

# TRIBUNALE DI SCIACCA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Immobiliare n° 33/2017 **promossa** da DOBANK S.P.A.  
**contro** sig. "A" e sig.ra "B"



## PERIZIA DI STIMA

Santo Stefano Quisquina, 13/08/2019



Il C.T.U.

Arch. Claudio Sarcone



Studio Tecnico

Via Lorenzo Panepinto n. 17 - 92020 Santo Stefano Quisquina (AG) Tel. 320 6622597

E-mail: [claudio.sarcone@libero.it](mailto:claudio.sarcone@libero.it) P.E.C.: [claudio.sarcone@archiworldpec.it](mailto:claudio.sarcone@archiworldpec.it)

~~Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni~~  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI SCIACCA**

**Relazione di Stima dei beni Pignorati**



Esecuzione Immobiliare promossa da DOBANK S.P.A. contro "A" e "B"  
(R.G. Es. n. 33/2017).



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Valentina Stabile

Sezione esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di Sciacca



Santo Stefano Quisquina Li 13/08/2019

C.T.U.

*Arch. Claudio Sarcone*



## Indice

1. Incarico.....	3
2. PREMESSA.....	11
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.....	11
3.1 Descrizione analitica del LOTTO “A”.....	12
3.2 Descrizione analitica del LOTTO “B”.....	14
3.3 Descrizione analitica del LOTTO “C”.....	15
3.3.1 Lotto “C.1”.....	16
3.3.2 Lotto “C.2”.....	17
4. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.....	18
5. RICERCHE.....	18
6. PROVENIENZE E FORMALITA’.....	19
7. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IRREGOLARI E SANABILITA’.....	24
7.1 Regolarità immobile sito in Bivona in contrada Prato.....	24
7.2 Difformità rilevate immobile sito in Bivona in contrada Prato.....	25
7.3 Regolarità immobile sito in Alessandria della Rocca in contrada Chinesi.....	27
7.4 Richiesta proroga per approfondimenti urbanistici e regolarizzazioni catastali 30	
8. RISPOSTE A CIASCUN QUESITO.....	31
8.1 Risposta Punto 1.....	31
8.2 Risposte a Punto 2.....	32
8.2.1 Punto 2a.....	32
8.2.2 Punto 2b.....	34
8.2.3 Punto 2c.....	34
8.2.4 Punto 2d.....	37
8.2.5 Punto 2e.....	45
8.2.1 Punto 2f.....	45
8.3 Risposte a Punto 3.....	45
8.4 Risposte a Punto 4.....	46
8.4.1 Punto 4a.....	46
8.4.2 Punto 4b.....	46
8.4.3 Punto 4c.....	48
9. RIEPILOGO.....	48
Allegati:.....	48



Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Valentina Stabile - Sezione  
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Sciacca.

### 1. Incarico

Il sottoscritto Arch. Claudio Sarcone, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1351, è stato nominato, giorno 08 Novembre 2018, notificato a mezzo PEC il 19/11/2018, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 33/2017 promosso da "DOBANK S.P.A." contro "A" e "B", al fine di effettuarne la stima e la verifica tecnico urbanistica dell'immobile.

Al C.T.U. è dato incarico di provvedere a dare esaustiva risposta ai seguenti quesiti:

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



operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

**a)** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

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

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

**d)** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale



sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente

segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

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

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

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

**a)** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero



indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

**c)** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**d)** l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**e)** l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**f)** se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., *"nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore*



*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute'.*

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

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

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

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



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

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

**Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:**

7. in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

8. l'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (già indicata nel provvedimento di nomina dell'esperto)** a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma

cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione, dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

**9.** con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro **15** giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

**10.** l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

**11.** l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12. l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.



## 2. PREMESSA

La DOBANK S.P.A. corrente in Verona, quale mandataria di Unicredit S.P.A. giusto atto in Notar Marchetti del 30/10/15 rep. 12541” ha proceduto al pignoramento dei beni immobili dei signori “A” e “B”. Pignoramento n. 120 emesso dall'ufficiale Giudiziario di Sciacca il 20/02/2017, trascritto ad Agrigento il 23/03/2017 ai n.ri 4398/3717.



## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Bivona (AG) e nel Comune di Alessandria della Rocca (AG):

- Piena proprietà, per la quota di 500/1000 ciascuno dei signori “A” e “B” di un Fabbricato sito nel Comune di Bivona (AG) in C/da Prato snc, costituito da un piano terra a valle (adibito ad attività artigianale di produzione e trasformazione di prodotti agroalimentari), da un piano terra a monte e da un primo piano (in corso di costruzione e destinato a civile abitazione) – il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Bivona (AG) al Foglio di Mappa n° 17, particella n° 905 sub 2 (Categoria D/7, Piano Terra, Rendita € 1.766,00), particella n° 905 sub 3 (Categoria F3, Piano terra e Piano primo) e particella n° 905 sub 1 (bene comune non censibile – corte comune ai sub 2 e 3);



- Piena proprietà del signor “A” di un Fabbricato sito nel Comune di Alessandria della Rocca (AG), in C/da Chinesi snc, costituito da un piano terra ed individuato al N.C.E.U. del Comune di Alessandria della Rocca (AG) al Foglio di Mappa n° 48, Particella n° 188, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, Rendita € 57,02;
- Piena proprietà del signor “A” di un Appezzamento di Terreno sito in Alessandria della Rocca (Ag) in località Contrada Chinesi individuato al N.C.T. al foglio 48 part.lle 165, 169, 173, 174, 187 e 57.

Dalle ricerche svolte si ritiene opportuno procedere ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita come meglio di seguito riportato:

- LOTTO A
- LOTTO B
- LOTTO C

### 3.1 Descrizione analitica del LOTTO “A”

Il lotto si compone dell’unità immobiliare ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al **foglio n° 17 particella n° 905 sub 2**, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita “D7”, rendita € 1.766,00.

L’unità immobiliare, destinata ad attività artigianale per la produzione e trasformazione di prodotti agro-alimentari, è ubicata in Contrada Prato snc nel Comune di Bivona (AG), si sviluppa interamente al piano terra (a valle) per una superficie lorda complessiva di ca. 140 mq, con dimensioni planimetriche massime esterne di ca. mt 11,70 x 15,00 e altezza utile interna pari a ca. mt 2,70. La struttura portante è di tipo intelaiato con pilastri e travi



in calcestruzzo armato. La fondazione è costituita da travi continue rovesce in c.a.. I solai sono stati realizzati in latero cemento. Il locale risulta parzialmente interrato, circondato nei lati Nord-Ovest e Nord-Est da muri di sostegno (posizionati ad una distanza di ca. 1,20 mt dai tompagni esterni), nel lato Sud-Ovest in aderenza al fabbricato limitrofo di altra proprietà ed a Sud-Est con facciata libera. L'accesso avviene dal lato Sud-Est, attraverso una porta finestrata, direttamente a quota del piano stradale. All'interno i locali presentano: un area di stoccaggio di mq 52,03, un locale ufficio di mq 22,65, un magazzino di mq 7,26, una sala lavorazione di mq 18,68, un deposito di mq 6,80, uno spogliatoio completo di cabina doccia di mq 6,35, due servizi igienici con annesso anti-bagno di mq 6,50. Tutti gli ambienti di lavoro risultano adeguatamente illuminati tramite delle finestre a nastro del tipo a vasistas collegate direttamente con l'esterno. Esternamente, nei lati Nord-Ovest e Nord Est, è presente uno spazio intercapedine di ca. 1,20 mt di larghezza, creata al fine di illuminare i locali parzialmente interrati e isolare gli stessi dal terrapieno. Ad oggi l'intercapedine risulta incompleta, sprovvista di griglia metallica superiore di protezione con ferri di armatura ancora a vista. Gli infissi risultano essere realizzati in alluminio di colore bianco.

