

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. **Francesco Abisso**, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento con il n. 921, con studio Tecnico in Ribera (AG), via Mosca n. 52, in qualità di consulente tecnico di ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 91/95 R.G. Es. promossa da SICILCASSA S.P.A. contro [REDACTED] e [REDACTED] redige la presente relazione di consulenza tecnica.

In data 12.04.2011, considerato che il precedente C.T.U. - incaricato di rendere i chiarimenti di cui alla relazione del custode giudiziario e delegato alla vendita, Dott. Mario Turturici, depositata in data 19.05.2010 - ha comunicato di rinunciare all'incarico, il G.E. ha emesso l'Ordinanza n. 124/11 con cui dispone la nomina dell'odierno consulente, fissa la data per il giuramento del C.T.U. al 05.05.2011 e precisa che l'oggetto dell'incarico consiste nel *"verificare l'esatta individuazione catastale degli immobili di cui alla detta relazione e la corrispondenza di tali dati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione e ciò tenuto conto, in ogni caso, della perizia di stima in atti"*.

Durante l'udienza di giuramento del 5.05.2011 viene ulteriormente precisato dal G.E. che l'incarico è conferito *"al fine di rispondere ai chiarimenti di cui alla relazione del delegato depositata in data 19.05.2010"*.

Orbene, l'esame della citata relazione del delegato, evidenzia i seguenti quesiti:

1. con riferimento al LOTTO 5), si riscontra una discordanza tra i dati catastali contenuti nella certificazione notarile e quelli indicati a pag. 26 e in altre parti della relazione del precedente CTU;
2. con riferimento al LOTTO 4), si rileva, anche in questo caso, una discordanza tra i dati catastali contenuti nella certificazione notarile e quelli indicati a pag. 26 e in altre parti della relazione del precedente CTU;

3. con riferimento al LOTTO 2), si pone l'opportunità di precisazioni circa la necessità, posta dal precedente CTU, di procedere al frazionamento della particella 38 in due particelle, e i tempi di esecuzione di tale frazionamento; inoltre, si espone l'esigenza di chiarimenti circa la sanabilità totale o parziale dei fabbricati edificati in maniera totalmente o parzialmente abusiva nella particella n. 38, e anche in relazione alla possibilità o meno di cambio di destinazione d'uso per il villino, edificato a suo tempo come fabbricato rurale. Si chiede, altresì, di valutare le possibili refluenze, anche ai fini valutativi, derivanti dal vigente PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico);
4. per tutti i beni oggetto della vendita delegata, procedere alla rivalutazione dei valori indicati nella precedente relazione di CTU, stante il lungo tempo trascorso dal deposito della stessa (31.05.2001), con particolare riferimento ai beni di cui ai lotti 1) e 2).

Alla luce di quanto suesposto e sulla base di quanto disposto dal G.E., l'odierno C.T.U., ritiene di poter riassumere il proprio incarico nei seguenti quesiti:

1. *provvedere all'esatta individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento, con particolare riferimento ai beni di cui ai lotti 4) e 5) della precedente relazione di Consulenza tecnica d'ufficio;*
2. *verificare la necessità, posta dal precedente CTU, di procedere al frazionamento della particella 38 in due particelle, valutando altresì i costi e i tempi di esecuzione di tale frazionamento;*
3. *verificare la sanabilità totale o parziale dei fabbricati edificati in maniera totalmente o parzialmente abusiva nella particella n. 38, valutando contestualmente la possibilità o meno di cambio di destinazione d'uso per il villino, edificato a suo tempo come fabbricato rurale;*
4. *per tutti i beni oggetto della vendita delegata, procedere alla rivalutazione dei valori indicati nella precedente relazione di CTU.*

## 2. OPERAZIONI PERITALI

La prima fase delle operazioni peritali è consistita nell'attento studio della documentazione contenuta nel fascicolo, con particolare attenzione alle precedenti relazioni di C.T.U., al fine di acquisire le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico conferito. Successivamente si è reso necessario il reperimento di ulteriore documentazione e informazioni presso gli Enti Territoriali competenti (Agenzia del Territorio di Agrigento, U.T.C. di Sciacca). Avendo fatto chiarezza in merito ai quesiti posti allo scrivente, sono stati effettuati i sopralluoghi in sito volti a accertare la sussistenza di eventuali variazioni dello stato dei luoghi successive alle precedenti indagini peritali.

