

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DOBANK SPA**

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **60/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 3 - capannone con an-**  
**nesso locale ufficio e terreno**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Cilluffo  
**Codice fiscale:** CLLVCN82P14G2730  
**Studio in:** via Segesta 9 - 90030 Contessa Entellina (PA)  
**Telefono:** 3286827330  
**Email:** vincenzocilluffo@tiscali.it  
**Pec:** vincenzo.cilluffo@archiworldpec.it



**Premessa**

Con provvedimento del 07/01/2017 l'Ill.mo Giudice Dott. Petralia Angelo, nomina il sottoscritto Arch. Cilluffo Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 6117, residente a Contessa Entellina (PA), in via Segesta 9, C.T.U. in merito alla causa iscritta al R.G.ES. n. 60/2016, vertente tra l'Unicredit S.P.A., con la mandataria Dobank S.P.A. (già Unicredit Credit Management Bank S.P.A.)

G273I conferendoGli l'incarico di rispondere ai quesiti allegati al verbale d'incarico. Il sottoscritto C.T.U. ha accettato l'incarico in data 19/01/2017 mediante invio telematico del relativo verbale di accettazione (ex art. 569 comma 1°, c.p.c.).

In data 08/03/2018, con PEC, viene comunicato al sottoscritto C.T.U. la sostituzione del Giudice Dott. Petralia Angelo con la Dott.ssa Oliva Antonia Libera.

A seguito del primo controllo sulla completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., eseguito entro trenta giorni dal giuramento, e del relativo deposito telematico in data 20/02/2017, lo scrivente ha successivamente proceduto a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

**Quesiti posti dall'Ill.mo giudice****Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

#### **Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

#### **Quesito n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).



In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

**Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub

diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**



L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la l. 47/1985 non è stata abrogata;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.



Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**Quesito N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**



L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto

quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

**Quesito n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**



## **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 60 / 2016**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*





## Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono svolte nei giorni 28/02/2018 - 12/03/2018 e 07/05/2018. Durante il loro svolgimento si è provveduto ad effettuare il rilievo fotografico e metrico.





**Corpi:** capannone – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** ufficio + stadera

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 5. Creditori Iscritti

**Bene:** C.da Puzzo - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

**Lotto:** 3 - capannone con annesso locale ufficio e terreno

**Corpo:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare (già Banca Popolare Italiana), [REDACTED]  
[REDACTED] Riscossione Sicilia S.P.A. (già SERIT SICILIA S.P.A. e Montepaschi SERIT) DOBANK SPA (quale mandataria per la gestione dei crediti di Unicredit S.P.A. (già Banco di Sicilia Società per Azioni)).

## 6. Comproprietari

**Bene:** C.da Puzzo - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

**Lotto:** 3 - capannone con annesso locale ufficio e terreno

**Corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** C.da Puzzo - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

**Lotto:** 3 - capannone con annesso locale ufficio e terreno

**Corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** C.da Puzzo - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

**Lotto:** 3 - capannone con annesso locale ufficio e terreno

**Corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** C.da Puzzo - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

**Lotto:** 3 - capannone con annesso locale ufficio e terreno

**Prezzo da libero:** € 91.209,82





vuto al fatto che originariamente il terreno su cui sorgono gli immobili pignorati era costituito da più particelle. I [redacted] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni (Cfr. all.13.1).

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] foglio 6, particella 634, indirizzo Condada Puzzo snc, piano T, comune Campofelice di Fitalia , categoria D/8, rendita € 2.480,00

Derivante da: p.lle 13 - 17 - 282 - 285 - 288

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come si evince dagli atti di compravendita rogati in data 08/11/1993 dal dott. Tommaso Falletta, Repertorio n. 21699 - Raccolta n. 8114 (Cfr. all. 2.2) e Repertorio n. 21698 - Raccolta n. 8113 (Cfr. all. 2.3), non vi sono parti di proprietà esclusiva che coesistono con la comproprietà e di conseguenza non vi è la presenza di millesimi.

Confini: Il lotto confina a sud con le p.lle 453, 649 e 120, a nord con le p.lle 456, 635, 289 e 286, ad est con la p.lla 286 e ad ovest con le p.lle 454 e 455 (cfr. all. 3.6).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Perfetta corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento, cron. n. 431/C del 22/02/2016 (bene indicato al n.3 punto D) (Cfr. all. 2.1) - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo il 04/04/2016, al Registro Generale n. 11606 e al Registro Particolare n. 8842 (Cfr. all. 4.2) e rettificato il 27/03/2018 al Registro Generale n. 11764 e al Registro Particolare n. 9200 (Cfr. all. 4.3) (bene indicato all' unità negoziale n. 3, immobile n. 1).

**Espropriazione per pubblica utilità:** Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA), prot. n. 1725 del 24/04/2018 (cfr. all. 5.1) si evince che l'immobile non è soggetto ad espropriazione per pubblica utilità. Dal sopra citato certificato si evince che i vincoli preordinati all'espropriazione previsti dal P.R.G. sono decaduti per decorrenza quinquennale previsto dall'art. 9 del D.P.R .08.06.2001 n. 327 recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità", recepito nella Regione Siciliana dall'art. 36 L.R. 7/2002, integrato dall'art. 24 della L.R. 7/2003.

#### **Identificativo corpo: capannone**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Note: Con l'identificativo catastale F. 6 p.lla 634 (Cfr. all. 3.6) si indicano sia i vari corpi di fabbrica sia il terreno circostante. Nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.6) il corpo viene indicato con la lettera "A" insieme al corpo "pollaio" e "magazzino".

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione di porte; Diverso spessore delle pareti; Mancata rappresentazione del muro della struttura adiacente; Mancata rappresentazione delle finestre; Mancata rappresentazione del gabiotto; Mancata rappresentazione grafica h interna; Differenza h interna; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: DOCFA + PREGEO da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto).

Descrizione delle opere da sanare: Redazione di nuova planimetria catastale.

Note sulla conformità catastale: Dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale sembra









Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione di porte; Diversa collocazione e/o dimensione di finestre; Diversa conformazione planimetrica degli ambienti; Differenza h interna; Mancata rappresentazione della botola di accesso alla stadera, Diversa distanza tra stadera e ufficio; Diversa collocazione rispetto ai confini.

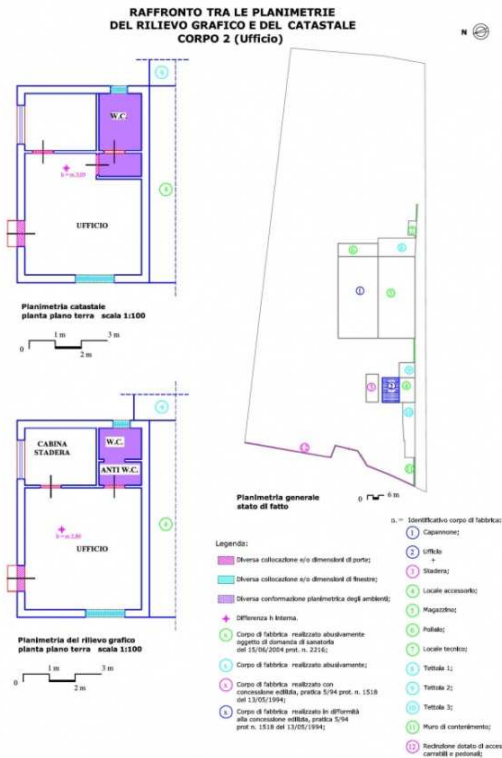
Regolarizzabili mediante: DOCFA + PREGEO da presentare all’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto)

Descrizione delle opere da sanare: Redazione di nuova planimetria catastale

Note sulla conformità catastale: La mancata rappresentazione della botola di accesso è di scarsa rilevanza ai fini catastali.



stralcio ortofoto corpo ufficio + stadera



ufficio - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale







stadera - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale

### Identificativo corpo: locale accessorio.

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatamento della particella

Note: Con l'identificativo catastale F. 6 p.lla 634 (Cfr. all. 3.6) si indicano sia i vari corpi di fabbrica sia il terreno circostante. Nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.6) il corpo viene indicato con la lettera "C" –"locale accessorio" insieme al corpo "locale tecnico".

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione di porte; Mancata rappresentazione del muretto interno; Mancata rappresentazione del muro esterno; Differenza h interna; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: DOCFA + PREGEO da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto)

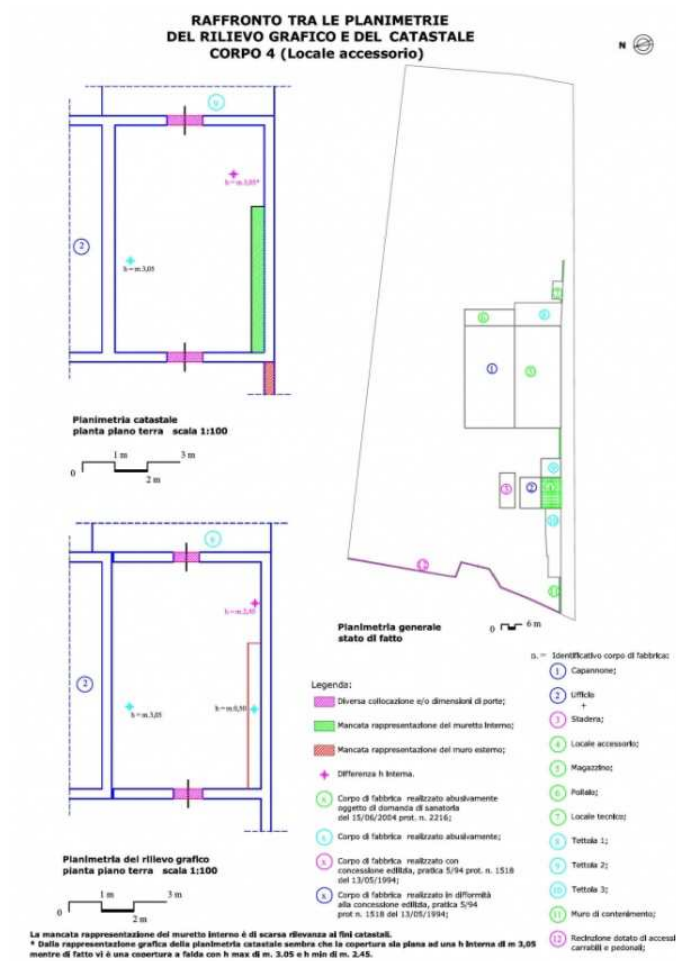
Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del corpo dalla planimetria catastale dopo la sua demolizione (vedasi conformità urbanistico-edilizia).