I servizi igienici, la doccia dello spogliatoio e la sala lavorazione presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica sino ad una altezza di ca. mt 2, mentre le restanti parti di muro (in tutti gli ambienti), compresi i soffitti, sono rifinite con intonaco classico e pitturate. I pavimenti di tutti i locali



sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato di colore grigio, con fughe perfettamente allineate.

Il rifornimento idrico è assicurato dal collegamento diretto alla rete idrica comunale. Le acque reflue sono convogliate, tramite fognolo opportunamente sifonato, nella rete fognaria comunale. L'unità immobiliare risulta sprovvista di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

La struttura è ad oggi è utilizzata dalla ditta proprietaria come locale magazzino per il deposito di merce di genere vario ad eccezione di un vano adibito ad ufficio. I locali risultano separati dal vano scala che da accesso ai piani superiori e da altro locale utilizzato come magazzino (sub 3 in corso di costruzione). Vedi ALLEGATI 3-5-6-9.

### 3.2 Descrizione analitica del LOTTO "B"

Il lotto si compone dell'unità immobiliare ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona meglio individuata in catasto al **foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3**, categoria catastale F3 (in corso di costruzione).

L'unità immobiliare è destinata interamente a civile abitazione e si sviluppa su tre livelli (piano terra a valle, piano terra a monte e piano primo). La struttura portante è di tipo intelaiato con pilastri e travi in calcestruzzo armato. I solai sono stati realizzati in latero cemento. La copertura è piana.

Al piano terra a valle è presente la scala di collegamento ai piani superiori e un vano garage. Quest'ultimo ha una superficie di mq 18,46 ed una altezza utile misurata di mt 2,70. Di fatto, ad oggi, il locale al P.T. a valle risulta separato dalla scala di collegamento ai piani superiori (è presente un tramezzo di recente realizzazione) ed è utilizzato dalla ditta proprietaria



come locale deposito. Il locale al piano terra a valle è l'unico vano dell'unità immobiliare rifinito in ogni sua parte, con pavimento in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e completati da idropittura.

La rimanente parte risulta incompleta (piano terra a monte, piano primo e copertura), sprovvista di tamponatura, tramezzature interne, pavimentazione, infissi e di impiantistica. Risulta realizzata solamente la struttura portante in cemento armato, i solai e la scala di collegamento tra i vari livelli. Da progetto e a lavori ultimati, il piano terra a monte sarà costituito da un ampio salone, da una lavanderia, da una cucina pranzo e da un ripostiglio, mentre al primo saranno collocate le camere da letto.

Le altezze utili misurate (al grezzo) sono di mt 3,00 al piano terra a monte ed mt 2,90 al piano primo. La superfici del piano terra a monte e del piano primo, a lavori ultimati e calcolate dalle tavole di progetto, saranno le seguenti: Superficie utile = ca. mq 196; Superficie non residenziale = ca. mq 64. (Vedi ALLEGATI 3-5-7-10)

### **3.3 Descrizione analitica del LOTTO "C"**

Il lotto si compone dei seguenti immobili ubicati in Contrada Chinesi in Alessandria della Rocca:

- Fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n° 48 particella n° 188 categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita € 57,02 (nel proseguo denominato lotto C.1);
- Terreno identificato in catasto al Foglio di Mappa n.48
  - o particella n° 165, mandorleto, classe 1, consistenza 7 are e 50 ca, R.D. € 5,04, R.A. 3,29;

- particella n° 169, mandorleto, classe 1, consistenza 7 are, R.D. € 4,70, R.A. 3,07;
- particella n° 173, mandorleto, classe 1, consistenza 10 are e 50 ca, R.D. € 7,05, R.A. 4,61;
- particella n° 174, mandorleto, classe 1, consistenza 23 are e 50 ca, R.D. € 15,78, R.A. 10,32;
- particella n° 187, mandorleto, classe 1, consistenza 33 are e 22 ca, R.D. € 22,30, R.A. 14,58;
- particella n° 57, mandorleto, classe 3, consistenza 1 ha 46 are e 10 ca, R.D. € 52,82, R.A. 45,27;

per una superficie complessiva pari a 22.782 mq (nel proseguo denominato lotto C.2).

Il lotto “C” risulta raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP 19 per circa 12 chilometri dal centro abitato di Alessandria della Rocca e attraversando strade secondarie fino al raggiungimento di c.da Chinesi. Le coordinate geografiche del lotto risultano essere le seguenti: 37°32'1.96"N 13°29'16.26"E, con una quota media rispetto al livello del mare di circa 350 metri.

### 3.3.1 Lotto “C.1”

Il fabbricato (particella n° 188), ha una forma pressoché rettangolare, avente una larghezza massima in pianta di ca. mt. 5,15, una lunghezza massima in pianta di ca. mt. 11,30 ed una superficie totale coperta di ca mq. 56, per una volumetria complessiva di ca 159 mc.



Dal punto di vista compositivo il manufatto edilizio si compone di una sola elevazione con di due volumi in aderenza, il primo, il più grande, è adibito a civile abitazione con all'interno un vano cucina, un piccolo atrio di ingresso/disimpegno, un bagno e una camera con altezza utile interna pari a 2,80 mt e copertura piana. Il secondo è al grezzo ed è utilizzato dalla ditta proprietaria come deposito e presenta una copertura con falda inclinata.

L'intera struttura è in muratura portante. Esternamente l'immobile risulta intonacato al grezzo (rinzaffo in cemento) mentre internamente, il locale adibito a civile abitazione, risulta rifinito con piastrelle in marmo a scaglie, intonaco nelle pareti e nei soffitti, infissi in ferro e porte in legno tamburato. Le pareti del servizio igienico, così come la parete in aderenza alla cucina, risultano piastrellate. Non è presente impianto di riscaldamento mentre i servizi igienici sono in disuso da parecchio tempo.

Da evidenziare la presenza di umidità nelle gran parte delle pareti perimetrali e interne all'abitazione. Sono stati riscontrati evidenti distacchi di intonaco e fenomeni di efflorescenze causati da una non corretta coibentazione del solaio di calpestio e delle pareti.

### **3.3.2 Lotto "C.2"**

Il terreno (particelle n° 165, 169, 173, 174, 187 e 57) ricade per l'intero in zona "E2 ad uso agricolo" nel vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Alessandria della Rocca. Le particelle n° 187, 174, 173, 169 e 172 sono confinanti fra di loro e con il fabbricato (part. 188), la particella n° 165 dista ca. 25 metri dalle particelle limitrofe al



fabbricato, mentre la particella n° 57 è allocata più a valle ad una distanza dalle precedenti di ca. 275 metri.

Catastalmente tutte le particelle riportano come tipologia culturale “Mandorleto”. Dal rilievo sul campo è invece emerso che le particelle n° 187, 174, 173, 169 e 172 sono coltivate ad “uliveto”, la particella n° 165 è destinata a “pascolo” mentre la particella n° 57 risulta coltivata a “seminativo”.  
(Vedi ALLEGATI 4-8-11).