In data 07.10.2011 alle ore 08.30, dopo averne dato tempestiva comunicazione alle parti, lo scrivente, accompagnato dall'Architetto [redacted] nominato in qualità di collaboratore per i rilievi metrici, si è recato sui luoghi oggetto di indagine corrispondenti ai lotti nn.1, 2, 3 già individuati effettuando i rilievi metrici e fotografici.

In data 10.10.2011 alle ore 12.15 si dà prosecuzione alle indagini peritali sui luoghi corrispondenti ai lotti nn. 4 e 5, accompagnato dal proprio collaboratore e dal Custode Giudiziario dott. Mario Turturici; durante tale sopralluogo si è presa visione dei magazzini di via Nenni effettuandone il rilievo metrico e fotografico.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appare opportuno precisare che i beni esegutati sono così individuati nell'atto di pignoramento:

– BENI DI PROPRIETA' DI [redacted]

1. Terreno edificabile sito in Sciacca, c.da Perriera, oggi Via Vittoria Nenni, composto da tre spezzoni, il primo in piena proprietà esteso are 4.10 ed iscritto in catasto all'art. 16411, F.134, pc.637/B, il secondo in piena proprietà per 1/3, esteso are 4.10 ed iscritto in catasto alla partita 16411, F.134, pc. 637/D, ed il terzo, in piena proprietà

per 4/15, esteso are 59.60 ed iscritto in catasto alla partita 16411, F.134, pc.637/A.  
L'immobile è pervenuto per vendita trascritta il 27.07.1981 ai nn.12497/11134.  
L'iscrizione comprende e si intende accesa anche su quanto al titolare residua a seguito di  
legittime vendite delle due palazzine che insistono sull'area di che trattasi.

- BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

2. Fabbricato rurale sito in Sciacca, c.da S. Giorgio, composto da due vani terrani e per quanto in effetti si trova, iscritto in catasto alla partita 12860, F.153, pc.41 e F.153, pc.15/sub 4 e 15/b.
3. Fondo sito in Sciacca c.da S. Giorgio, esteso ha. 0.90.70 ed iscritto in catasto alla partita 15891, F.153, pc.38 e 37. Pervenuto per 2/6 per divisione del 05.03.1992 trascritta il 12.03.1992 ai nn. 5569/4913 e per 4/6 per donazione del 05.03.1992 trascritta il 12.03.1992 ai nn. 5570/4914.
4. Quota ereditaria spettante su 1/2 di un appartamento sito in Sciacca Via del Sole 47, composta da tre vani più accessori e denunciato al NCEU come da mod.1 n.1051 del 1987. La successione è stata trascritta il 20.05.1989 ai nn. 9533/8548

#### 4. DEFINIZIONE DEI LOTTI

Si precisa che nella presente relazione si farà riferimento ai lotti già individuati dal precedente CTU, Arch. [REDACTED] come da Relazione depositata in data 31.05.2001, che così vengono indicati:

**Lotto 1)** - *Terreno esteso Ha 00.17.00, sito nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 153 particella n. 37, nella quale è praticata la coltura di alberi di arancio.*

**Lotto 2)** - *Terreno esteso Ha 00.73.70, sito nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 153 particella n. 38, in cui insistono i seguenti fabbricati:*

- a) *Fabbricato su due livelli, edificato con regolare concessione edilizia (pratica edile n. 43/85 prot. 576 del 10.06.1986) come fabbricato rurale, con porticato chiuso e adiacente vano forno edificato abusivamente;*
- b) *Magazzino di 141,65 mq., a monte della particella n. 38, edificato abusivamente.*
- c) *Magazzino di 14,40 mq. ad Est della particella n. 38, edificato abusivamente.*

**Lotto 3)** - *Appartamento in via del Sole n. 49, individuato in Catasto al foglio di mappa 109 particella n. 505 sub. 6 al piano terra (Proprietà per 1/6).*

**Lotto 4)** - *Unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 2, adibito a garage.*

**Lotto 5)** - *Unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 1, adibito a garage.*

## 5. RISPOSTE AI QUESITI

### 5.1. QUESITO N. 1

*Provvedere all'esatta individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento, con particolare riferimento ai beni di cui ai lotti 4) e 5) della precedente relazione di Consulenza tecnica d'ufficio.*

Le indagini effettuate in sito dallo scrivente, la consultazione della precedente Relazione di CTU e della documentazione ipotecaria e catastale, ivi comprese le planimetrie degli immobili oggetto di stima e di quelli ad essi collegati, nonché gli accertamenti eseguiti dall'odierno CTU presso l'Ufficio Tecnico comunale di Sciacca e presso l'Agenzia del Territorio, hanno evidenziato che gli immobili pignorati presentano - in alcuni casi che saranno successivamente precisati - dati catastali diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento; inoltre, alcuni dei beni iscritti, come a suo tempo accertato dal precedente consulente, erano già stati alienati dai debitori eseguiti prima

del pignoramento; infatti, il precedente CTU aveva ritenuto, correttamente, di non inserire questi ultimi beni nella costituzione dei lotti.

