all’esterno con intonaco tipo Li Vigni e all’interno con tonachina e strato plastico di resina. La superficie commerciale è pari a mq 470,84
 2. Costruzione di realizzazione risalente al 1970/80, denominata “Corpo B”, destinata a magazzino-fienile, consistente in una sola elevazione fuori terra e composta da cinque distinti locali, seppur confinanti, oltre piccolo deposito attrezzi, tutti con accesso autonomo; la superficie calpestabile pari a mq 120,72. I locali presentano struttura in muratura portante in conci di tufo e tetti in legno con copertura a falde in parte rivestite con tegole ed in parte con lastre di lamiera. La superficie commerciale è pari a mq 147,17.
- **DATI CATASTALI** :
 - o Catasto Fabbricati Fg.26 p.Ila 409 (Corpo “A”)
 - o Catasto Terreni Fg.26 p.Ila 409 (Corte di pertinenza Corpo “A”)
 - o Catasto Terreni Fg.26 p.Ila 408



- o Catasto Terreni Fg.26 p.lla 410
- o Catasto Fabbricati Fg.26 p.lla 379 (Corpo "B")
- o Catasto Terreni Fg.26 p.lla 378
- **CONFINI** : nel suo complesso il lotto confina a sud con strada di campagna, a est con terreno di proprietà aliena censito al Fg.26 p.lla 20, a nord con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.26 p.lla 86 e p.lla 89, ad ovest con terreno di proprietà aliena censito al Fg. 26 p.lla 91.
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : sono state rilevate difformità catastali nelle planimetrie degli immobili per le quali una regolarizzazione, il cui costo è stato detratto dal valore di stima;
- **CONFORMITA' URBANISTICA:** il bene denominato "Corpo A" risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia e dotato di Certificato di Agibilità; il bene denominato "Corpo B", difforme urbanisticamente, risulta in gran parte sanabile. Ai fini della regolarizzazione urbanistica occorre provvedere all'Accertamento di Conformità e alla demolizione di una porzione non sanabile i cui costi complessivi sono stati detratti.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** il lotto ricade in zona "E", verde agricolo, non soggetto a vincolo paesaggistico, storico, artistico;
- **STATO DI CONSERVAZIONE** : lo stato di conservazione è BUONO per quanto riguarda il Corpo "A", SCADENTE in riferimento al Corpo "B".
- **IMPIANTI TECNOLOGICI** : i fabbricati risultano dotati di impianto idrico e fognario; l'impianto elettrico del Corpo "A" risulta conforme alle norme vigenti a differenza dell'impianto elettrico del Corpo "B" che risulta non a norma.
- **PREZZO BASE euro 209.000,00.**



**Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI
PIGNORATI**

PROVENIENZA VENTENNALE

Premesso che:

- a) la costruzione denominata corpo "A" censita al **catasto fabbricati** al **Fg. 26 p.IIa 409** è stata realizzata sull'area censita al **catasto terreni** al medesimo **Fg. 26 p.IIa 409**; s
- b) gli appezzamenti di terreno censiti al **Fg. 26 p.IIa 409, 408 e p.IIa 410** derivano dal frazionamento dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al **Fg. 26 p.IIa 85**;
- c) la costruzione denominata corpo "B" censita al **catasto fabbricati** al **Fg. 26 p.IIa 379** e l'appezzamento di terreno censito al **Fg. 26 p.IIa 378** derivano dal tipo mappale presentato in soppressione all'originaria **p.IIa 37 del Fg.26**;

sulla scorta della documentazione acquisita ed i riferimento al ventennio si accerta che:

- In data odierna, i beni sopracitati risultano in diritto di piena proprietà all'esecutato **OMISSIS**, per averli acquistati in data **20/11/2013** da **OMISSIS** giusta Atto di Compravendita a rogito del Dott. Gianfranco Pulvino, Notaio in Alia, Rep.16940 – Racc. 8388, registrato a Palermo il 20/12/2013 al n. 16217 e trascritto il 20/12/2013 ai nn. 57767/43284;
- I beni pervenivano a **OMISSIS**, per averli acquistati in data **06/04/1989** da **OMISSIS** giusta Atto di Compravendita a rogito della Dott.ssa Anna Ruffino, Notaio in Palermo, Rep.5294 – Racc. 1316, registrato a Termini Imerese il 26/04/1989 al n. 513 e trascritto il 21/04/1989 ai nn. 16975/12957; si precisa che per mero errore materiale delle particelle oggetto di compravendita segue successivo Atto di Rettifica sempre a rogito della Dott.ssa Anna Ruffino, Notaio in Palermo, Rep.43216 – Racc. 11795, trascritto il 22/04/2010 ai nn. 24393/15414.



Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In base alla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sclafani Bagni le due costruzioni corpo "A" e Corpo "B", risultano legate urbanisticamente ad un unico provvedimento concessorio.

Di fatto, in data 05/09/2013, veniva rilasciata all'esecutato **OMISSIS, Concessione Edilizia n°2836/2013**, per la realizzazione di una stalla a stabulazione libera per bovini, su potenzialità edificatoria degli immobili di proprietà della Stesso censiti in catasto terreni al Fig. 26 p.lla 378, p.lla 379, e p.lla 85 nonché della potenzialità edificatoria della p.lla 20 in virtù di un comodato d'uso certificato.

Per la nuova costruzione viene rilasciato Certificato di Agibilità n°594 del 24/11/2015.

Nell'esame della relazione tecnica e del grafico allegato alla Concessione Edilizia (*Fig.20*) si evince che:

- a) Il fabbricato censito al Fg. 26 p.lla 379 (Corpo "B") viene dichiarato ante 1967 e poiché ricadente al di fuori del centro abitato, non suscettibile di provvedimenti concessori; la relativa volumetria, indicata pari a mc 438,55, viene considerata come cubatura preesistente;

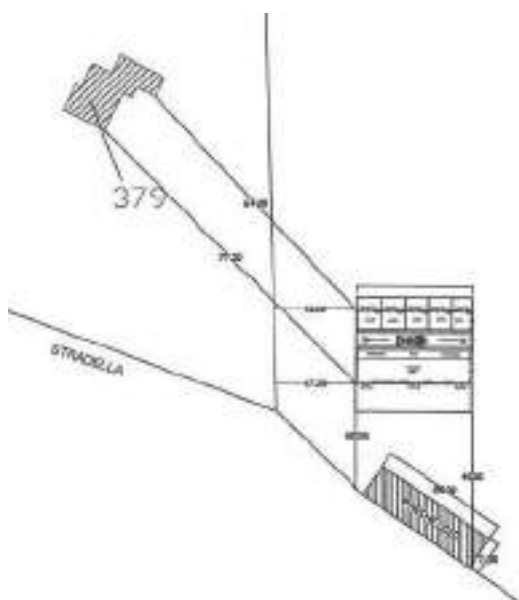


Fig. 20 – Plani-volumetrico di progetto allegato alla Concessione Edilizia

- b) Secondo quanto asseverato dal Tecnico incaricato, la superficie complessiva del lotto (p.lla 378, p.lla 85 e p.lla 20) viene correttamente indicata pari a mq. 111.280,00 e considerando la densità fondiaria pari allo 0,03% ne deriva che la cubatura realizzabile corrisponde a mc 3.338,40; tenuto conto della cubatura



realizzata (corpo “B”) e della cubatura di progetto (corpo “A”) pari a mc 2040,00, la cubatura complessiva computata e concessa risulta pari a mc 2.478,55, al di sotto della cubatura max realizzabile.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, rilievi, acquisizioni documentali ed ulteriori indagini, si accertano difformità, come di seguito descritte.

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE CORPO “B”:

In riferimento al punto a), contrariamente a quanto asseverato dal Tecnico incaricato, sulla scorta dell'immagine fotografica di un volo aereo del 1968, acquisita presso la S.A.S. di Palermo, si accerta che il fabbricato censito al Fg.26 p.lla 379 (Corpo “B”) risulta successivo al 1967 (*Fig. 21*) e pertanto urbanisticamente difforme o meglio abusivo.