#### **4. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO**

Giorno 28 Dicembre dell'anno 2018 alle ore 8:30, previo avviso alle parti inviato a mezzo raccomandate A/R e posta elettronica certificata (ALLEGATO 1) è stato effettuato il sopralluogo degli immobili in oggetto alla presenza del signor “A” e del sottoscritto C.T.U..

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi fotografici (ALLEGATI 5-6-7-8) e metrici (ALLEGATI 9-10-11) degli immobili oggetto del procedimento esecutivo. Le operazioni peritali di sopralluogo sono state dichiarate concluse alle ore 11:30 (vedi ALLEGATO 2) e dopo aver reperito e analizzato tutta la documentazione utile allo svolgimento dell'incarico è stata redatta la presente perizia.

#### **5. RICERCHE**

Le ricerche per l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico e

Ufficio Anagrafe del Comune di Bivona (ALLEGATO 12), l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria della Rocca (ALLEGATO 13), l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento (ALLEGATO 14) e per via telematica all'Agenzia del Territorio di Agrigento (per l'acquisizione delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie catastali effettuate a nome dei signori "A" e "B" – ALLEGATO 15). La difficoltà maggiore è stata riscontrata nella verifica documentale rilasciata dal Comune di Bivona, infatti con nota prot. n° 217 del 11.01.2019 sono stati trasmessi al sottoscritto allegati non attinenti alla Concessione Edilizia in variante n° 42/2006 (meglio sotto descritta nel paragrafo 7). La documentazione corretta è stata trasmessa, dopo ulteriore sollecito e verifica da parte del sottoscritto, in data 29/04/2019.

## 6. PROVENIENZE E FORMALITÀ

In merito alle formalità (trascrizioni ed iscrizioni) sono state prese in considerazione solo i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

### Trascrizioni a nome di "A" e "B":

- 1) Atto di compravendita del 28 marzo 2001, trascritto il 17 Aprile 2001 ad Agrigento ai nn.ri 6585/5878.a favore dei sigg. "A" e "B" (quota 500/1000 ciascuno) entrambi coniugati in regime di comunione legale, contro il Comune di Bivona avente per oggetto i seguenti beni immobili siti nel Comune di di Bivona:
  - Terreno individuato dal Foglio di mappa n° 17 particella ex 666 (derivata dal frazionamento della particella 429), sul quale



è stato edificato l'Immobile sito nel Comune di Bivona (Ag)

annotato al N.C.E.U.:

- Foglio 17 part. 905 sub 1 Contrada Prato snc, Bene Comune non censibile;
- Foglio 17 part. 905 sub 2 Contrada Prato snc, piano terra cat. D/7, R.C. Euro 1766,00;
- Foglio 17 part. 905 sub 3 Contrada Prato snc, piano T-1 cat. F/3 in corso di costruzione;

2) Concessione Edilizia n. 16/2003 rilasciata dal Comune di Bivona (AG) in data 03/04/2003, a favore di "A" coniugato con "B" in regime di comunione legale, avente per oggetto i seguenti immobili:

- Terreno individuato dal Foglio di mappa n° 17 particella ex 666 (derivata dal frazionamento della particella 429), sul quale è stato edificato l'Immobile sito nel Comune di Bivona (Ag) annotato al N.C.E.U.:

- Foglio 17 part. 905 sub 1 Contrada Prato snc, Bene Comune non censibile;
- Foglio 17 part. 905 sub 2 Contrada Prato snc, piano terra cat. D/7, R.C. Euro 1766,00;
- Foglio 17 part. 905 sub 3 Contrada Prato snc, piano T-1 cat. F/3 in corso di costruzione;

3) Concessione Edilizia per Variante in Corso n° 42/2006 rilasciata dal Comune di Bivona (AG) in data 11/07/2006 a favore di "A"



coniugato con “B” in regime di comunione legale, avente per oggetto i seguenti immobili:

- Ente urbano individuato dal Foglio di mappa n° 17 particella 905 (ex particella n° 666), sul quale è stato edificato l’Immobile sito nel Comune di Bivona (AG) annotato al N.C.E.U.:

- Foglio 17 part. 905 sub 1 Contrada Prato snc, Bene Comune non censibile;
- Fabbricato foglio 17 part. 905 sub 2 Contrada Prato snc, piano terra cat. D/7, R.C. Euro 1766,00;
- Fabbricato foglio 17 part. 905 sub 3 Contrada Prato snc, piano T-1 cat. F/3 in fase di costruzione;

4) Atto di pignoramento immobiliare del 20/02/2017, trascritto il 23/03/2017 al registro generale n. 4398 e registro particolare n. 3717 rep. n. 120 a favore di DOBANK S.P.A. corrente in Verona, quale mandataria di Unicredit S.P.A. giusto atto in Notar Marchetti del 30/10/15 rep. 12541, contro i sigg. “A” e “B” aventi per oggetto i seguenti immobili siti nel Comune di Bivona (AG) e nel Comune di Alessandria della Rocca (AG) e così annotati:

- Proprietà dei sig.ri “A” e “B” in ragione della quota di 1/2 ciascuno di un Fabbricato sito in Bivona, C.da Prato, costituito da un piano terra a valle adibito a locale commerciale di mq 132 circa e un piano terra a monte e un primo piano, ancora in corso di costruzione e comprensivo

di posto auto; individuato al NCEU del Comune di Bivona al foglio 17 part. 905 sub 2 (Cat. D/7, piano terra) e 905 sub 3 (categoria da attribuire, piano T-1)

- Piena proprietà del sig. “A” di un Magazzino sito in Alessandria della Rocca (Ag), C/da Chinesi snc, mq 46 circa, piano terra individuato al N.C.E.U. del Comune di Alessandria della Rocca (Ag) al foglio 48 particella 188;
- Piena proprietà del sig. “A” di Terreno sito in Alessandria della Rocca (Ag) in località Contrada Chinesi individuato al N.C.T. al foglio 48 part. lle 165, 169, 173, 174, 187 e 57.

5) Dichiarazione di successione in morte della sig.ra “C” (madre del sig. “A”, deceduta il 28/02/2011, Denuncia n.ro 651, Vol. 9990 del 18/04/2002, trascritta il 21/06/2012 ai nn.ri 13038/11088;

6) Atto di divisione del 26/10/2012 rogato dal Notaio Riccardo Pelella, trascritto il 02/11/2012 ai nn.ri 21309/18295 intercorso tra sig. “A” i sig.ri “D” e “E” avente per oggetto i seguenti beni immobili siti nel Comune di Alessandria della Rocca:

- Magazzino sito in Alessandria della Rocca, contrada Chinesi, posto al piano Terra, esteso mq 46 circa. In catasto al Foglio di mappa n° 48, particella n° 188
- Terreno individuato in catasto al Foglio di Mappa n° 48, particelle n° 165, 169, 173, 174, 187 e 57

#### **Iscrizioni a nome di “A” e “B”:**



Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 22/06/2010 iscritta il 25/06/2010

ai nn.ri 14911/1874 dal notaio Tornabene Benvenuto, a favore del Banco di Sicilia S.P.A, contro "A" e "B" in merito ai seguenti immobili siti nel

Comune di Bivona (Ag) e così annotati:

- Piena proprietà del fabbricato in Bivona (Ag), C/da Prato snc, riportato in catasto al foglio 17 part. 905 sub 2;
- Piena proprietà del fabbricato in Bivona (Ag), C/da Prato snc, riportato in catasto al foglio 17 part. 905 sub 3;
- Piena proprietà di un magazzino sito in Alessandria della Rocca (Ag), C/da Chinesi snc, riportato in catasto al foglio 48 part. 188;
- Piena proprietà di un terreno sito in Alessandria della Rocca (Ag), C/da Chinesi snc, riportato in catasto al foglio 48 part. 165,169,173,174,187 e 57.