Alla luce di quanto suesposto, i beni eseguiti effettivamente di proprietà dei debitori, risultano attualmente così identificati:

**Beni di proprietà di [REDACTED]**

1. Terreno edificabile sito in Sciacca, c.da Perriera, oggi Via Vittoria Nenni, composto da tre spezzoni:

1.1. Il primo in piena proprietà, esteso are 4.10, ed iscritto in catasto all'art. 16411, Foglio di mappa 134, particella 637/B; tale particella era indicata come 637/B in via provvisoria, in quanto il frazionamento n. 141.1/1981 del 15.07.1981 prot. 91061 all'epoca del pignoramento (13.11.1995) era ancora in corso di definizione; a seguito di tale frazionamento, che risulta in atti dal 19.06.2000, la particella **637/B** assume la denominazione di particella **755**, qualità vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie are 04.10; tale particella passa poi a Ente Urbano (Tipo Mappale n. 1470 .1/1983 del 21.12.1983, in atti dal 23.04.2003 - protocollo n. 116713) a seguito della realizzazione di uno dei fabbricati facenti parte del Piano di Lottizzazione di cui alla Pratica Edile n. 233/1977 - comparto n. 8. Successivamente tale particella viene suddivisa in n. 27 subalterni; alla data del pignoramento, gli unici beni che risultano di proprietà di [REDACTED] sono quelli riconducibili ai subalterni **1** e **2** della particella **755**, così identificati al N.C.E.U. del Comune di Sciacca, al foglio di mappa 134:

- particella **755**, subalterno **1**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 54 mq, rendita € 292,83;
- particella **755**, subalterno **2**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 46 mq, rendita € 249,45.

1.2. Il secondo in proprietà per 1/3, esteso are 4.10 ed iscritto in catasto alla partita 16411, Foglio di mappa 134, particella 637/D; tale particella era indicata come 637/D in via

provvisoria, in quanto il frazionamento n. 141.1/1981 del 15.07.1981 prot. 91061 all'epoca del pignoramento (13.11.1995) era ancora in corso di definizione; a seguito di tale frazionamento, che risulta in atti dal 19.06.2000, la particella **637/D** assume la denominazione di particella **757**, qualità vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie are 04.10; tale particella passa poi a Ente Urbano (Tipo Mappale n. 839 .1/1983 del 21.07.1983, in atti dal 23.04.2003 - protocollo n. 116894) a seguito della realizzazione di uno dei fabbricati facenti parte del Piano di Lottizzazione di cui alla Pratica Edile n. 233/1977 – comparto n. 8. Successivamente tale particella viene suddivisa in n. 27 subalterni; come già accertato e dichiarato dal precedente Consulente Tecnico, la particella 757 sub 23 che risulta tutt'ora nelle visure catastali in testa a [REDACTED] è di proprietà del Sig. [REDACTED] (cfr. pag. 4 Relazione C.T.U. Arch. [REDACTED] del 31.05.2001), mentre la particella 757 sub 1, erroneamente indicata nella Relazione del 31.05.2001 – probabilmente a causa di una svista – risulta soppressa per frazionamento con variazione n. 47 .2/1986 del 21.01.1986, in atti dal 15.06.1999; la particella 757 sub. 1 ha dato origine alle particelle 757 sub. 22 e sub. 23. La particella 757 sub 22 risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] come già accertato e dichiarato dal precedente Consulente Tecnico (cfr. pag. 4 Relazione C.T.U. Arch. [REDACTED] del 31.05.2001).

- 1.3. Il terzo, in proprietà per 4/15, esteso are 59.60 ed iscritto in catasto alla partita 16411, Foglio di mappa 134, particella 637/A. tale particella era indicata come 637/A in via provvisoria, in quanto il frazionamento n. 141.1/1981 del 15.07.1981 prot. 91061 all'epoca del pignoramento (13.11.1995) era ancora in corso di definizione; a seguito di tale frazionamento, che risulta in atti dal 19.06.2000, la particella **637/A** assume la denominazione di particella **637**, qualità vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie are 59.60. L'area dell'intero lotto è destinata ad attinenza scoperta del comparto n. 8 del piano di lottizzazione di cui alla pratica edile n. 233/77, come già accertato dal precedente CTU (cfr. pag. 7 Relazione CTU del 31.05.2001).