Note sulla conformità catastale: La mancata rappresentazione del muretto interno è di scarsa rilevanza ai fini catastali. Dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale sembra che la copertura sia piana con h. interna di m. 3,05, di fatto c'è una copertura a falda con h.max di m. 3,05 e h.min di m. 2,45.





stralcio ortofoto corpo locale accessorio



locale accessorio - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale



**Identificativo corpo: magazzino.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Note: Con l'identificativo catastale F. 6 p.lla 634 (Cfr. all. 3.6) si indicano sia i vari corpi di fabbrica sia il terreno circostante. Nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.6) il corpo viene indicato con la lettera "A" insieme al corpo "pollaio" e "capannone".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione di porte; Diversa collocazione e/o dimensione di finestre; Diverso spessore delle pareti; Mancata rappresentazione del muretto interno; Mancata rappresentazione del muro esterno; Mancata rappresentazione del muro perimetrale; Differenze dimensionali; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: DOCFA + PREGEO da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto)

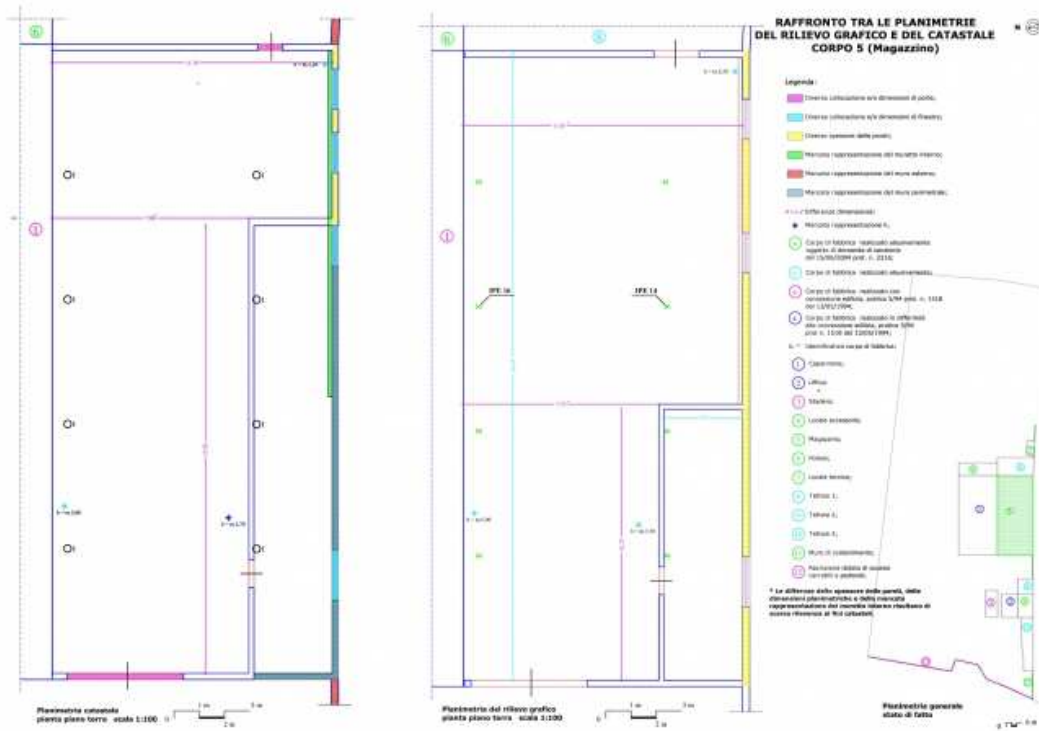
Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del corpo dalla planimetria catastale dopo la sua demolizione (vedasi conformità urbanistico-edilizia).

Note sulla conformità catastale: Le differenze dello spessore delle pareti, delle dimensioni planimetriche e della mancata rappresentazione del muretto interno risultano di scarsa rilevanza ai fini catastali.



stralcio ortofoto corpo magazzino





magazzino - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale

**Identificativo corpo: pollaio.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale è riferita all'accatamento della particella

Note: Con l'identificativo catastale F. 6 p.lla 634 (Cfr. all. 3.6) si indicano sia i vari corpi di fabbrica sia il terreno circostante. Nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.6) il corpo viene indicato con la lettera "A" insieme al corpo "capannone" e "magazzino".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione di porte; Diversa collocazione e/o dimensione di finestre; Diverso spessore delle pareti; Mancata rappresentazione della struttura adiacente; Differenza h interna; Differenze dimensionali; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: DOCFA + PREGEO da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto)

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del corpo dalla planimetria catastale dopo la sua demolizione (vedasi conformità urbanistico-edilizia).

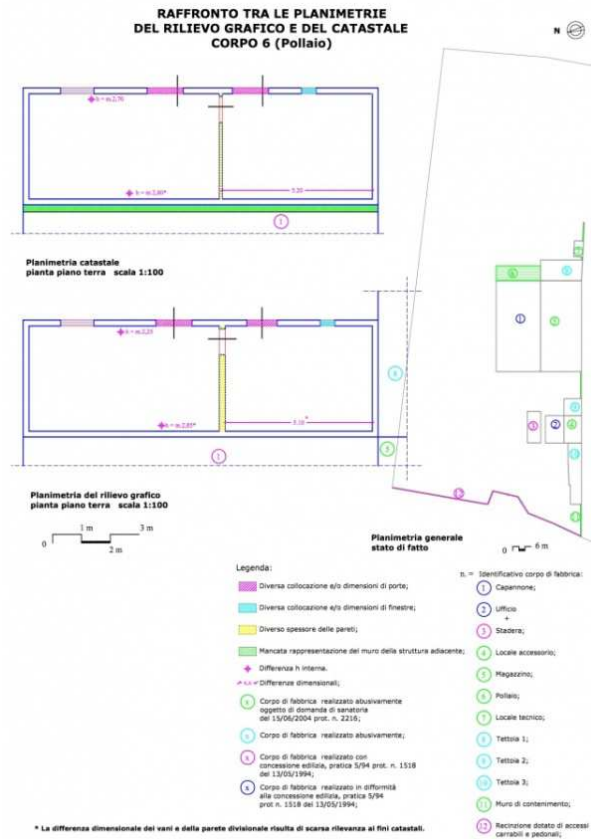
Note sulla conformità catastale: La differenza dimensionale dei vani e della parete divisionale risulta di scarsa rilevanza ai fini catastali.







stralcio ortofoto corpo pollaio



pollaio - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale



**Identificativo corpo: locale tecnico.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale è riferita all'accatamento della particella

Note: Con l'identificativo catastale F. 6 p.lla 634 (Cfr. all. 3.6) si indicano sia i vari corpi di fabbrica sia il terreno circostante. Nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.6) il corpo viene indicato con la lettera "C" –"locale accessorio" insieme al corpo "locale accessorio".

Conformità catastale:

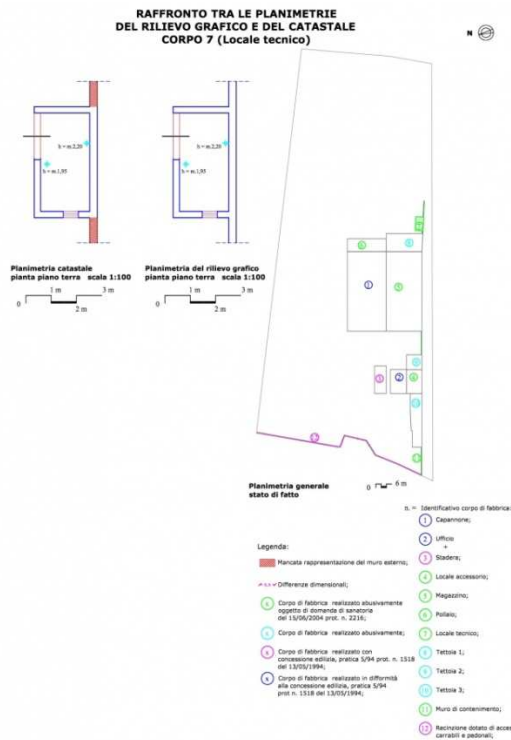
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione del muro esterno; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: DOCCA + PREGEO da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto)

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del corpo dalla planimetria catastale dopo la sua demolizione (vedasi conformità urbanistico-edilizia).



stralcio ortofoto corpo locale tecnico



Locale tecnico - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale



**Identificativo corpo: tettoia 1.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Note: Il corpo "tettoia 1" non risulta essere accatastato



stralcio ortofoto tettoia 1

**Identificativo corpo: tettoia 2.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Note: Con l'identificativo catastale F. 6 p.la 634 (Cfr. all. 3.6) si indicano sia i vari corpi di fabbrica sia il terreno circostante. Nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.6) il corpo viene indicato con il termine "tettoia 2".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione del muro esterno; Mancata rappresentazione del muro perimetrale; Mancata rappresentazione delle finestre; Mancata rappresentazione del forno; Differenza h interna; Differenze dimensionali; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: DOCFA + PREGEO da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - ex Catasto)

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del corpo dalla planimetria catastale dopo la sua demolizione (vedasi conformità urbanistico-edilizia).

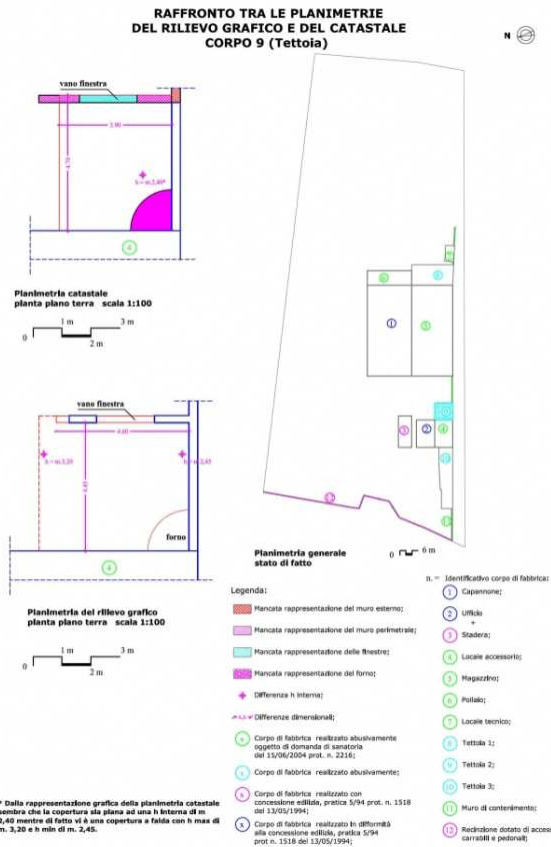
Note sulla conformità catastale: Dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale la copertura è piana con h. interna di m. 2,40 mentre di fatto la copertura è ad unica falda con h.max di m. 3,20 e h.min di m. 2,45.







stralcio ortofoto tettoia 2



tettoia 2 - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il catastale

**Identificativo corpo: tettoia 3.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Note: Il corpo "tettoia 3" non risulta essere accatastato.







stralcio ortofoto tettoia 3

**Identificativo corpo: muro di contenimento.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Note: Il corpo "muro di contenimento" non risulta essere accatastato.



stralcio ortofoto muro di contenimento

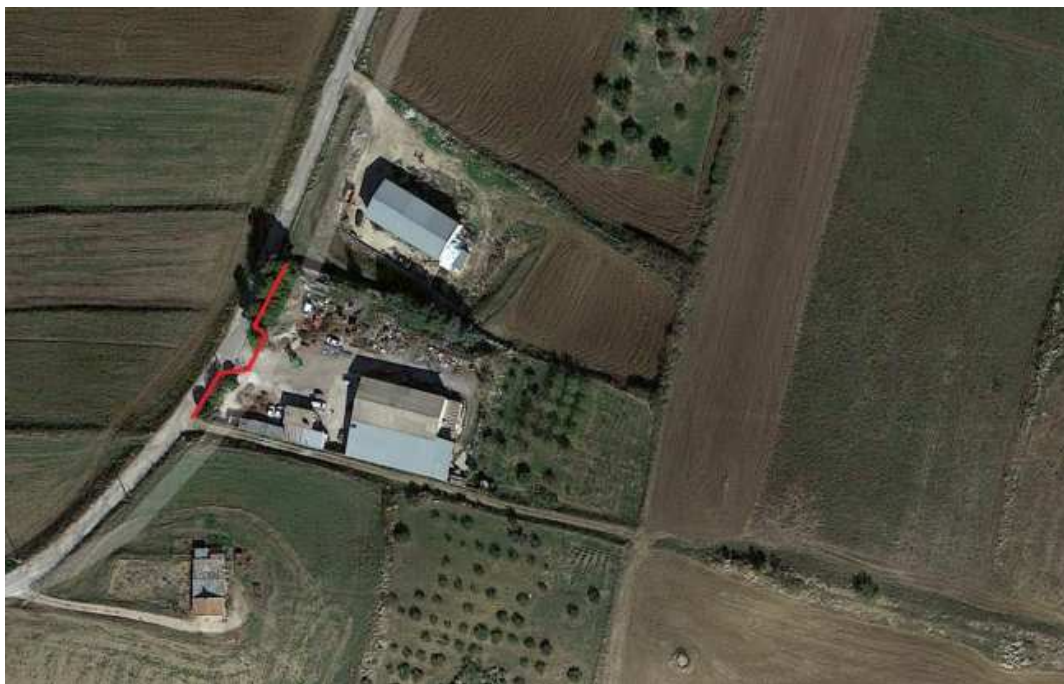
**Identificativo corpo: recinzione.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella



Note: Il corpo "muro di recinzione" non risulta essere accatastato.



stralcio ortofoto

**Identificativo corpi: capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

Note: La categoria catastale (D8) è riferita all'accatastamento della particella

Oneri Totali per la regolarizzazione delle difformità catastali: **€ 1.800,00**

Note: La regolarizzazione delle difformità catastali avviene mediante la presentazione di un'unica pratica catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Descrizione del lotto secondo il prospetto sintetico predisposto nel quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 3 : – piena ed intera proprietà di un complesso immobiliare, ad una elevazione fuori terra con relativo terreno pertinenziale in parte adibito a piazzale di manovra dei mezzi ed in parte a colture, ubicato a Campofelice di Fitalia in (PA), C.da Puzzo snc; è composto da un capannone, un locale ufficio con annessa stadera esterna e da vari corpi di fabbrica realizzati abusivamente; il capannone è composto da un unico ambiente; il locale ufficio è costituito da un bagno con antibagno e da due vani, uno adibito ad ufficio l'altro a cabina di controllo della stadera esterna dove è collocata la relativa apparecchiatura di controllo; confina a sud con le p.lle 453, 649 e 120, a nord con le p.lle 456, 635, 289 e 286, ad est con la p.la 286 e ad ovest con le p.lle 454 e 455; il lotto è riportato (edifici e terreno) nel catasto fabbricati del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) al foglio n. 6 p.la 634 (ex p.lle 13-17- 282- 285-288); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla dimensione, alla rappresentazione grafica, alla collocazione rispetto ai confini ed al mancato accatastamento di alcuni corpi di fabbrica realizzati abusivamente; vi è Concessione Edilizia n. 5 del 13/05/1994, dove lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla realizzazione dei fabbricati con dimensioni diverse, alla diversa collocazione e/o dimensione di alcuni infissi esterni ed al diverso posizionamento rispetto ai confini del lotto e per la loro regolarizzazione deve presentarsi relativa domanda di sanatoria (art. 14 L.R. 16/16); parte degli edifici realizzati abusivamente sono stati oggetto di domanda di sanatoria del 15/06/2004, prot.



n. 2216, per la quale il Comune ha emesso il relativo diniego. Per tutte le opere realizzate abusivamente, ad eccezione del muro di contenimento, a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi la sanatoria ex art. 13 L.R. 37/85 oggi art. 14 L.R. 16/16, quindi andranno demolite; l'intero lotto ricade in zona agricola "E", PREZZO BASE euro 91.209,82.

Descrizione del quartiere e della zona: L'immobile si trova in una zona agricola posta nelle vicinanze del comune di Campofelice di Fitalia (PA) ed è facilmente raggiungibile dal paese.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** aeroporto di Palermo 79 Km. circa, porto di Palermo 49 Km. circa, stazione ferroviaria di Palermo 48 Km. circa

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **capannone**

Capannone, ad una elevazione fuori terra con copertura a doppia falda in eternit. Internamente è composto da un unico grande ambiente di circa 291,00 mq., nel quale entrando sulla destra è stato realizzato un gabiotto di circa 8,21 mq. L'unico accesso è posto sul prospetto principale, sui prospetti laterali trovano posto le finestre. All'atto del sopralluogo, l'immobile è apparso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Sul lato destro dell'edificio è stato realizzato il corpo di fabbrica magazzino mentre posteriormente è stato realizzato il corpo di fabbrica pollaio. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

Superficie complessiva di circa mq. **309,96**

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50 al colmo e 5,00 m. alla gronda

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si trova in un discreto stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>capriata metallica con relativi arcarecci omega</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: a doppia falda                       |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi a sezione retta</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ;<br>- Note: La tipologia delle travi si desume dagli esecutivi reperiti presso il Genio Civile (Cfr. all 11.6) |
| Strutture verticali | materiale: <b>IPE 160</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;<br>- Note: Gli IPE 160 sono annegati nel c.l.s. e vi sono anche dei pilastri in c.a.                                      |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: <b>vasistas</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; protezione: <b>inferriate</b> ; materiale protezione: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Le aperture sono disposte sotto trave lungo le due pareti laterali |
|-----------------|--|



|                     |   |
|---------------------|---|
| Manto di copertura  | materiale: <b>eternit</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Da un primo esame visivo la copertura si presenta in un discreto stato di manutenzione. Ai sensi della L.R. 10/2014, la presenza della copertura in amianto va comunicata all'ARPA competente per territorio. |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente alla parete principale   |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: la pavimentazione esterna costituisce lo spiazzale antistante anche al corpo tettoia e al corpo ufficio+ stadera, quest'ultima risulta essere interrata.   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>battuto di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>ante scorrevoli</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>impianto esterno con canaletta</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
|-----------|--|

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|





**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

**Note generali impianti:** Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) del 14/11/2018 prot. n.4702 (Cfr. all. 5.2) non risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico inerente l'immobile in oggetto. All'atto del sopralluogo si è riscontrata una diversa collocazione della fossa imhoff rispetto a quella prevista dai disegni della concessione edilizia n. 5/94 (Cfr. all. 11.4).



foto 1





foto 2



foto 3





foto 4

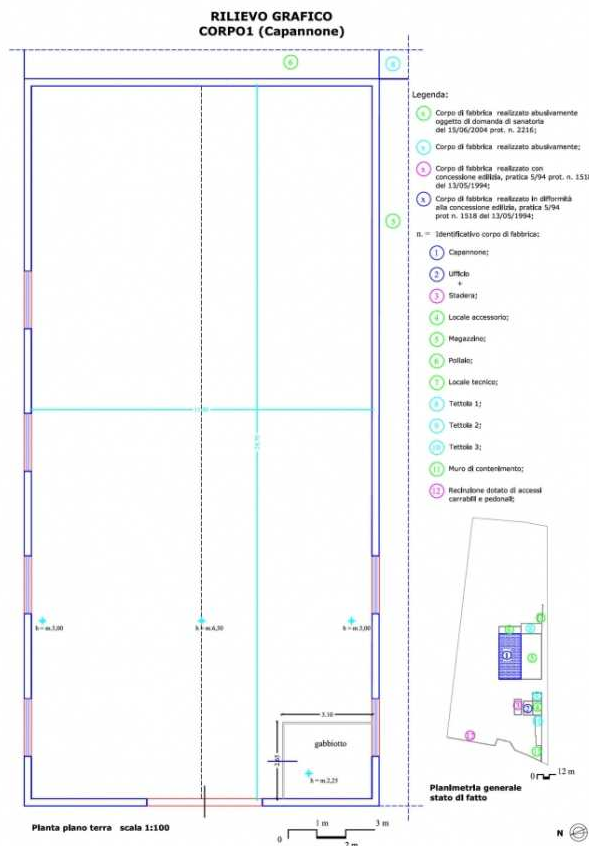


foto 5





foto 6



Capannone - stato reale dei luoghi





Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **ufficio + stadera**

Locale adibito come ufficio, costituito da un piano fuori terra con quota di calpestio + 30 cm rispetto al piano di campagna e copertura piana sito a Campofelice di Fitalia (PA) in C.da Puzzo. Internamente l'immobile è costituito da un vano d'ingresso adibito come ufficio di circa 21,15 mq., da tale vano si accede direttamente al bagno di circa 1,98 mq. con relativo anti bagno di circa 1,48 mq. e nel vano adibito a cabina di controllo della stadera di circa 6,05 mq. All'atto del sopralluogo, il locale risulta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Esternamente, davanti all'immobile, si trova la stadera interrata i cui meccanismi sono collegati all'apparecchiatura di controllo sita nel relativo vano posto all'interno dell'immobile. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione naturale. Sul lato sud dell'edificio è stato realizzato il corpo di fabbrica "locale accessorio". Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

Superficie complessiva di circa mq. **38,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. uno (riferito alla stadera)

Stato di manutenzione generale: discreto.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>piana</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi a sezione retta</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ;<br>- Note: La tipologia delle travi si desume dagli esecutivi reperiti presso il Genio Civile (Cfr. all. 11.6) |
| Solai               | tipologia: <b>solaio in c.a. con travetti prefabbricati</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;   |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: <b>ante scorrevoli</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>tapparelle</b> ; materiale protezione: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: La piccola finestra del bagno è protetta da una grata in ferro ad elementi verticali con tipologia ad anta singola a battente. |
| Infissi esterni | tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>inferriate</b> ; materiale protezione: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente al bagno  |
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Pareti esterne  | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione:   |



|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>trattate con rinzafo di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: la pavimentazione esterna costituisce lo spiazzale antistante il corpo tettoia e ufficio+ stadera. Quest'ultima risulta essere interrata. |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>cotto</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente agli ambienti ufficio e stanza cabina di controllo della stadera  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: La pavimentazione del bagno risulta essere leggermente sollevata di qualche cm.   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>piastrelle</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: il rivestimento ha un'altezza da terra di circa 1,50 m. e la parete dietro il wc è rivestita solo in parte.      |

**Impianti:**

|                |  |
|----------------|--|
| Elettrico      | tipologia: <b>impianto esterno con canaletta</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
| Idrico         | tipologia: <b>sottotraccia</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità dalla quale desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti.   |
| Pesa autocarri | tipologia: <b>meccanica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: la pesa autocarri non è altro che la stadera   |

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la |



|  |   |
|--|---|
|  | presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
|--|---|

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



foto 1





foto 2



foto 3





foto 4



foto 5







foto 6



foto 7



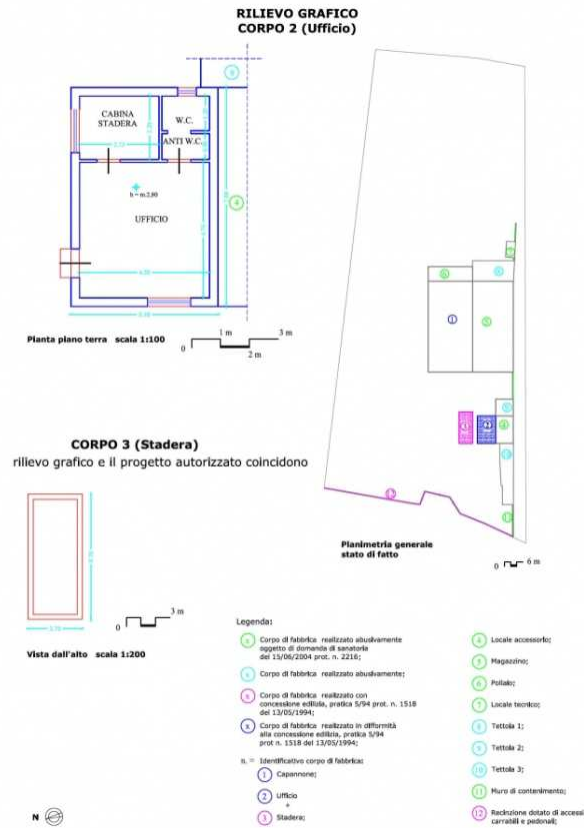


foto 8



foto 9





Ufficio + stadera - stato reale dei luoghi

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto locale accessorio**

Locale disposto posteriormente al corpo ufficio + stadera, è costituito da un piano fuori terra, con copertura a falda. Internamente l'immobile è costituito da un vano rettangolare di circa 32,20 mq. adibito a cucina pranzo. All'atto del sopralluogo, l'immobile è apparso in scarse condizioni di manutenzione e conservazione in quanto si notano evidenti problemi inerenti la formazione di muffe ed efflorescenze saline causate da problemi di umidità ed infiltrazione d'acqua piovana. La parete sud funge anche da muro di contenimento. Le pareti nord e sud sono cieche, le uniche aperture costituite dalle porte d'accesso si trovano sulle pareti est ed ovest. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05 h. max e m. 2,45 h. min