Fonti: Comune di Bivona (ALLEGATO 12), Relazioni notarili sulla storia del dominio a partire del ventennio antecedente alla trascrizione di pignoramento (ALLEGATO 25).



## 7. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IRREGOLARI E SANABILITA'

Sono state effettuate ricerche presso il Comune di Bivona (ALLEGATO 12), il Comune di Alessandria della Rocca (ALLEGATO 12) e presso l'Ufficio Genio Civile di Agrigento (ALLEGATO 13) per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati oggetto di pignoramento. Dalle verifiche è emerso quanto segue:

### 7.1 Regolarità immobile sito in Bivona in contrada Prato.

Il lotto edificato si trova in zona C1 del Piano Particolareggiato di esecuzione del P.R.G. L'area in questione è individuata, nel piano di lottizzazione effettuato dal Comune di Bivona, dal Lotto n. 8, dell'isolato III per una superficie complessiva di mq 419. In data 22.02.2002 la ditta A e B presentava istanza per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria, successivamente, in data 27.03.2003, sempre dalla stessa ditta veniva presentata richiesta in variante. Il Comune di Bivona ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 16/2003 in data 03/04/2003 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione con struttura in c.a. con cinque elevazioni. Dal punto di vista sismico-strutturale, i lavori sono stati autorizzati dal Genio Civile di Agrigento con Autorizzazione n° 46635 del 18/12/2002.

I lavori per la realizzazione dell'opera hanno avuto inizio in data 16/04/2003 (comunicazione al Comune prot. 1978 del 11/04/2003) e sono stati diretti dall'ing. Mario Giardina di Bivona (che è anche il progettista dell'opera). I lavori previsti in progetto non sono stati ultimati nei tempi stabiliti nel titolo autorizzativo (3 anni) e per tale ragione la ditta proprietaria

ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Bivona la “Concessione Edilizia per variante in corso” n° 42/06 del 11/07/2006. Le variazioni consistevano sinteticamente nella diminuzione del numero di piani da realizzare e nel cambio di destinazione d’uso del piano seminterrato (da pertinenza dell’abitazione ad attività artigianale) .

Sono stati realizzati n° 3 livelli (piano terra a valle, piano terra a monte e piano primo) e di fatto risultano ultimate solo le opere edilizia al piano terra a valle. Ad oggi non è stata presentata al Comune di Bivona alcuna comunicazione di fine dei lavori.

Il Comune di Bivona, vista la perizia giurata dell’ing. Mario Giardina, in cui si attesta la conformità urbanistica ed edilizia dell’opera realizzata, rilascia il Certificato di Agibilità e Conformità ai sensi dell’art. 3 della L.R. 17/94 per il locale a piano terra a valle destinato ad attività artigianale di produzione e trasformazione di prodotti agroalimentari.

## **7.2 Difformità rilevate immobile sito in Bivona in contrada Prato**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Nel progetto approvato dal Comune di Bivona, l’altezza utile del piano terra risulta essere pari ad mt 3,00 (vedi ALLEGATO 16 e ALLEGATO 12, ELAB. 5.b, allegato alla Concessione in Variante 42/06). Il sottoscritto in sede di misurazione ha rilevato una altezza utile interna pari da mt 2,70 (piano finito). Inoltre lo stesso errore è stato riportato in sede di elaborazione della pratica catastale (docfa), si riscontra la medesima altezza ( $h = 3,00$ ) nella planimetria catastale

n. T68937 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento in data 15/12/2018.

Urbanisticamente, tale condizione, è definita come parziale difformità al progetto autorizzato. Trattandosi di una variazione riduttiva e non sostanziale, l'abuso può essere regolarizzato attraverso richiesta di regolarizzazione al Comune di Bivona che determinerà l'irrogazione di una sanzione pecuniaria.

Occorre inoltre effettuare variazione catastale (redigere pratica docfa) per regolarizzare l'altezza utile interna in planimetria.

- La variante in corso d'opera è stata presentata e approvata solo dal Comune di Bivona mentre agli atti non risulta alcuna richiesta in variante all'Autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile di Agrigento (Autorizzazione n° 46635 del 18.02.2002). Con nota prot. n. 138061 del 01/07/2019 il Genio Civile di Agrigento precisa *"..agli atti di questo ufficio non risulta presentata con questa posizione n. 46635 nessuna variante, relazione a struttura ultimata e collaudo statico"*. Pertanto l'opera realizzata risulta difforme all'autorizzazione sismica rilasciata (vedi ALLEGATO 14).

Per regolarizzare il vizio strutturale, occorre presentare al Genio Civile di Agrigento progetto con Variante riduttiva.

- Non è stata presentata al Genio Civile di Agrigento né la relazione a struttura ultimata (ex art. art. 6 L.1086/71), né il collaudo statico (ex art. art. 7 L.1086/71). Successivamente al rilascio dell'autorizzazione



sismica in variante, occorre che il direttore dei lavori presenti relazione a struttura ultimata e il collaudatore il collaudo statico.

- Al piano terra a valle, nel vano accorpato alla civile abitazione sovrastante, è stata realizzata una parete divisoria che impedisce il collegamento con la scala per l'accesso ai piani superiori. Tale tramezzatura non era prevista nel progetto autorizzato, pertanto occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica e/o alla rimozione della parete abusivamente realizzata.

Il vano al piano terra a valle, accorpato in progetto alla civile abitazione sovrastante, risulta censito in catasto come F3 (in corso di costruzione). Dal rilievo effettuato tale locale risulta essere una unità immobiliare autonoma, oggi destinata a magazzino e rifinita in ogni sua parte. Occorre pertanto presentare pratica catastale per divisione e ultimazione di fabbricato.

Per una visione grafica completa delle non conformità in merito al fabbricato ubicato a Bivona in contrada Prato, Foglio di Mappa n. 17, particella n. 905 sub 2 e 3 (LOTTO A e LOTTO B), si rimanda all'ALLEGATO n° 16.

### **7.3 Regolarità immobile sito in Alessandria della Rocca in contrada Chinesi**

Dalle ricerche effettuate emerge che il fabbricato è stato costruito abusivamente. Il Comune di Alessandria della Rocca, a seguito di formale richiesta del sottoscritto, con nota prot. 886 del 22/01/2019, scrive: "...si

*comunica che agli atti di questo ufficio non si convengono Licenze, Concessione Edilizie o permessi a Costruire il fabbricato sito nel Comune di Alessandria della Rocca (AG) nella contrada Chinesi, identificato al C.E.U. al foglio di mappa n° 48, part. 188.”* (vedi ALLEGATO 13). Per tale ragione, al fine di verificare la regolarità urbanistica del manufatto architettonico, ovvero constatare che l'immobile oggetto della presente, fosse stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967), il sottoscritto ha richiesto in data 28/01/2019, prot. 639, all'Istituto Geografico Militare di Firenze, foto aerea “Ingrandimento di un particolare su carta cm 24x30” relativa alla zona in oggetto e alla data più prossima al 01 SETTEMBRE 1967 (vedi ALLEGATO 17).