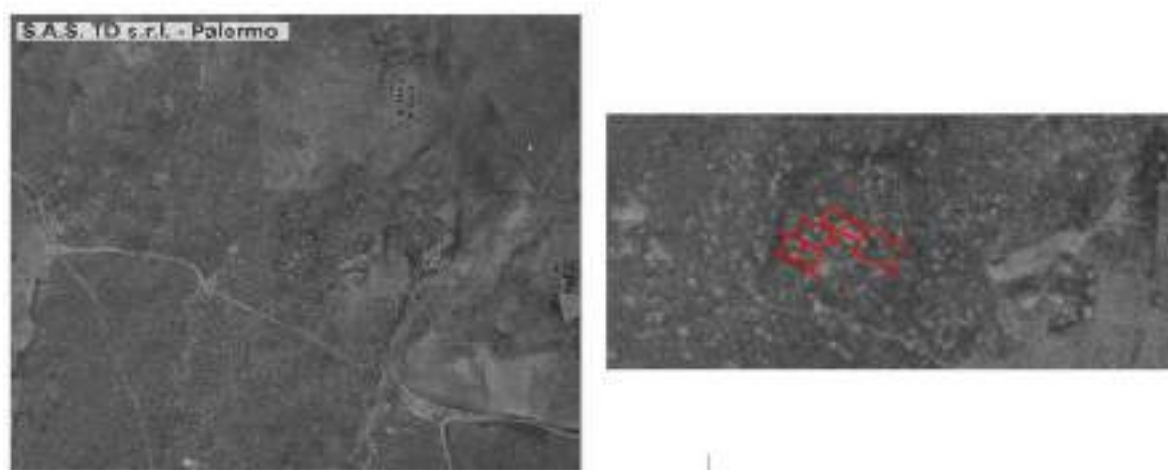


Fig. 21 – Foto aeree ufficiali del 1968

Tuttavia, poiché la relativa cubatura risulta dichiarata ed assentita nella Concessione Edilizia del 2013, e risultando la destinazione “agricola” compatibile con lo strumento urbanistico attuale nonché con lo strumento urbanistico precedente, il fabbricato può essere regolarizzato e suscettibile di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, mediante il Rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria previa acquisizione del Parere di sussistenza presso il Genio Civile.

Va però evidenziato che rispetto al plani-volumetrico e alla cubatura assentita relativi alla Concessione Edilizia il fabbricato, allo stato attuale, risulta ampliato di un'ulteriore porzione del tutto abusiva e non sanabile e per la quale occorre provvedere alla demolizione.

Infatti, sovrapponendo le planimetrie di rilievo sul plani-volumetrico (*Fig.22*) risulta abbastanza evidente che non vi è traccia del locale in ampliamento; del resto in base al computo della cubatura effettiva effettuata dal Sottoscritto, risulta che la reale volumetria



della costruzione corrisponde a mc 452,02 a fronte dei mc 438,55 dichiarati e assentiti nella Concessione Edilizia; si ritiene influente la modesta volumetria in eccedenza poiché corrispondente all'incirca nella percentuale del 5% della cosiddetta "tolleranza di cantiere".



*Fig. 22– Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo
con il piani-volumetrico di progetto*

Sulla scorta di quanto accertato, tenuto conto che occorre provvedere anche alla Segnalazione Certificata di Agibilità, e che il costo unitario a metro cubo , per le demolizioni vuoto x pieno corrisponde ad € 30/mc, i costi presunti per conformare la regolarità urbanistico edilizia del "corpo B" corrispondono ai seguenti:

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA – PARERE DI SUSSISTENZA – SCA -
DEMOLIZIONE PORZIONE ABUSIVA – CORPO "B"**

- o Sanzione : € 516,00
- o Istruttoria pratica : € 200,00
- o Spese tecniche : € 2.500,00
- o Costi demolizione €/mc (30,00x194,30)mc = € 5.829,00

Costo complessivo regolarizzazione urbanistica corpo "B" : € 9.045,00

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE CORPO "B":

In ordine al manufatto di recente costruzione, denominato "Corpo A", ed operando la sovrapposizione con i grafici di progetto (Fig. 23), si riscontrano:



- lievi difformità nelle dimensioni generali della costruzione (comunque influente poiché riconducibile ad un'eccedenza del 5%) e nelle dimensioni dell'area scoperta destinata a paddock ubicata a monte (anch'essa influente);
- difformità nelle bucatore di prospetto principale e retrospetto consistenti da un lato nella diversa ubicazione (lieve traslazione dei 3 infissi porta, previsti) e realizzazione di un solo infisso su retrospetto, a fronte dei tre previsti; le predette difformità, consistenti in modifiche ai prospetti ricadono in opere di ristrutturazione leggera e pertanto suscettibili di Comunicazione Inizio Lavori asseverati Tardiva (CILA Tardiva).