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>struttura metallica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: falda unica.                                      |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi a sezione retta</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ;<br>- Note: La tipologia delle travi si desume dagli esecutivi reperiti presso il Genio Civile. |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |





**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Manto di copertura  | materiale: <b>lastre di coibentato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>trattate con rinzaffo di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: La parete esterna sud risulta essere di contenimento alla stradella inerente la servitù di passaggio. |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>cotto</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>impianto esterno con canaletta</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità dalla quale desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti.   |

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|



**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



foto 1



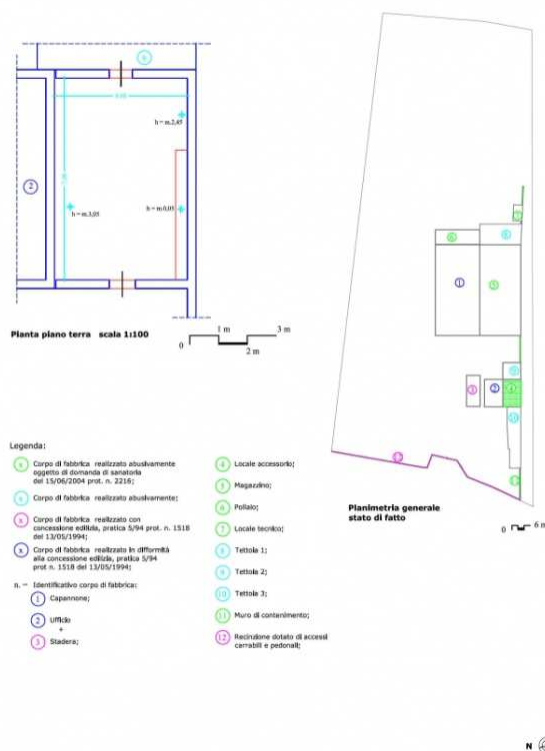


foto 2



foto 3



**RILIEVO GRAFICO  
CORPO 4 (Locale accessorio)**


Locale accessorio - stato reale dei luoghi

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto magazzino**

Locale disposto lateralmente, sul lato destro rispetto il corpo "capannone", è costituito da un piano fuori terra con copertura a falda. Internamente l'immobile è composto da due vani uno a forma di "L" di mq. 236,78 circa e l'altro a forma rettangolare di circa 33,34 mq.; quest'ultimo risulta essere privo di accesso all'esterno e nella parete ovest, presenta evidenti fenomeni di umidità. A ridosso della parete sud e della parete di divisione dei due vani è disposta una fila di pilastri IPE rispettivamente IPE 160 e IPE 140. La parete sud funge da muro di contenimento. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00 h. max e m. 3,20 h. min.

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**
**Caratteristiche strutturali:**

|            |  |
|------------|--|
| Copertura  | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>lamiera grecata</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Copertura  | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>struttura metallica con IPE e profili omega</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: falda unica.                                       |
| Fondazioni | tipologia: <b>travi rovesce</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: La tipologia delle travi si desume dagli esecutivi reperiti presso il Genio Civile. |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Strutture verticali | materiale: <b>IPE 160</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Internamente gli IPE risultano essere liberi ovvero non inglobati in nessuna struttura. Oltre agli IPE 160 troviamo al centro dell'ambiente una fila di IPE 140 disposti lungo l'asse est- ovest. Anche questi ultimi sono liberi. |
| Travi               | materiale: <b>IPE 140</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Le travi sono costituite da IPE 140 disposte in corrispondenza dei pilastri (IPE 140 - IPE 160). Sopra le travi vi sono disposti trasversalmente i profili omega a sostegno della copertura.                                       |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>fissi</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; protezione: <b>inferriate</b> ; materiale protezione: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>- Note: Gli infissi esterni sono disposti nella parete sud sopra la quota della stradella inerente la servitù di passaggio.  |
| Infissi interni     | tipologia: <b>battente a due ante</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Manto di copertura  | materiale: <b>lamiera grecata</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>trattate con rinzafo di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: La parete esterna sud risulta essere di contenimento alla stradella di servitù di passaggio. La porzione della suddetta parete, che sorge sopra la stradella risulta essere al grezzo. |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>battuto di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente al vano principale   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>cotto</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente al vano posto a destra entrando dal portone principale.   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente al prospetto retrostante  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente al prospetto principale  |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>impianto esterno con canaletta</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
|-----------|--|



**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adequamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|







foto 1



foto 2





foto 3



foto 4







foto 5



foto 6



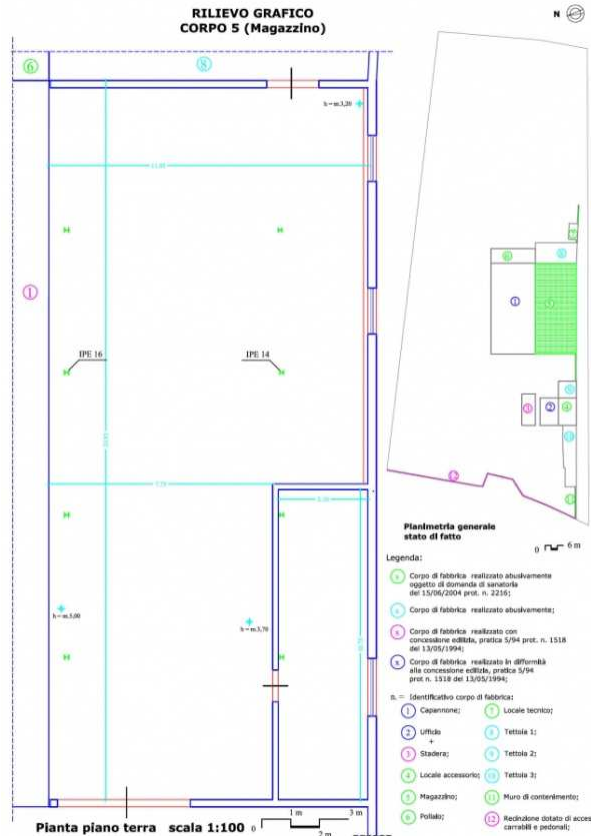


foto 7



foto 8





Magazzino - stato reale dei luoghi

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto pollaio**

Locale disposto dietro il corpo capannone, ad una elevazione fuori terra, con copertura a falda, è costituito da due vani rispettivamente di circa mq. 24,09 e mq. 18,61. Entrambi i vani hanno accesso diretto all'esterno e sono dotati di finestre, uno dei due viene adibito a pollaio. All'atto del sopralluogo, l'immobile è apparso in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 h. max e m. 2,25 h. min

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>struttura metallica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: falda unica |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: <b>fissi</b> ; materiale: <b>legno</b> ; protezione: <b>rete metallica</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Riferito limitatamente al lato sinistro del prospetto |
|-----------------|--|



|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>inferriate</b> ; materiale protezione: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>- Note: Internamente l'infisso è dotato di scuretti |
| Manto di copertura  | materiale: <b>lamiera grecata</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>battuto di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Riferito limitatamente al lato sinistro del prospetto                       |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Riferito limitatamente al lato destro del prospetto                          |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>con cavi a vista</b> ; condizioni: <b>pessime</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti.   |
| Idrico    | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>- Note: I punti acqua sono posti all'esterno della parete del prospetto principale. Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità dalla quale desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |



**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



foto 1







foto 2



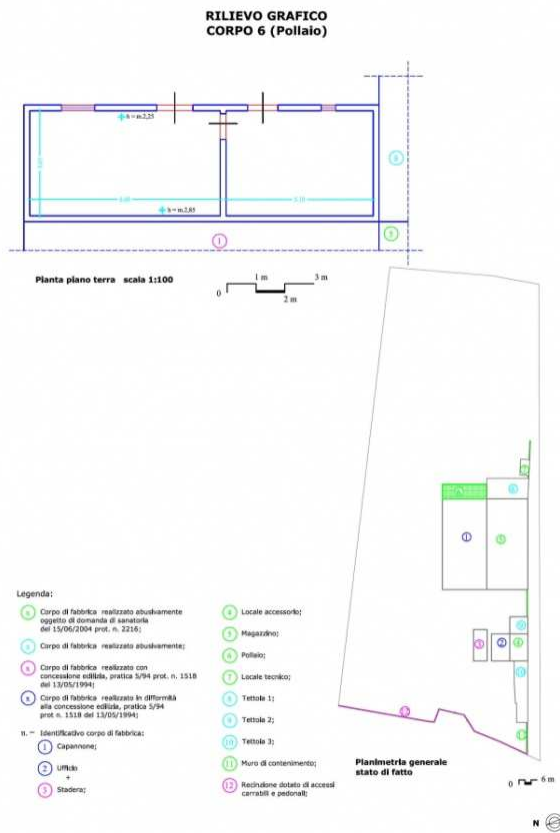
foto 3







foto 4



Pollaio - stato reale dei luoghi



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **locale tecnico**

L'immobile è costituito da un vano di mq. 7,60 circa fuori terra con copertura a falda in eternit. Al suo interno trova posto un gruppo elettrogeno. All'atto del sopralluogo, l'immobile versa in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. La parete sud funge da muro di contenimento. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 h. max e m. 1,95 h. min

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>profili omega</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: falda unica |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>eternit</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>mattoni in conci di tufo</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>trattate con rinzafo di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Riferito limitatamente alla parete est e alla parte superiore delle pareti ovest e sud |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>trattate con rinzafo di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Riferito limitatamente alla parete nord                                      |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>battuto di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |

### Impianti:

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>con cavi a vista</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>- Note: I cavi elettrici a vista sono collegati al generatore elettrico. Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
|-----------|--|