L'Istituto Geografico Militare, con pratica n° 639/19, trasmetteva al sottoscritto foto aerea su carta fotografica dimensioni cm 24x30, F267, Serie VI, Fotogramma 361, Volo effettuato in data **19/05/1968**. Orbene, da tale documento (vedi ALLEGATO 18) si evince chiaramente che nel maggio del 1968 (e quindi successivamente al 31/08/1967), nella zona oggi interessata dal fabbricato, non era presente alcuna costruzione. Pertanto si può con certezza affermare che il fabbricato in oggetto è stato realizzato abusivamente.

Emerge pertanto un abuso ex art. 13 L.47/85 abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e sostituito dall'art. 36 dello stesso D.P.R. così come recepito dall'art. 14 della Legge Regionale Sicilia 10 agosto 2016 n° 16, sanabile attraverso il permesso in sanatoria e subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero,



in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7.

L'art. 14 della L.R. n° 16/2016, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Come meglio si evince dalle verifiche urbanistiche effettuate dal sottoscritto (vedi ALLEGATO 19), il fabbricato risulta conforme ai parametri urbanistici **fatta eccezione** del mancato rispetto delle distanze dai confini. In particolare non risultano rispettate le distanze nel confine ad Est con la particella limitrofa n° 168 (distanza= 7,70 mt) e nel confine ad Ovest con la particella n° 166 (distanza = 2,40 mt). L'opera abusiva può essere sanata solo se in sede di presentazione della domanda in sanatoria, venga allegata “Servitù notarile per deroga alla distanza minima dai confini” stipulata con i proprietari dei fondi confinanti. Tale soluzione è stata discussa verbalmente nell'incontro tenutosi presso l'UTC di Alessandria della Rocca con il Geom.

Andrea Castellano e il Geom. Domenico Mangione in data 09/04/2019.



Nel caso in cui non venga stipulata, con i proprietari dei lotti confinanti (particelle n° 166 e n° 168) “Servitù notarile per deroga alla distanza minima dai confini” l’opera abusiva non può essere sanata.

Si rilevano inoltre le seguenti non conformità catastali:

- Geometricamente il fabbricato in pianta non è un rettangolo perfetto ma la forma planimetrica si avvicina ad un trapezio, inoltre esternamente è stata rilevata un marciapiede di pertinenza esclusiva al fabbricato (corte). Il tecnico che ha effettuato l’accatastamento erroneamente ha disegnato un rettangolo perfetto e non ha stralciato alcuna corte (vedi ALLEGATO 20 – planimetria catastale prot. n° T68939 del 15/12/2018). Occorre pratica pregeo e deposito comunale per regolarizzare in mappa la sagoma del fabbricato e inserire la corte esclusiva.
- L’unità immobiliare è censita in catasto con categoria C/2. Il fabbricato in realtà si compone, da vecchia data, da una cucina, un w.c., una camera, un piccolo ingresso/disimpegno e da un ripostiglio esterno (vedi ALLEGATO 11 e 20). La destinazione d’uso è pertanto civile abitazione e non magazzino e pertanto oltre alla regolarizzazione urbanistica, la redazione di pratica pregeo, occorre effettuare variazione catastale per cambio di destinazione d’uso.

#### **7.4 Richiesta proroga per approfondimenti urbanistici e regolarizzazioni catastali**

In data 20/03/2019 il sottoscritto C.T.U. richiedeva all’ill.mo Sig. G.E. di intraprendere la procedura di regolarizzazione delle planimetrie catastali di

entrambi gli immobili sopra descritti e in data 05/04/2019 richiedo  
proroga dei termini per il deposito della consulenza tecnica d'ufficio al fine  
di svolgere ulteriori verifiche urbanistiche e strutturali (sopra meglio  
descritte).

Ed invero, al fine di dedurre in ordine alle irregolarità urbanistiche e  
strutturali, subito dopo mi recavo previo appuntamento, dal Dirigente del  
dipartimento gestione del territorio del Comune di Bivona, Arch. Felice  
Contissa e dal Dirigente del III Settore – Urbanistica e Lavori Pubblici del  
Comune di Alessandria della Rocca, Geom. Andrea Castellano e formulavo  
apposita istanza al Genio Civile di Agrigento – U.O. 10 – Edilizia privata.

## 8. RISPOTE A CIASCUN QUESITO

### 8.1 Risposta Punto 1

Il Fascicolo per il quale si procede è fornito di completa documentazione.  
È stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. ex 498 c.p.c.,  
all'art. ex 599 c.p.c. e dell'art.567 2° comma c.p.c.

Consta, infatti, della relazione notarile del 18/05/2017 e successiva  
integrazione del 27/04/2018 , della certificazione ipotecaria rilasciata dalla  
competente conservatoria che ricostruisce la storia del dominio e quella  
catastale dei cespiti pignorati. Risultando tuttavia, la documentazione  
rinvenuta, priva delle planimetrie utili per una precisa individuazione dei  
beni pignorati, il sottoscritto richiedeva in data 15 Dicembre 2018 per via



telematica all'agenzia del territorio quest'ultimi ed integrava la documentazione mancante.

## **8.2 Risposte a Punto 2.**

L'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo sono state effettuate giorno 28 Dicembre dell'anno 2018 alle ore 8,30, previo avviso alle parti inviato a mezzo posta elettronica certificata e raccomandate A/R (racc. A/R n.145876545218 al sig. "A" e racc. A/R n.145876545195 alla sig.ra "B") e posta elettronica certificata alla parte attrice (vedi ALLEGATO 1).

Il sottoscritto, dopo aver dato lettura del quesito formulatomi dal Giudice, ha provveduto ad effettuare una ricognizione generale dei luoghi oggetto di studio, ha effettuato i necessari rilievi geometrici e prodotto adeguata documentazione fotografica. Il verbale è stato chiuso alle 11:30 e sottoscritto in ogni pagina dal C.T.U. e dal convenuto sig. "A" (vedi ALLEGATO 2).

### **8.2.1 Punto 2a.**

E' stata verificata l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento. I beni pignorati sono stati divisi in TRE LOTTI per renderli meglio vendibili. Ciascuno dei lotti individuati risulta autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali. Occorrerà, preliminarmente alla vendita, avviare e concludere delle pratiche urbanistico-edilizio per la regolarizzazione dei fabbricati pignorati nonché effettuare delle rettifiche catastali per rendere le planimetrie catastali presente agli atti conformi allo stato reale dei luoghi



➤ LOTTO A: Il lotto si compone dell'unità immobiliare ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 2, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita "D7", rendita € 1.766,00;

➤ LOTTO B: Il lotto si compone dell'unità immobiliare ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona meglio individuata in catasto al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3, categoria catastale F3 (in corso di costruzione).

➤ LOTTO C: Il lotto si compone dei seguenti immobili ubicati in Contrada Chinesi in Alessandria della Rocca:

○ Fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n° 48 particella n° 188 categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita € 57,02 (lotto C.1);

○ Terreno identificato in catasto al Foglio di Mappa n.48

▪ particella n° 165, mandorleto, classe 1, consistenza 7 are e 50 ca, R.D. € 5,04, R.A. 3,29;

▪ particella n° 169, mandorleto, classe 1, consistenza 7 are, R.D. € 4,70, R.A. 3,07;

▪ particella n° 173, mandorleto, classe 1, consistenza 10 are e 50 ca, R.D. € 7,05, R.A. 4,61;

▪ particella n° 174, mandorleto, classe 1, consistenza 23 are e 50 ca, R.D. € 15,78, R.A. 10,32;

▪ particella n° 187, mandorleto, classe 1, consistenza 33 are e 22 ca, R.D. € 22,30, R.A. 14,58;



- particella n° 57, mandorleto, classe 3, consistenza 1 ha  
46 are e 10 ca, R.D. € 52,82, R.A. 45,27;  
per una superficie complessiva pari a 22.782 mq (lotto C.2).