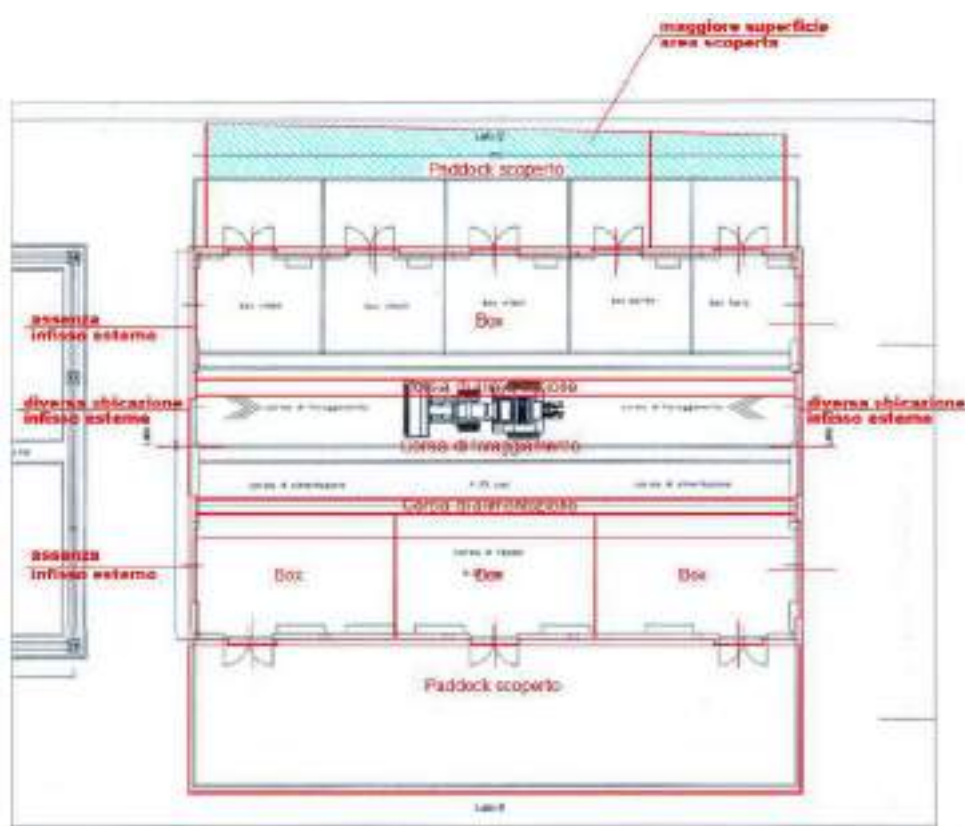


Fig. 23- Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo di piano terra e piano primo con le relative planimetrie di progetto allegata alla Concessione Edilizia

Per la regolarizzazione dell'immobile si prevedono i seguenti costi:

CILA TARDIVA – CORPO “A”

- o Sanzione : € 1.000,00
- o Istruttoria pratica : € 100,00
- o Spese tecniche : € 700,00
- o Sommano : € 1.800,00

Costo complessivo regolarizzazione urbanistica corpo “A” : € 1.800,00

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta in possesso dell'esecutato **OMISSIS**.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di beni a destinazione agricola, essi non risultano soggetti a vincoli di carattere condominiale.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie; le unità immobiliari risultano gravate da:
 - ipoteca volontaria iscritta ai nn. 8089/744 del 02/03/2015 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 18/02/2015 Rep. 17315/8683 Notaio Pulvino Gianfranco a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** E **OMISSIS**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : le unità immobiliari non risultano gravate da trascrizioni di pignoramento a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **OMISSIS** del 09/06/2022 ai nn. 28353/22379;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per gli immobili oggetto di perizia, sono state rilevate difformità urbanistiche, tuttavia sanabili e il cui costo complessivo, pari ad € 10.145,00, è stato detratto dal valore di stima;



- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre presentare aggiornamento con documentazione Docfa il cui costo, pari ad 1.200,00, è stato detratto dal valore di stima.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.



Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale dei beni oggetto di stima, ovvero il valore che essi possano assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, gli immobili ricadono in zona rurale extraurbana in contesto edilizio ben definito, caratterizzato, se osservato ad ampio raggio, da costruzioni a destinazione agricola, della stessa epoca ovvero in parte di recente costruzione ed in parte risalenti agli anni 1960/70. Ritenendo il contesto abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione dei beni oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per quanto riguarda le costruzioni, l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è rivolta alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al sito Mercato Immobiliare.info.

In riferimento a magazzini ubicati in zona rurale extraurbana del territorio di Sclafani Bagni, vengono indicati i seguenti valori unitari :

- I valori unitari €/mq med in riferimento alla tipologia magazzino, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risultano pari rispettivamente ad €/mq (Min 140 ÷ Max 210);
- I valori unitari €/mq medi in riferimento alla tipologia rurale, indicati sulla Banca dati del **Mercato Immobiliare.info** risultano pari rispettivamente ad **€ 306/mq**.

Poiché il corpo il "Corpo A", di recente costruzione, presenta un buon livello di manutenzione e conservazione, ai fini dell'assunzione di un congruo valore di mercato unitario si ritiene opportuno operare una media aritmetica tra il valore max indicato nell'O.M.I. e il valore medio indicato sul sito Mercato Immobiliare.info:

- **Valore unitario relativo al Corpo "A": € 258/mq**

Poiché il corpo il "Corpo B", di costruzione risalente agli anni 1970, presenta uno scadente



livello di manutenzione e conservazione, ai fini dell'assunzione di un congruo valore di mercato unitario si ritiene opportuno assumere il valore minimo indicato nella banca dati dell'O.M.I.:

- **Valore unitario relativo al Corpo "B": € 140/mq**

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato unitario da attribuire agli appezzamenti di terreno, si è fatto ricorso ai valori indicati nel Rapporto Statistico dell'EXEO, relativi a fondi agricoli ubicati nel territorio di Sclafani Bagni e classificati vigneto, che corrispondono a €/Ha (Min 20.000 ÷ Max 35.000). Tenuto conto che la potenzialità edificatoria degli appezzamenti di terreno è stata tutta asservita alle costruzioni ivi erette, si ritiene congruo assumere il valore unitario minimo indicato nella banca dati dell'Exeo.

- **Valore unitario medio terreni vigneto: Euro 20.000/Ha**

In merito agli adeguamenti del valore di stima, riguardante i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, si riepiloga:

- Costo complessivo per la regolarizzazione catastale : € 1.200,00
- Costo complessivo per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 3.216,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 10.845,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO Corpo "A"

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 258/mq

Superficie commerciale: mq 470,84

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 121.476,72

Valore di stima dell'immobile corpo "A": € 121.476,72

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO Corpo "B"

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 140/mq

Superficie commerciale: mq 147,17

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 20.603,80

Valore di stima dell'immobile corpo "B": € 20.603,80



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 20.000/Ha $\equiv$ € 20.000/mq

Superficie Terreno censito al Fg.26 p.lla 408 : mq 48.295,00

Superficie Terreno censito al Fg.26 p.lla 410 : mq 441,00

Superficie Terreno censito al Fg.26 p.lla 378 : mq 8.780,00

Superficie complessiva = mq 57.516,00

Valore di stima degli appezzamenti di terreno: € 115.032,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO 3

- Valore di stima dell'immobile corpo "A": € 121.476,72
- Valore di stima dell'immobile corpo "B": € 20.603,80
- Valore di stima degli appezzamenti di terreno: € 115.032,00
- Valore di stima complessivo : € 257.112,52
- Detrazione adeguamenti del valore di stima : € 10.845,00
- **Valore di stima complessivo LOTTO 3 : € 246.267,52**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

Valore di stima dell'immobile: € 246.267,52

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D'ASTA: € 209.327,392 arrotondati ad € 209.000,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base al certificato di stato civile, allegato al fascicolo, l'esecutato **OMISSIS** risulta celibe.



CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 246.267,52**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 209.000,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo lì 23/01/2023

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI “A”:

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO “B”:

- **Verbale delle operazioni peritali**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di destinazione urbanistica**
- **Concessione edilizia corredata di relazione e grafici**