**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



foto 1





foto 2



foto 3







foto 4

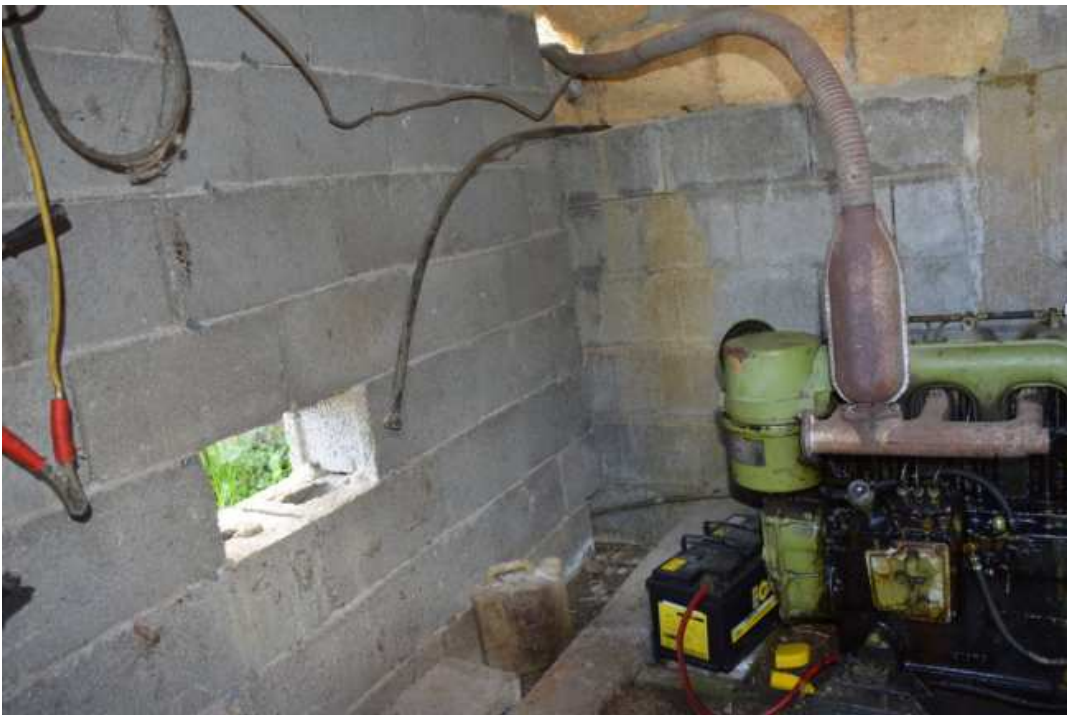


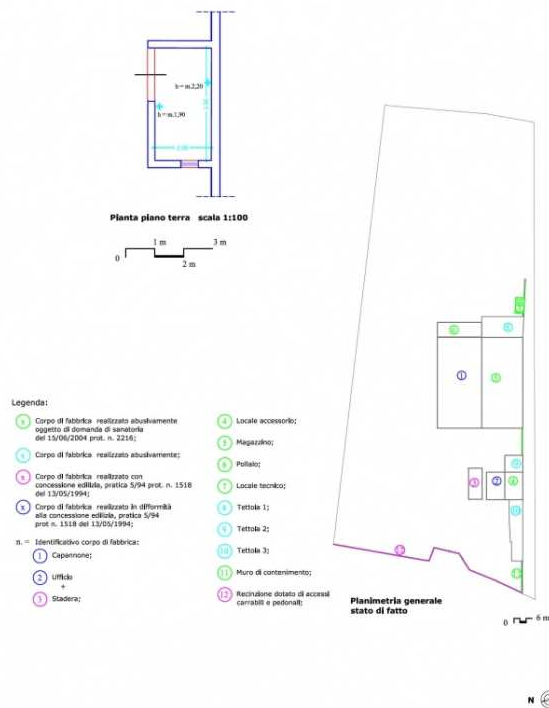
foto 5





foto 6

**RILIEVO GRAFICO  
CORPO 7 (Locale tecnico)**



Locale tecnico - stato reale dei luoghi





Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **tettoia 1**

Struttura disposta dietro il corpo magazzino e sul lato destro rispetto al pollaio con copertura a falda. Ha una superficie coperta di mq. 66,77 circa con struttura metallica e copertura in lamiera grecata. Risulta essere aperta solo su un lato in quanto lateralmente è racchiusa a nord dalla parete del corpo pollaio e a sud dal muro di contenimento ed a ridosso delle due pareti laterali sono state collocate delle lastre di lamiera grecata della stessa natura della copertura. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00 h. max e m. 3,20 h. min.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>struttura metallica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: falda unica |
| Strutture verticali | materiale: <b>IPE 160</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;  |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Manto di copertura | materiale: <b>lamiera grecata</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; |
| Pavim. Esterna     | materiale: <b>terreno agrario</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;   |
| Pavim. Interna     | materiale: <b>battuto di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;                                       |



foto 1



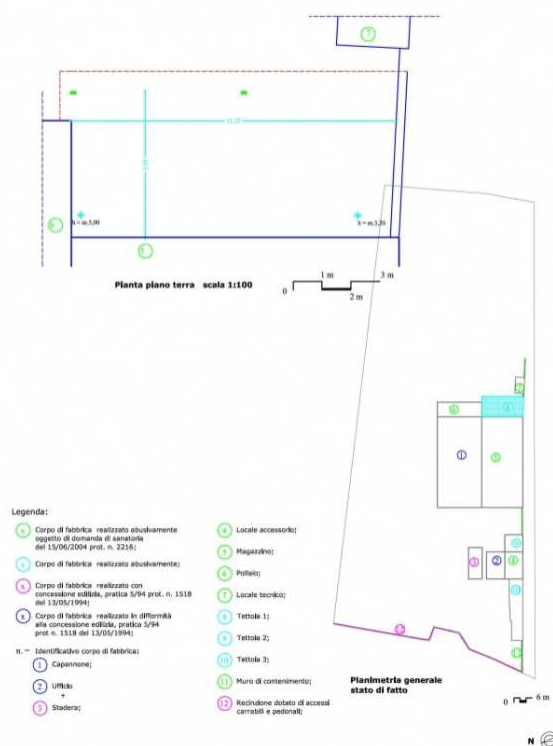


foto 2



foto 3



RILIEVO GRAFICO  
CORPO 8 (Tettoia 1)

Tettoia 1 - stato reale dei luoghi

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **tettoia 2**

Struttura posta a sinistra rispetto il corpo locale accessorio, con copertura a falda. Ha una superficie coperta di mq. 23,14 circa, con struttura metallica e copertura in lastre di coibentato. Al suo interno è stato realizzato un piccolo forno in muratura. Risulta essere aperta solo da un lato in quanto lateralmente è racchiusa ad ovest dalla parete del corpo locale accessorio, ad est da una parete in muratura e a sud dal muro di contenimento. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15), al rilievo grafico (Cfr. all. 12) ed ai successivi punti.

L'edificio è stato costruito nel: 1994 (Cfr. all. 16.1)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 h. max e m. 2,45 h. min.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falda</b> ; materiale: <b>struttura metallica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>- Note: falda unica |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Manto di copertura | materiale: <b>lastre di coibentato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;   |
| Pareti esterne     | materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>trattate con rinzafo di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ; |

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | - Note: nella parte interna le pareti esterne sono al rustico. Nella parete est è stata ricavata una finestra priva di infisso.                  |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ; |

**Impianti:**

|           |   |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: <b>con cavi a vista</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>- Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |
|-----------|---|

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1994 in poi   |
| Note                               | Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 oggi D.M. 37/08) da dove è possibile desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti. |

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



foto 1







foto 2

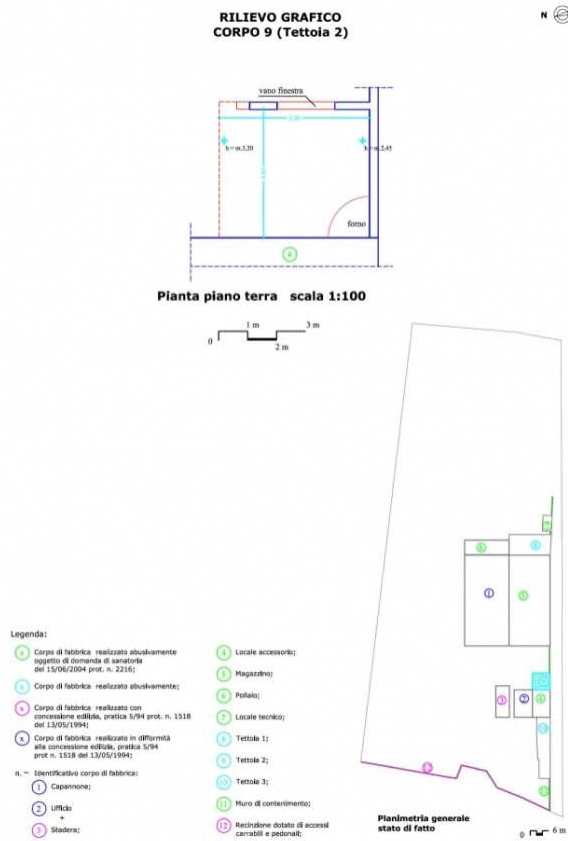


foto 3





foto 4



Tettoia 2 - stato reale dei luoghi





Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **tettoia 3**

Struttura disposta sul lato destro del corpo magazzino, di circa mq. 16,73, con un vano adiacente di circa mq. 33,32 in parte scoperto ed in parte coperto, vi si accede tramite una serie di portoni e lamiere utilizzate come porte. Visto il pessimo stato di conservazione si omette di descriverne le caratteristiche dettagliate e si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15) ed al rilievo grafico (Cfr. all. 12).



foto 1



foto 2



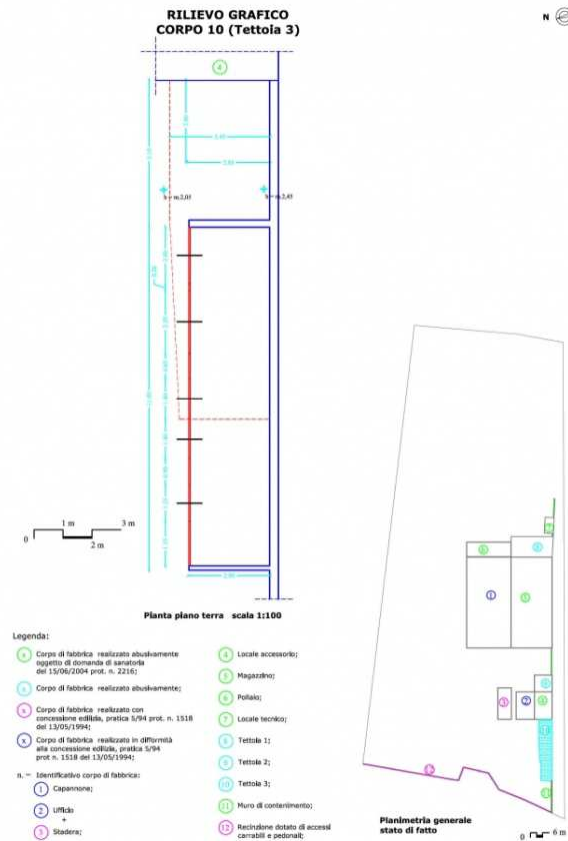


foto 3



foto 4





Tettoia 3 - stato reale dei luoghi

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto muro di contenimento**

Struttura di contenimento del terreno su cui è presente la servitù di passaggio. E' realizzato in parte in c.a. ed in parte in blocchi di cls vibrato, ha una lunghezza di circa 87,19 m. ed altezza di circa 3,00 m. Tale muro di contenimento funge anche da muro sud per i corpi locale accessorio, magazzino, locale tecnico, tettoia 1, tettoia 2 e tettoia 3. Nelle parti in cui il muro non fa parte dei corpi citati, ha superficie non trattata (rustico). Viste le sue caratteristiche si omette la descrizione dettagliata e si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15) ed al rilievo grafico (Cfr. all. 12).





Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **recinzione**

Recinzione prospiciente la strada di accesso al lotto, disposta sul lato ovest. Essa è costituita da un piccolo muretto trattato con rinzaffo di cemento sul quale è stata collocata una rete metallica con i relativi paletti. L'ingresso al lotto è costituito da un invito della stessa natura del muro sul quale sono collocati un cancello in ferro scorrevole per l'accesso carrabile ed uno a battente, a singola anta, per l'accesso pedonale. Entrambi i cancelli sono in discreto stato di conservazione. Viste le caratteristiche già descritte, si omette la descrizione dettagliata e si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15) ed al rilievo grafico (Cfr. all. 12).



foto 1



foto 2





foto 3



foto 4





**PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO**

**Legenda:**

- S Corpo di fabbrica realizzato abusivamente oggetto di domande di sanatoria del 15/06/2004 prot. n. 2219;
- S Corpo di fabbrica realizzato abusivamente;
- S Corpo di fabbrica realizzato con concessione edilizia, pratica S/94 prot. n. 1518 del 13/05/1994;
- X Corpo di fabbrica realizzato in difformità alla concessione edilizia, pratica S/94 prot. n. 1518 del 13/05/1994;

**IL - Identificativo corpo di fabbrica:**

- 1 Capannone;
- 2 Ufficio
- 3 Stadera;
- 4 Locale accessorio;
- 5 Magazzino;
- 6 Pollaio;
- 7 Locale tecnico;
- 8 Tettoia 1;
- 9 Tettoia 2;
- 10 Tettoia 3;
- 11 Muro di contenimento;
- 12 Recinzione dotata di accessi carrabili e pedonali;



0 10 m



planimetria generale



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota del diritto di nuda proprietà. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Tommaso Falletta, in data 08/11/1993, ai nn. 21698-21699/8113-8114; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo, in data 24/11/1993, ai nn. 46437-46439/34305-34307.