### 8.2.2 Punto 2b.

E' stata verificata l'esatta rispondenza catastale e dei confini ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Si vuole però precisare che nell'atto di pignoramento non è stato inserito il sub 1 della particella n° 905 del Foglio di mappa n° 17 nel Comune di Bivona. Tale sub è un bene comune non censibile ai sub 1 e 2 (spazio comune esterno) e pertanto non è scorporabile dalle U.I.U. inserite nell'atto di pignoramento (vedi Elaborato Planimetrico – ALLEGATO 15).

### 8.2.3 Punto 2c.

Dalla verifica della regolarità catastale degli immobili si evince:

**LOTTO A:** Unità immobiliare adibita ad attività artigianale ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 2, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita "D7", rendita € 1.766,00.

Analisi Catastale: Nella Planimetria catastale n. T68937, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento in data 15/12/2018, risulta stata indicata una altezza utile dei locali pari a metri 3,00. Dal rilievo geometrico effettuato, è emerso che l'altezza utile interna è pari a mt 2,70. Pertanto occorre presentare variazione catastale con pratica docfa.

Il costo dell'operazione, comprensivo di tributi catastali e competenze tecniche si può forfettariamente determinare un **Euro 700**;

**LOTTO B:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3, categoria catastale F3 (in corso di costruzione).

Analisi Catastale: L'unità immobiliare risulta censita in F3 in corso di costruzione e si compone di un piano terra a valle, di un piano terra a monte e di un piano primo. Effettivamente il piano terra a monte ed il piano primo risultano non completi (sprovvisti di tamponatura, tramezzature interne, pavimentazione, infissi e di impiantistica), ma il piano terra a valle, oltre che essere materialmente diviso dal resto dell'abitazione (attraverso la realizzazione di tramezzatura di recente costruzione), risulta rifinito in ogni sua parte completo di pavimentazione, intonaci e idropittura finale. Pertanto, al fine di regolarizzare catastalmente l'unità immobiliare individuata con il sub 3, occorre presentare pratica docfa di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato. In pratica si dovrà sopprimere il sub 3 e creare due sub, di cui uno rimarrà con categoria F3 mentre all'altro verrà assegnata la categoria catastale C6 (locale garage di pertinenza all'abitazione). Prima di presentare pratica catastale occorrerà regolarizzare l'opera dal punto di vista urbanistico (vedi riposta al punto 2d).

Il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale del sub 3, comprensivo dei tributi catastali e delle competenze tecniche, è pari a ca. **Euro 1.000,00**.



**LOTTO C.1:** Fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n°

48 particella n° 188 categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita € 57,02.



Analisi catastale:

- Geometricamente il fabbricato in pianta non è un rettangolo perfetto ma la forma planimetrica si avvicina ad un trapezio, inoltre esternamente è stata rilevata un marciapiede di pertinenza esclusiva al fabbricato (corte). Il tecnico che ha effettuato l'accatastamento erroneamente ha disegnato un rettangolo perfetto e non ha stralciato alcuna corte (vedi ALLEGATO 20 e 15 planimetria catastale prot. n° T68939 del 15/12/2018). Occorre pratica pregeo e deposito comunale per regolarizzare in mappa la sagoma del fabbricato e inserire la corte esclusiva. Il costo per la redazione del tipo mappale di aggiornamento, comprensivo di deposito comunale, tributi catastali e competenze tecniche, è pari a ca. **Euro 1.000.**
- L'unità immobiliare è censita in catasto con categoria C/2. Il fabbricato in realtà si compone, da vecchia data, da una cucina, un w.c., una camera, un piccolo ingresso/disimpegno e da un ripostiglio esterno. La destinazione d'uso è pertanto civile abitazione e non magazzino (ALLEGATO 20) e pertanto oltre alla regolarizzazione urbanistica, la redazione di pratica pregeo, occorre effettuare variazione catastale per cambio di destinazione d'uso. Il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale della particella 188,



comprensivo dei tributi catastali e delle competenze tecniche, è pari a ca. **Euro 500**,.

Pertanto il costo totale per la regolarizzazione catastale del fabbricato in Alessandria della Rocca individuato dal Foglio di mappa n° 48, particella n° 188 è pari a ca. **Euro 1.500**.

**Si precisa che le operazioni catastali di rettifica devono essere effettuate dopo aver sanato l'opera così come meglio descritto nel successivo punto 2.d.**

#### 8.2.4 Punto 2d.

Dalla verifica della regolarità urbanistica degli immobili si evince:

**LOTTO A:** Unità immobiliare adibita ad attività artigianale ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 2, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita "D7", rendita € 1.766,00.

- Nel progetto approvato dal Comune di Bivona (Concessione Edilizia n° 16/2003 e Concessione Edilizia per Variante in corso n° 42/2006), l'altezza utile del piano terra risulta essere pari ad mt 3,00 (vedi ELAB. 5.b, allegato alla Concessione in Variante 42/06 – ALLEGATO n°12 e ALLEGATO n° 16). Il sottoscritto in sede di misurazione ha rilevato una altezza utile interna pari da mt 2,70 (piano finito).

Si tratta di una variazione riduttiva e non sostanziale in parziale difformità al progetto autorizzato. In tale caso è consentita la

sanabilità degli abusi commessi in quanto rispettano la disciplina urbanistica vigente e gli oneri per sanare l'opera sono stati calcolati ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n 380/2001 così come recepito dalla LR 16/2016, il quale ammette che è possibile ottenere, per tipologie di abusi come quelli sopra descritti, il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa non superiore a euro 5.154,00 e non inferiore a euro 516,00. Gli oneri ammontano ad euro **516,00** mentre i costi per la redazione del progetto in sanatoria si stimano forfettariamente ad **euro 800,00** per un totale di **euro 1.316,00**;

- A seguito di apposita richiesta, effettuata dal sottoscritto al Comune di Bivona in data 23.04.2019 con prot. n. 2017, risulta che la ditta concessionaria non è in regola con i versamenti relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Agli atti risultano insolute € 12.626,10 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 16/06 del 03/04/2003 ed € 5.999,95 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 42/06 del 11/07/2006 (nota del Comune di Bivona prot. 2019 del 29/04/2019 – ALLEGATO n°12. Per un totale di versamenti insoluti a favore del Comune di Bivona pari ad **€ 18.626,05**. Occorre precisare che gli oneri non pagati sono relativi all'intero stabile composto dal LOTTO A e dal LOTTO B. La somma che spetta al Lotto A è pari a **€ 10.368,04**.

- La variante in corso d'opera è stata presentata e approvata solo dal Comune di Bivona mentre agli atti non risulta alcuna richiesta in

variante all'Autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile di Agrigento (Autorizzazione n° 46635 del 18.02.2002). Per regolarizzare il vizio strutturale, occorre presentare al Genio Civile di Agrigento progetto con Variante riduttiva. Il costo del progetto e delle spese vive da sostenere per la regolarizzazione strutturale è pari a ca. Euro 2.600. La somma che spetta al Lotto A è pari a **€ 1.300,00**.

➤ Non è stata presentata al Genio Civile di Agrigento né la relazione a struttura ultimata (ex art. art. 6 L.1086/71), né il collaudo statico (ex art. art. 7 L.1086/71). Successivamente al rilascio dell'autorizzazione sismica in variante, occorre che il direttore dei lavori presenti relazione a struttura ultimata e il collaudatore il collaudo statico. Costo forfettario pari ad Euro 2.200,00 (struttura ultimata, collaudo statico e prove di laboratorio dei materiali). La somma che spetta al Lotto A è pari a **€ 1.100,00**.

**LOTTO B:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3, categoria catastale F3 (in corso di costruzione).

➤ Nel piano terra a valle, nel vano accorpato alla civile abitazione sovrastante, è stata realizzata una parete divisoria che impedisce il collegamento con la scala per l'accesso ai piani superiori. Tale tramezzatura non era prevista nel progetto autorizzato, pertanto occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica.



Per una diversa distribuzione degli spazi interni è consentita la sanabilità degli abusi commessi in quanto rispettano la disciplina urbanistica vigente e gli oneri per sanare l'opera sono stati calcolati ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n 380/2001 così come recepito dalla LR 16/2016, il quale ammette che è possibile ottenere, per tipologie di abusi come quelli sopra descritti, il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa. non superiore a euro 5.154,00 e non inferiore a euro 516,00. Gli oneri ammontano ad euro **516,00** mentre i costi per la redazione del progetto in sanatoria si stimano forfettariamente a ca. euro 800,00 per un totale di **euro 1.316,00;**

- A seguito di apposita richiesta, effettuata dal sottoscritto al Comune di Bivona in data 23.04.2019 con prot. n. 2017, risulta che la ditta concessionaria non è in regola con i versamenti relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Agli atti risultano insolute € 12.626,10 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 16/06 del 03/04/2003 ed € 5.999,95 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 42/06 del 11/07/2006 (nota del Comune di Bivona prot. 2019 del 29/04/2019 – ALLEGATO 12). Per un totale di versamenti insoluti a favore del Comune di Bivona pari ad € 18.626,05. Occorre precisare che gli oneri non pagati sono relativi all'intero stabile composto dal LOTTO A e dal LOTTO B. Per tale ragione il sottoscritto ha ripartito le somme insolute tra i due lotti.

La somma che spetta al Lotto B è pari a **€ 8.258,31;**

- La variante in corso d'opera è stata presentata e approvata solo dal Comune di Bivona mentre agli atti non risulta alcuna richiesta in variante all'Autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile di Agrigento (Autorizzazione n° 46635 del 18.02.2002). Per regolarizzare il vizio strutturale, occorre presentare al Genio Civile di Agrigento progetto con Variante riduttiva. Il costo del progetto e delle spese vive da sostenere per la regolarizzazione strutturale è pari a ca. Euro 2.600. La somma che spetta al Lotto B è pari a **€ 1.300,00**.
- Non è stata presentata al Genio Civile di Agrigento ne la relazione a struttura ultimata (ex art. art. 6 L.1086/71), ne il collaudo statico (ex art. art. 7 L.1086/71). Successivamente al rilascio dell'autorizzazione sismica in variante, occorre che il direttore dei lavori presenti relazione a struttura ultimata e il collaudatore il collaudo statico. Costo forfettario pari ad Euro 2.200,00 (struttura ultimata, collaudo statico e prove di laboratorio). La somma che spetta al Lotto B è pari a **€ 1.100,00**

**LOTTO C.1:** Fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n° 48 particella n° 188 categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita € 57,02.

Dalle ricerche effettuate emerge che il fabbricato è stato costruito abusivamente. Il Comune di Alessandria della Rocca, a seguito di formale richiesta del sottoscritto, con nota prot. 886 del 22/01/2019, scrive: "...si comunica che agli atti di questo ufficio non si convengono Licenze,

*Concessione Edilizie o permessi a Costruire il fabbricato sito nel Comune di*



*Alessandria della Rocca (AG) nella contrada Chinesi, identificato al C.E.U.*

*al foglio di mappa n° 48, part. 188.” (vedi ALLEGATO 13). Per tale*

ragione al fine di verificare la regolarità urbanistica del manufatto architettonico, ovvero constatare che l'immobile oggetto della

presente, fosse stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967

(data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967), il sottoscritto ha richiesto in data 28/01/2019, prot.

639, all'Istituto Geografico Militare di Firenze, foto aerea

“Ingrandimento di un particolare su carta cm 24x30” relativa alla

zona in oggetto e alla data più prossima al 01 SETTEMBRE 1967

(ALLEGATO 17).

L'Istituto Geografico Militare, con pratica n° 639/19, trasmetteva al

sottoscritto foto aerea su carta fotografica dimensioni cm 24x30,

F267, Serie VI, Fotogramma 361, Volo effettuato in data **19/05/1968**. Orbene, da tale documento (vedi confronto in

ALLEGATO 18) si evince chiaramente che nel maggio del 1968 (e

quindi successivamente al 31/08/1967), nella zona oggi interessata

dal fabbricato, non era presente alcuna costruzione. Pertanto si può

con certezza affermare che il fabbricato in oggetto è stato realizzato abusivamente.

Emerge pertanto un abuso ex art. 13 L.47/85 abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e sostituito dall'art. 36 dello stesso D.P.R.

così come recepito dall'art. 14 della Legge Regionale Sicilia 10 agosto

2016 n° 16, sanabile attraverso il permesso in sanatoria e subordinato

al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7.

L'art. 14 della L.R. n° 16/2016, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Come meglio si evince dalle verifiche effettuate dal sottoscritto (ALLEGATO 19), il fabbricato risulta conforme ai parametri urbanistici fatta eccezione del mancato rispetto delle distanze dai confini. In particolare non risultano rispettate le distanze nel confine ad Est con la particella limitrofa n° 168 (distanza= 7,70 mt) e nel confine ad Ovest con la particella n° 166 (distanza = 2,40 mt). L'opera abusiva può essere sanata solo se in sede di presentazione dalla domanda in sanatoria, venga allegata "Servitù notarile per deroga alla distanza minima dai confini" stipulata con i proprietari

dei fondi confinanti. Tale soluzione è stata discussa verbalmente nell'incontro tenutosi presso l'UTC di Alessandria della Rocca con il Geom. Andrea Castellano e con il Geom. Domenico Mangione in data 09/04/2019.

Nel caso in cui non venga stipulata, con i proprietari dei lotti confinanti (particelle n° 166 e n° 168) "Servitù notarile per deroga alla distanza minima dai confini" l'opera abusiva non può essere sanata.

Pertanto, per poter regolarizzare urbanisticamente il fabbricato contraddistinto dal Foglio di Mappa n° 48 particella n°188 ubicato in contrada Chinesi nel Comune di Alessandria, occorre affrontare le seguenti spese:

- Costi di progettazione architettonica e verifiche strutturali, Certificato di idoneità sismica. Si stimano forfettariamente in **€ 3.000,00**
- Indagini geologiche e strutturali (invasive e non). Si stimano forfettariamente in **€ 3.000,00;**
- Costi per Servitù notarile per deroga alla distanza minima dai confini". Si stimano in **€ 2.000,00**
- Oneri concessori. Dal calcolo effettuato (vedi ALLEGATO 19) emerge che occorre versare un contributo per il costo di costruzione pari ad € 599,65 ed un contributo per oneri di urbanizzazione paria a € 230,22 per un totale di € 829,27.