Note: Così come richiesto dal quesito posto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a prendere in considerazione soltanto i passaggi di proprietà inerenti il ventennio precedente alla data del pignoramento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento – recinzione

**4. PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA),**

Numero pratica: 5/94 (Cfr. all. 11)

Intestazione: V [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: per tale tipo di pratica è prevista l'autorizzazione del Genio Civile competente (Cfr. all. 11.3), nello specifico il Genio Civile di Palermo ha rilasciato l'autorizzazione prot. n. 10107 pratica n. 997-94 del 02/05/1994. Secondo la legislazione vigente all'epoca, il rilascio della concessione era soggetta al parere favorevole della C.E.C. (commissione edilizia comunale) dove l'ufficiale sanitario rilasciava il relativo parere igienico-sanitario. Si ricorda che la C.E.C. (commissione edilizia comunale) è stata abolita dall'art. 19 comma 1 della L.R. n. 5 del 05/04/2011.

Per lavori: di costruzione di un centro deposito per prodotti agricoli costituito dal corpo capannone e dal corpo ufficio + stadera.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1994 al n. di prot. 1518

Rilascio in data 13/05/1994 al n. di prot. 1518

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Erroneamente, per mera svista, sia nella concessione edilizia (Cfr. all. 11.1) sia nell'autorizzazione del Genio Civile vengono riportate soltanto le p.lle 13 - 17 - 282 - 288 – 285 quando la stessa concessione, come si evince sia dalla richiesta (Cfr. all. 11.7) sia dalla relazione tecnica (Cfr. all. 11.5) è stata rilasciata per i terreni censiti in catasto al foglio 6 p.lle 13 - 17 - 454 - 282 - 285 -288 - 19 -117- 120. Per le p.lle 13 - 17 - 454 - 282 - 285 -288 [REDACTED] risulta essere usufruttuario per la quota di 1/2 (atto di compravendita rogato in data 08/11/1993 dal Dott. Tommaso Falletta, notaio in Palermo, Repertorio n. 21699 - Raccolta n. 8114 (Cfr. all. 2.2) per le p.lle 13 - 17 - 454, atto di compravendita rogato in data 08/11/1993 dal Dott. Tommaso Falletta, notaio in Palermo, Repertorio n. 21698 - Raccolta n. 8113(Cfr. all. 2.3) per le p.lle 282 - 285 -288). Per quanto concerne le particelle 19 -117- 120, il sig.re [REDACTED] risulta essere affittuario giusta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 09/04/1994 (Cfr.all. 9.1), con quest'ultimo atto lo stesso dichiara di impegnarne la cubatura dei terreni condotti in affitto ai fini del rilascio della concessione edilizia. Dalla consultazione e visualizzazione della documentazione inerente la pratica edilizia acquisita presso il Genio Civile (Cfr.all. 11) si evince inoltre il mancato deposito della relazione a struttura ultimata, del collaudo e della richiesta di conformità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**capannone - ufficio + stadera

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA),**

Numero pratica: prot. n. 2216 del 15/06/2004 (Cfr. all. 10)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/02/85 n. 47)

Note tipo pratica: trattandosi di una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della normativa vigente per il suo rilascio deve sussistere la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per lavori: ampliamento mediante corpi aggiuntivi realizzati abusivamente in aggiunta ai corpi di fabbrica realizzati mediante concessione edilizia 5/94 prot. 1518 del 13/05/1994.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/2004 al n. di prot. 2216

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Come si evince dalla documentazione allegata alla domanda di sanatoria, essa riguarda i corpi pollaio, locale accessorio, magazzino, locale tecnico, tettoia 2 e muro di contenimento e riguarda le particelle censite in catasto al foglio 6 p.lle 13 - 17 - 454 - 282 - 285 -288-117- 120. La [REDACTED] (estataria della pratica), risulta essere usufruttuaria per la quota di 1/2 delle particelle 13 - 17 - 454 - 282 - 285 -288 (per le p.lle 13 - 17 - 454, giusto atto di compravendita rogato in data 08/11/1993 dal Dott. Tommaso Falletta, notaio in Palermo, Repertorio n. 21699 - Raccolta n. 8114 (Cfr. all. 2.2), per le p.lle 282 - 285 -288, giusto atto di compravendita rogato in data 08/11/1993 dal Dott. Tommaso Falletta, notaio in Palermo, Repertorio n. 21698 - Raccolta n. 8113 (Cfr. all. 2.3)). Per le p.lle 13 - 17 - 454 - 282 - 285 -288 presso l'Ufficio Registro di Misilmeri al n. 353 mod.3 (Cfr. all. 9.3) in data 24/02/1999, risulta essere stato trascritto un contratto d'affitto a nome [REDACTED] in qualità di avente causa. Tale contratto ha una durata di dieci anni rinnovabili e così come confermato dal Capo Team Gestione e Controllo Atti 1 dell'Agenzia delle Entrate di Palermo 2, con e-mail del giorno 16/11/2018 non risulta essere stato rinnovato. Mediante la stessa e-mail si conferma che per le p.lle 117- 120 risulta trascritto un contratto di affitto con relativo impegno della cubatura a nome del sig.re [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED] (l. 9.4 - 13.1); tale contratto, registrato presso l'Ufficio Registro di Misilmeri al n. 223 mod.3 (Cfr. all. 9.2) in data 02/04/1997, ha una durata di dieci anni, rinnovabili, ma non risulta essere stato rinnovato. Erroneamente, per mera svista, nell'oggetto di parte della documentazione evasa dal Comune di Campofelice di Fitalia (PA) e dal Genio Civile di Palermo ci sono degli errori relativi all'indicazione delle p.lle inerenti la pratica (Cfr. all. 10). Per la domanda di sanatoria, sono stati evasi il parere di sussistenza rilasciato dal Genio Civile del 31/03/2006 prot. n. 19657/04 - 11705/05 ed il parere igienico-sanitario del 30/07/2004 prot. n. 0405. La pratica non è stata espletata perché a seguito dei numerosi solleciti di integrazione (sollecito del 05/09/2004 prot. n. 3521 (Cfr. all. 10.2)- sollecito del 21/06/2006 prot. n. 3166 (Cfr. all. 10.3)- sollecito del 14/11/2014 prot. n. 5303 notificato alla ditta in data 17/11/2017 (Cfr. all. 10.4) - sollecito con relativa comunicazione di inizio provvedimento di diniego del 14/02/2016 prot. n. 817 (Cfr. all. 10.5)), la ditta non ha provveduto a rispondere, quindi il Comune di Campofelice di Fitalia (PA), in data 02/08/2016 prot. n. 3421, ha provveduto a notificare il diniego della pratica alla ditta in data 04/08/2016 (Cfr.all. 10.6). Vista la presenza del diniego della domanda di sanatoria, non si entra nel merito alla stessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** locale accessorio - magazzino - pollaio - locale tecnico - tettoia 2 - muro di contenimento

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione delle porte; Diversa collocazione e/o dimensione delle finestre; Mancata rappresentazione delle finestre; Realizzazione del gabiotto; Differenza h interna; Differenze dimensionali; Mancata realizzazione delle finestre; Mancata



realizzazione delle porte; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità (concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 Legge 28/02/1985 n. 47 oggi art. 14 dalla L.R. n. 16/2016).

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione del gabiotto interno, diversa distribuzione e dimensione delle finestre laterali, mancata realizzazione del portone d'ingresso posteriore e realizzazione di quello anteriore di maggiore dimensioni, diversa ubicazione rispetto ai confini.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone

#### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa collocazione e/o dimensione delle porte; Diversa collocazione e/o dimensione delle finestre; Presenza di gradino di accesso; Presenza di anti wc; Differenze dimensionali; Diversa ubicazione rispetto ai confini.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità (concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 Legge 28/02/1985 n. 47 oggi art. 14 dalla L.R. n. 16/2016).

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione e dimensione delle finestre e delle porte, differenze dimensionali degli ambienti, realizzazione del gradino di accesso, realizzazione di anti-wc, diversa ubicazione rispetto ai confini.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ufficio + stadera

#### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Corpo realizzato abusivamente.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità (concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 Legge 28/02/1985 n. 47 oggi art. 14 dalla L.R. n. 16/2016).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** muro di contenimento

spese per presentazione domanda di sanatoria dei corpi capannone – ufficio + stadera – muro di contenimento: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: La relativa richiesta di sanatoria va presentata sia all'ufficio tecnico del Comune di Campofelice sia al Genio Civile di Palermo.

Note sulla conformità edilizia: La diversa dimensione dei corpi di fabbrica capannone e ufficio, rispetto al progetto autorizzato, generano un diverso volume di 1666,08 mc. (cubatura corpo di fabbrica capannone = m. 25,20 x 12,30 m. x 5,00 m. = 1549,80 mc.; cubatura corpo di fabbrica ufficio = m. 5,10 x 7,60 m. x 3,00 m. = 116,28 mc.; TOT. Cubatura realizzata = mc. 1549,80 + 116,28 = 1666,08 mc.); questo volume, ferma restando la cubatura acquisita con Concessione Edilizia n. 5/94, non ne comporta un aumento in quanto minore rispetto a quello totale autorizzato (1684,80 mc.). Trattandosi di una concessione edilizia in Sanatoria, ai sensi della normativa vigente, per il suo rilascio deve sussistere la doppia conformità ovvero alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e al momento della presentazione della domanda. Dal certificato urbanistico storico (Cfr. all. 5.1) si evince che alla data di realizzazione (Cfr. all. 16.1) vigeva il piano di fabbricazione approvato con D.A. n. 30/70 del 26/01/1970 e la zona su cui sorgeva l'immobile ricadeva in zona C5 (parti del territorio destinate ad uso agricolo dove è consentita edilizia rurale a maggiore densità dato l'eccessivo frazionamento della proprietà), ora invece vige il P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune di Campofelice di Fitalia (PA) in data 03/05/1999 prot. n. 1522, e la zona in cui sorge l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo). Le irregolarità riscontrate così come richiesto dal quesito n. 6 si basano solamente "alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo" senza entrare in merito all'ottenimento della stessa e ai parametri urbanistici autorizzati, pertanto tutte le considerazioni si ba-



sano sulle informazioni contenute nella Concessione Edilizia n. 5/94 e nei relativi elaborati tecnico-amministrativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) (Cfr.all. 11). Dal raffronto del rilievo grafico e degli elaborati grafici inerenti la Concessione Edilizia n. 5/94 si evince che le difformità riscontrate sono di lieve entità e facilmente sanabili in quanto consistono in una diversa ubicazione rispetto ai confini, in piccole modifiche interne e nei prospetti.

La diversa ubicazione dei corpi di fabbrica rispetto ai confini (Cfr. all. 8) rientra sia nei limiti previsti dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'abuso (piano di fabbricazione) sia allo strumento urbanistico vigente ( P.R.G) in quanto rispecchia la distanza dai confini (superiore ai 7,50 m. previsti dai due regolamenti urbanistici sopra citati); viene rispettata anche la distanza dal ciglio stradale in quanto risulta superiore ai 20 m. secondo il piano di fabbricazione e rientra nelle distanze minime a protezione dei nastri stradali secondo le norme riportate all'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: corpi di fabbrica realizzati abusivamente.  
Regularizzabili mediante: demolizione.

Note sulla conformità edilizia: i corpi locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 2 sono oggetto della pratica di sanatoria n. 2216 del 15/06/2004 per il quale il Comune di Campofelice di Fitalia (PA), in data 04/08/2016 ha notificato in data 04/08/2016 alla ditta il relativo diniego (Cfr.all. 10.6).

Non è possibile applicare l'accertamento di conformità (concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 Legge 28/02/1985 n. 47 oggi art. 14 dalla L.R. n. 16/2016) in quanto non vi è cubatura disponibile ed ai sensi del P.R.G. non sussistono le distanze minime (7,50 m) dal confine sud. Alla luce del diniego e di quanto detto i relativi fabbricati realizzati abusivamente andranno demoliti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3

spese di demolizione dei corpi locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 (Cfr.all. 17): € 25.838,92

Oneri Totali: **€ 25.838,92**

### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Note sulla conformità edilizia: Originariamente il muro di contenimento costituiva la recinzione di un fondo rustico, in quanto la sua realizzazione si può fare risalire prima dell'accatastamento dell'immobile (passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati) avvenuto il 27/09/2004 così come si evince dalla foto aerea del geoportale nazionale del 1994 (Cfr.all. 16.1). Secondo la legge vigente all'epoca della sua realizzazione ( art. 6 della L.R. 37/85), le recinzioni di fondi rustici non erano soggette ad autorizzazione o concessione, inoltre ai sensi del sopra citato articolo le disposizioni in esso contenute prevalgono su quelle presenti negli strumenti urbanistici e nei regolamenti urbanistici vigenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** recinzione

## **4.2 Conformità urbanistica:**

### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale   |
| In forza della delibera:         | Assessorato Regionale Territorio e Ambiente decreto n. 145/ DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot n. 1522 |





|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Zona omogenea:                | "E" verde agricolo  |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>CAPITOLO IX - ZONE E -AREE DESTINATE ALL' ATTIVITA' AGRICOLA Art. 47 - ZONE E - DEFINIZIONE E CARATTERI GENERALI DEGLI INTERVENTI Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive. Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie o con l'agriturismo. I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30/12/1923 n. 3267, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.</p> <p>Art. 48 - ZONE E: AGRICOLE Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari, previo atto pubblico di vincolo della destinazione d'uso agricolo, dei diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, entro i limiti delle dimensioni definite ai precedenti comma. Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto all' art. 23 della L.R. 71178, destinare, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale; a tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi. Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia), e sono ammesse costruzioni di fabbricati: a) al servizio dell'agricoltura quali edifici per il ricovero dei materiali, degli attrezzi, dei macchinari e delle automobili, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori, oltre il limite di densità fondiaria per una superficie coperta non superiore ad 1/20 della superficie fondiaria, ovvero dell'area di proprietà proposta per l'insediamento. b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali ad una di-</p> |

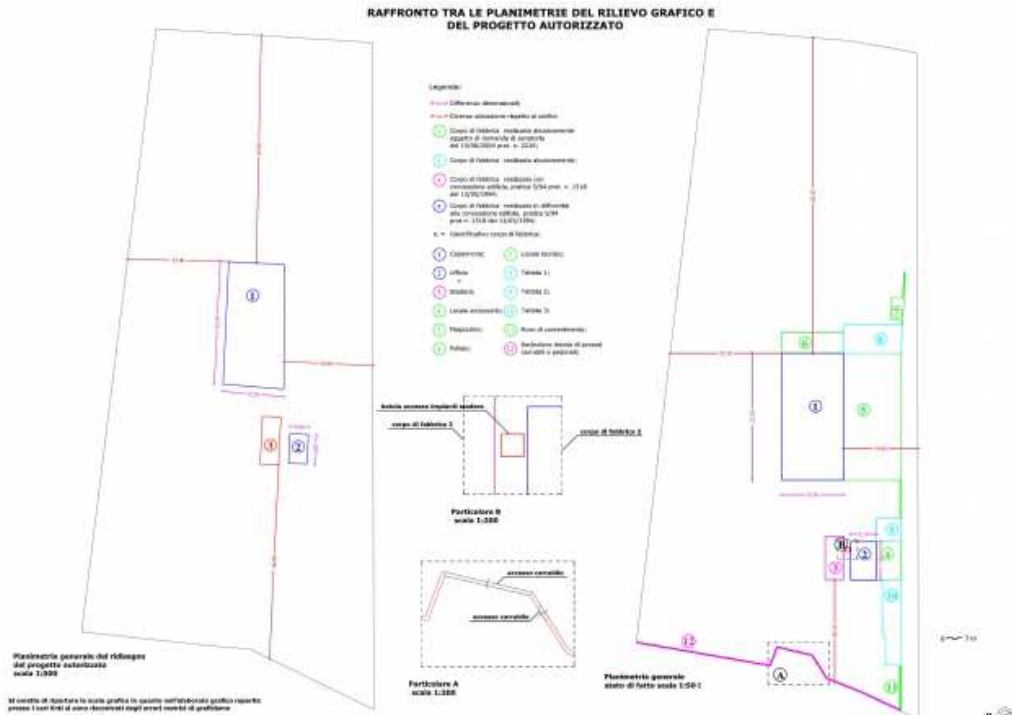


|   |  |
|---|--|
|   | stanza di almeno 500 mt dal centro abitato sono consentiti nei limiti posti dall'art. 22 della L.R. 71178 e successive modificazioni. c) costruzioni residenziali da edificare nel rispetto dei seguenti indici: If Indice di fabbricabilità fondiaria massima 0.03 mc/mq; Hm Altezza massima 7.50 mt; Np Numero piani abitabili fuori terra 2; Distanza minima tra abitazioni 15.00 mt; Distanza minima dai confine 7.50 mt. L'entità di tutte le edificazioni siano esse a servizio dell'agricoltura che residenziali sarà commisurata alla superficie della particella o delle particelle su cui insiste l'azienda agricola ed ubicate in un raggio massimo di m 500. Non è ammesso l'utilizzo della cubatura di particelle disgiunte da quelle su cui si intende realizzare l'edificazione anche se appartenenti allo stesso proprietario se distanti tra loro oltre m 500. I parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni. È ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, trasporto energetico, acquedotti, fognature, gasdotti e consolidamenti purchè non alterino le previsioni del P.R.G. Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4168. n.1404, con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada D.L. 30114/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360). È sempre consentita la ristrutturazione, senza aumento di cubatura, degli edifici esistenti anche in aree soggette a particolari vincoli di tutela e salvaguardia. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI   |
| Se sì, di che tipo?                                     | presentazione di accertamento di conformità (concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della legge n. 47/85 oggi art. 14 della L.R. 16/16) per i corpi capannone - ufficio + stadera – muro di contenimento;<br>presenza di diniego per i corpi locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 2 – muro di contenimento – recinzione;<br>insanabilità con conseguente demolizione dei corpilocale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:         | 0,03 mc/mq   |
| Rapporto di copertura:                                  | 1/20   |
| Altezza massima ammessa:                                | 7,50 m   |

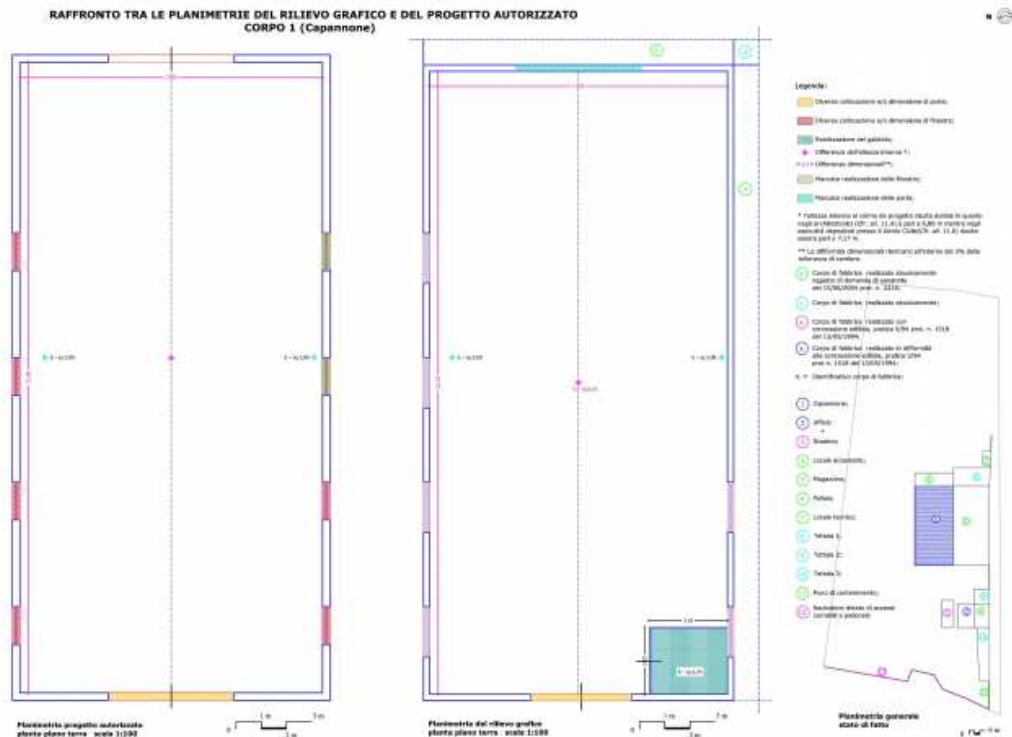


|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Volume massimo ammesso:            | 167,52 |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO     |

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

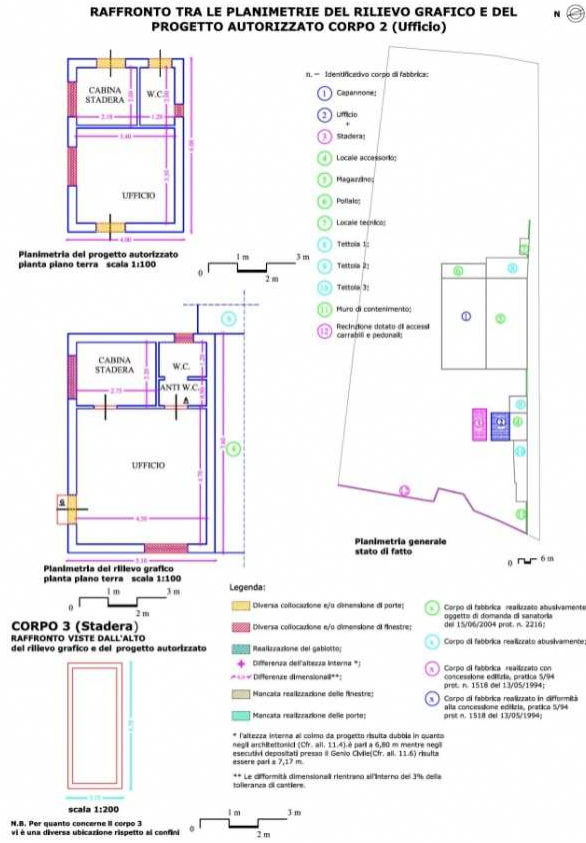


planimetria generale con raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato



capannone - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato





ufficio + stadera - raffronto tra la planimetria allo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato



**5. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo Libero**

Note: lo stato di possesso dell'immobile è riferito a quanto constatato in fase di sopralluogo. Dalla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 e da quanto confermato dal Capo Team Gestione e Controllo Atti 1 della suddetta Agenzia, con e-mail del 16/11/2018, per l'identificativo attuale dell'immobile (foglio 6 p.lla 634) non risultano trascritti contratti d'affitto (Cfr. all. 9.4). In questa sede non viene presa in considerazione l'eventuale presenza di contratti e/o accordi verbali circa l'utilizzo del bene.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Poiché dall'indagine catastale si evince che il terreno su cui sorge l'immobile deriva dall'accorpamento dei terreni censiti in catasto al foglio 6 p.lle 13 – 17- 282 -285 -288 le relative ispezioni ipotecarie sono state fatte oltre che per l'identificativo catastale attuale (foglio p.lla 634) anche per le vecchie particelle che lo hanno originato (Cfr. all. 6). A seguito della difformità, segnalata dal sottoscritto C.T.U. nel modulo di controllo preliminare sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. inerente l'immobile n. 1 (sito a Campofelice di Fitalia, censito in catasto al foglio 4 p.lla 363 sub 5, ex sub.1 - Cfr. fascicolo telematico), tra l'identificativo catastale (foglio 4 p.lla 363 sub. 5) del bene indicato nell'atto di pignoramento al n. 1 punto A (Cfr. fascicolo telematico) e quello indicato nella relativa nota di trascrizione all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (foglio 4 p.lla 365 sub 5 – Cfr. all. 4.2), il creditore procedente su richiesta l'III.mo Giudice (Cfr. fascicolo telematico), ha provveduto ad effettuare la rettifica della nota di trascrizione inerente il presente pignoramento (Cfr. all. 4.3).