Trattandosi di permesso in sanatoria il contributo va pagato

in misura doppia e pertanto € 829,27 x 2 = **€ 1.658,54**

- Spese per marche da bollo, versamenti Genio civile e varie. Si stima una spesa forfettaria paria a **€ 500,00**.

Rimangono escluse eventuali spese occorrenti per adeguamenti strutturali che potranno essere determinati solamente dopo aver eseguito le indagini geologiche-strutturali e le verifiche globali e locali.

### **8.2.5 Punto 2e.**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### **8.2.1 Punto 2f.**

Alla data odierna i beni pignorati non sono gravati da spese fisse di gestione o di manutenzione. Non si tratta di immobili facenti parte di condomini e pertanto non si riscontrano spese condominiali non pagate.

### **8.3 Risposte a Punto 3.**

Si è provveduto a redigere dei fascicoletti separati ed in particolare sono state redatte le seguenti relazioni:

- RELAZIONE DI STIMA– LOTTO A
- RELAZIONE DI STIMA– LOTTO B
- RELAZIONE DI STIMA– LOTTO C

In ogni fascicolo sono riportate le risposte ai punti 3a, 3b, 3c, 3d, 3e e 3f

Le relazioni di stima, assieme agli allegati, sono parte integrante della presente perizia

## 8.4 Risposte a Punto 4.

### 8.4.1 Punto 4a.

Non sono stati rilevati dotazioni condominiali negli immobili inseriti nell'atto di pignoramento. Come già scritto nel paragrafo 8.2.2 in risposta al punto 2b, nell'atto di pignoramento non è stato inserito il sub 1 della particella n° 905 del Foglio di mappa n° 17 nel Comune di Bivona. Tale sub è un bene comune non censibile ai sub 1 e 2 (spazio comune esterno) e pertanto non è scorporabile dalle U.I.U. inserite nell'atto di pignoramento.

### 8.4.2 Punto 4b.

Valutazione economica dei beni immobili:

**LOTTO A:** Unità immobiliare adibita ad attività artigianale ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 2, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita "D7", rendita € 1.766,00.

- **il valore commerciale ammonta ad € 156.600,00;**
- **spese da sostenere per regolarizzazione Lotto A: € 14.768,04;**

**Valore Lotto A = 156.600,00 – 15.168,04 = € 141.831,96**

Che si approssima in eccesso a:

**Euro 141.500,00** (centoquarantumilacinquecento/00)

Per una più completa visione del calcolo si rimanda alla "RELAZIONE DI STIMA – LOTTO A".



**LOTTO B:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3, categoria catastale F3 (in corso di costruzione).

- **il valore commerciale ammonta ad € 139.850,00;**
- **spese da sostenere per regolarizzazione Lotto B: € 12.574,31;**

**Valore Lotto B = 134.500,00 – 12.974.31 = € 126.875.69**

Che si approssima in eccesso a:

**Euro 126.900,00** (centoventiseimilanovecento/00)

Per una più completa visione del calcolo si rimanda alla “RELAZIONE DI STIMA – LOTTO B”.

**LOTTO C:** Fabbricato in c.da Chinesi in agro di Alessandria della rocca censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n° 48 particella n° 188 categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita € 57,02 (lotto C.1) e Terreno pertinenziale identificato in catasto al Foglio di Mappa n.48, particelle n° 165, 169, 173, 174, 187 e 57

- **il valore commerciale ammonta ad € 27.900,00;**
- **spese da sostenere per regolarizzazione Lotto C: € 10.558,54**

**Valore Lotto A = 27.900 € – 10.558,54 = € 17.341,46**

Che si approssima in eccesso a:

**Euro 17.350,00** (Diciassettemilatrecentocinquanta/00).

Per una più completa visione del calcolo si rimanda alla “RELAZIONE DI STIMA – LOTTO C”.

### 8.4.3 Punto 4c

Gli immobili sono di proprietà esclusiva dei convenuti sigg. "A" e "B".



## 9. RIEPILOGO

In conclusione, è possibile affermare quanto segue:

*con la presente perizia si è provveduto a fornire risposta ai quesiti posti dal G.E. nel verbale di giuramento del 05/12/2019, alla formazione dei lotti per la vendita dei beni oggetto di pignoramento ed alla redazione di apposite relazioni di stima per ciascuno dei lotti individuati nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare a carico dei convenuti sigg. "A" e "B".*

*La stima, l'analisi urbanistica, l'analisi catastale e l'identificazione dei lotto vendibili è stata eseguita ai punti precedenti.*

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia accordatami.

Santo Stefano Quisquina, 13/08/2019

Il C.T.U.  
(Arch. Claudio Sarcone)

### Allegati:

- **RELAZIONE DI STIMA- LOTTO A**
- **RELAZIONE DI STIMA- LOTTO B**
- **RELAZIONE DI STIMA- LOTTO C**



➤ **IDENTITA' DEI SOGGETTI INDICATI IN PERIZIA CON LETTERE**

- **Allegato 1** - Comunicazione di avviso alle parti ( R.A.R. e P.E.C.) per inizio attività peritali;
- **Allegato 2** - Verbale di sopralluogo del 16 Novembre 2015;
- **Allegato 3** – Inquadramento Territoriale Lotti “A” e “B”;
- **Allegato 4** – Inquadramento Territoriale Lotto “C”;
- **Allegato 5** – Regesto fotografico esterno Lotto “A” e Lotto “B”;
- **Allegato 6** – Regesto fotografico Lotto “A”;
- **Allegato 7** – Regesto fotografico Lotto “B”;
- **Allegato 8** – Regesto fotografico Lotto “C”;
- **Allegato 9** – Rilievo geometrico Lotto “A”;
- **Allegato 10** – Rilievo geometrico Lotto “B”;
- **Allegato 11** – Rilievo geometrico Lotto “C”;
- **Allegato 12** – Fascicolo Comune di Bivona;;
- **Allegato 13** – Fascicolo Comune di Alessandria della Rocca;
- **Allegato 14** – Fascicolo Ufficio del Genio Civile di Agrigento;
- **Allegato 15** – Fascicolo documenti catastali;
- **Allegato 16** – Disegni con evidenza delle difformità urbanistico-catastali Lotti A e B;
- **Allegato 17** – Fotogramma P639/19 F°267 del 19.05.1968 1968 rilasciato da Istituto Geografico Militare (Lotto “C”);
- **Allegato 18** – Confronto fotogrammi voli aerei anni 1968/2017

(Lotto “C”);

- **Allegato 19** – Verifica urbanistica LOTTO "C" e calcolo oneri concessori;
- **Allegato 20** – Disegni con evidenza delle difformità catastali Lotto "C1";
- **Allegato 21**– Calcolo superfici LOTTO "A";
- **Allegato 22** – Calcolo superfici LOTTO "B";
- **Allegato 23** – Calcolo superfici LOTTO "C";
- **Allegato 24** - Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate;
- **Allegato 25** - Relazioni notarili sul dominio ventennale.

**Gli allegati sono parte integrante della presente perizia.**

Santo Stefano Quisquina, 13/08/2019

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it II C.T.U.

(Arch. Claudio Sarcone)

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