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni [REDACTED]  
 [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 570.000,00; Importo capitale: € 380.000,00 ; A rogito del Notaio Tripodo Sergio in data 12/07/2005 ai nn. 64271/6151; Registrato a Palermo in data 22/07/2005 ai nn. 4200; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data





23/07/2005 ai nn. 40721/12947 ;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale foglio 6 p.lle 634. Ipoteca volontaria a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni (oggi Unicredit S.P.A.) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e con [redacted] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 (Cfr. all. 4.1)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare Italiana contro V [redacted] [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 53.000,00; Importo capitale: € 30.485,47 ; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 07/05/2007 ai nn. 33944/8398 ;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale foglio 6 p.lle 634. Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare italiana (oggi Banco Popolare ) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e con [redacted] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 4, immobile n. 2 (Cfr. all. 4.4). Creditore iscritto non intervenuto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

- Ipoteca legale annotata a favore di Serit S.P.A. .co [redacted] Derivante da: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 ; Importo ipoteca: € 11.332,08; Importo capitale: € 5.666,04 ; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo ai nn. 31372/7560 ;

Note: La presente formalità è riferita ai vecchi identificativi catastali foglio 6 p.lle 13-17-282-285-288. Ipoteca legale a favore di Serit S.P.A. per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto dei beni indicati all'unità negoziale n. 2, immobile n. 4 ( p.la 13) - all' unità negoziale n. 2, immobile n. 5 (p.la 17) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 1 (p.la 282) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 2 (p.la 285) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 3 (p.la 288) (Cfr. all. 4.5). Creditore iscritto non intervenuto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

- Ipoteca legale annotata a favore di Serit S.P.A. [redacted] Derivante da: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 ; Importo ipoteca: € 46.003,58; Importo capitale: € 23.003,29; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 01/12/2007 ai nn. 77293/19151;

Note: La presente formalità è riferita ai vecchi identificativi catastali foglio 6 p.lle 13-17-282-285-288. Ipoteca legale a favore di Serit S.P.A. per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e con [redacted] ta di 1/2 del diritto di usufrutto dei beni indicati all'unità negoziale n. 2, immobile n. 4 ( p.la 13) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 5 (p.la 17) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 1 (p.la 282) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 2 (p.la 285) - all'unità negoziale n. 2, immobile n. 3 (p.la 288) (Cfr. 4.6 ). Creditore iscritto non intervenuto.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] p/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 04/04/2016 ai nn. 11606/8842;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale foglio 6 p.lle 634. Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e contro [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 (Cfr. all. 4.1). Creditore procedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. c. [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: rettifica pignoramento iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 27/03/2018 ai nn. 11764/9200;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale foglio 6 p.lle 634. Rettifica del pignoramento del 04/04/20126 trascritto al Registro Generale n. 11606 e al Registro Particolare n. 8842 a favore di Unicredit S.P.A. per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e contro [REDACTED] spettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1. (Cfr. all. 4.3).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

- Pignoramento a favore di SIRIAC s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 15/04/2013 ai nn. 19022/14749;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale foglio 6 p.lle 634. Pignoramento a favore di Siriac s.r.l. per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 1, immobile n. 2 (Cfr. all. 4.8).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento a favore di massa creditori fallimento [REDACTED] n. 12/2006 contro [REDACTED] Derivante da: sentenza di fallimento iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 20/05/2017 ai nn. 19559/14318;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale foglio 6 p.lle 634. Sentenza di fallimento a favore della massa dei [REDACTED] n. 12/2016 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro [REDACTED] per la



quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 2, immobiliare n. 1 (Cfr. all. 4.8). Creditore iscritto intervenuto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento - recinzione.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

SI - a seguito della difformità, segnalata dal sottoscritto C.T.U. nel modulo di controllo preliminare sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. inerente l'immobile n. 1 (sito a Campofelice di Fitalia, censito in catasto al foglio 4 p.lla 363 sub. 5, ex sub.1 - Cfr. fascicolo telematico), tra l'identificativo catastale (foglio 4 p.lla 363 sub. 5) del bene indicato nell'atto di pignoramento al n. 1 punto A (Cfr. fascicolo telematico) e quello indicato nella relativa nota di trascrizione all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (foglio 4 p.lla 365 sub. 5 – C.fr. all. 4.2), il creditore procedente su richiesta l'Ill.mo Giudice (Cfr. fascicolo telematico), ha provveduto ad effettuare la rettifica della nota di trascrizione inerente il presente pignoramento (Cfr. all. 4.3).

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Identificativo corpi:** capannone - ufficio + stadera – locale accessorio – magazzino – pollaio – locale tecnico - tettoia 1 - tettoia 2 – tettoia 3 – muro di contenimento – recinzione.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), C.da Puzzo**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Come si evince dagli atti di compravendita riguardanti le particelle su cui sorge l'immobile oggetto della presente relazione, rogati dal Dott. Notaio Tommaso Falletta in data 08/11/1993, uno al Repertorio n. 21699 - Raccolta n. 8114 (Cfr. all. 2.2) e l'altro al Repertorio n. 21698 - Raccolta n. 8113 (Cfr. all. 2.3) non vi sono parti di proprietà esclusiva che coesistono con la comproprietà e di conseguenza non vi è la presenza di millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna



**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto capannone****Accessori**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| capannone<br>1. Terreno annesso | Sviluppa una superficie complessiva di mq. 5.525,28 circa<br>Destinazione urbanistica: "E" zona agricola<br>Valore a corpo: <b>€10.000, 00</b><br>Note: Il terreno è annesso a tutti i corpi di fabbrica ed è costituito da una porzione antistante i fabbricati destinata a parcheggio e spiazzale di manovra per gli automezzi che usufruiscono del capannone e/o della stadera e da una parte retrostante adibita alla coltivazione. |
|---------------------------------|---|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è considerata la superficie lorda rilevata in fase di sopralluogo.

| Destinazione | Parametro        | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
|              | Sup. reale lorda | 309,96                        | 1,00   | 309,96                 |
|              |                  | <b>309,96</b>                 |        | <b>309,96</b>          |

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto ufficio + stadera****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è considerata la superficie lorda rilevata in fase di sopralluogo.

| Destinazione | Parametro        | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
|              | Sup. reale lorda | 38,00                         | 1,00   | 38,00                  |
|              |                  | <b>38,00</b>                  |        | <b>38,00</b>           |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione degli immobili eseguiti, lo scrivente C.T.U., partendo dai valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferiti alla zona R2/extraurbana/zone rurali, tipologia "magazzini in stato di conservazione normale" e considerando che per i capannoni l' OMI non fornisce i relativi valori ha ritenuto opportuno stabilire un valore pari a 300,00 €/mq.

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione nella misura del 15% rispetto al valore di mercato come sopra determinato.

Infine per il valore del terreno ha stabilito il valore a corpo € 10.000,00 e viste le particolarità intrinseche ed estrinseche del lotto ha applicato un aumento pari al 30%.

Il prezzo finale del bene è stato determinato decurtando al valore sopra determinato le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità sia catastali sia urbanistico-edilizie

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;



Uffici del registro di Agenzia Delle Entrate Ufficio Territoriale Palermo 2 ;

Ufficio tecnico di Campofelice di Fitalia (PA);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate;

Altre fonti di informazione: notizie fornite dalla gente del posto.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### capannone. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.884,40.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
|   | 309,96                        | € 300,00               | € 92.988,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 92.988,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 120.884,40              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 10.000,00               |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 130.884,40              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 130.884,40              |

#### ufficio + stadera. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.820,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
|   | 38,00                         | € 300,00               | € 11.400,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 11.400,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 14.820,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 14.820,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 14.820,00               |





## Riepilogo:

| <i>ID</i>            | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| capannone            | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Terreno annesso | 309,96                        | € 130.884,40                         | € 130.884,40                  |
| ufficio + stadera    | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 38,00                         | € 14.820,00                          | € 14.820,00                   |
| locale accessorio    | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| magazzino            | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| pollaio              | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| tettoia 1            | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| locale tecnico       | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| tettoia 2            | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| tettoia 3            | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| muro di contenimento | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |
| recinzione           | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]                             | 0,00                          | € 0,00                               | € 0,00                        |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 21.855,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 32.638,92

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: vista la particolare caratteristica del bene con la presenza di uno spiazzale comune, dove si trova la stadera, a servizio dei corpi di fabbrica che funge da deposito a cielo aperto e da spazio di manovra e come parcheggio per mezzi ordinari e pesanti, si esprime giudizio negativo di comoda divisionabilità

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €91.209,82

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €91.209,82



**Allegati:**

ALLEGATO 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO  
ALLEGATO 2 – ATTI  
ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
ALLEGATO 4 – NOTE DI TRASCRIZIONE  
ALLEGATO 5 – CERTIFICATI RILASCIATI DALL’UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CAMPOFELICE DI FITALIA (PA)  
ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE  
ALLEGATO 7 – VALORI OMI  
ALLEGATO 8 – RAFFRONTO TRA IL RILIEVO GRAFICO E GLI ELABORATI GRAFICI INERENTI LA CONCESSIONE EDILIZIA -  
PRATICA EDILIZIA N. 5/94  
ALLEGATO 9 – DOCUMENTAZIONE INERENTE I CONTRATTI D’AFFITO E GLI ATTI DI NOTORIETA’  
ALLEGATO 10 – DOCUMENTAZIONE INERENTE LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA  
ALLEGATO 11 – DOCUMENTAZIONE INERENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA PRATICA EDILIZIA N.5/94  
ALLEGATO 12 – RESTITUZIONE GRAFICA STATO DI FATTO  
ALLEGATO 13 – CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE  
ALLEGATO 14 – RAFFRONTOTRA IL RILIEVO GRAFICO E LA PLANIMETRIA CATASTALE  
ALLEGATO 15 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA REDATTA DAL C.T.U. IN FASE DI SOPRALLUOGO  
ALLEGATO 16 – FOTO SATELLITARI E ORTOFOTO  
ALLEGATO 17 – COMPUTO METRICO  
ALLEGATO 18 – SOVRAPPOSIZIONE TRA L’ORTOFOTO E LA MAPPA CATASTALE

Data generazione:  
28-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Cilluffo**