SICILCASSA S.p.A contro [REDACTED]

Beni di proprietà di [REDACTED]

1.1. Fondo sito in Sciacca c.da S. Giorgio, esteso ha. 0.90.70 ed iscritto in Catasto alla partita 15891, Foglio di mappa 153, particelle 37 e 38.

La particella n. 37 non ha subito variazioni rispetto a quanto accertato nella precedente Relazione di CTU.

La particella 38 è stata soppressa a seguito della variazione determinata dal Tipo Mappale n. 203209 .1/2011 del 18.07.2011 in atti dal 18.07.2011 (prot. n. AG 0203209 – NUOVA COSTRUZIONE); da questa è scaturita la particella 282, trasferita a Ente Urbano, nella quale sono stati inseriti il villino e il magazzino principale.

1.2. Quota ereditaria spettante su 1/2 di un appartamento sito in Sciacca Via del Sole 47, composta da tre vani più accessori e denunciato al NCEU come da mod.1 n.1051 del 1987.

L'accesso principale all'immobile si trova al civico 49 della via del Sole; la modifica della distribuzione degli spazi interni ha comportato la realizzazione di un accesso diretto su detta via, in sostituzione dell'ingresso dall'androne condominiale che corrispondeva al civico 47 di via del Sole, che è stato mantenuto come ingresso secondario.

Mediante le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, si è altresì riscontrato che i dati riportati nell'Atto di Pignoramento con riferimento alla denuncia di tale bene al N.C.E.U. risultano errati; infatti, la denuncia di tale immobile è riconducibile alla Variazione n. 1053 .1/1982 del 06.07.1982, in atti dal 18.11.1998.

Inoltre, come già accertato nella precedente CTU (cfr. pag. 6 Relazione C.T.U. Arch. [REDACTED] del 31.05.2001), a seguito della successione legittima in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 24.11.1988, giusta denuncia registrata a Sciacca al n. 202 vol. 135 e trascritta il 20.05.1989 ai numeri 9533/8548, la quota ereditaria dell'immobile spettante a [REDACTED] risulta pari a 1/6, indiviso con la madre [REDACTED] e il fratello [REDACTED]; il bene in esame era pervenuto a

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in notar [REDACTED] del



17.03.1983, trascritto il 21.03.1983 ai numeri 5131/4591.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Sciacca:

- foglio di mappa **109**, particella **505**, subalterno **6**, zona censuaria **1**, categoria **A/3**, classe **4<sup>^</sup>**, consistenza **5,5** vani, rendita € **264,45**; non risulta la variazione a seguito della successione mortis causa di [REDACTED]

## 5.2. QUESITO N. 2

*Verificare la necessità, posta dal precedente CTU, di procedere al frazionamento della particella 38 in due particelle, valutando altresì i costi e i tempi di esecuzione di tale frazionamento.*

La necessità di procedere al frazionamento della particella n. 38 in due particelle distinte era stata posta dal precedente CTU come indispensabile ai fini dell'accatastamento del fabbricato ad uso abitativo, poiché all'epoca della stesura della Relazione (Relazione C.T.U. Arch. [REDACTED] del 31.05.2001), sia il villino, sia gli altri fabbricati, non risultavano inseriti in catasto. Attraverso le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, lo scrivente ha accertato che la particella 38 del foglio di mappa n. 153 è stata soppressa a seguito della variazione determinata dal Tipo Mappale n. 203209 .1/2011 del 18.07.2011 in atti dal 18.07.2011 (prot. n. AG 0203209 – NUOVA COSTRUZIONE) e che da questa è scaturita la particella 282 che è stata trasferita a Ente Urbano; la particella 282 coincide dimensionalmente e planimetricamente con la precedente particella 38, rispetto alla quale sono stati inseriti il villino e il magazzino principale.

Da ciò deriva che non appare più necessario procedere al frazionamento della particella, poiché la superficie complessiva degli immobili accatastati risulta superiore ad 1/20 della superficie di tutto il terreno, destinato a corte di pertinenza, come richiesto dalla normativa in materia.

### 5.3. QUESITO N. 3

*Verificare la sanabilità totale o parziale dei fabbricati edificati in maniera totalmente o parzialmente abusiva nella particella n. 38, valutando contestualmente la possibilità o meno di cambio di destinazione d'uso per il villino, edificato a suo tempo come fabbricato rurale.*

L'indagine in sito e gli ulteriori accertamenti effettuati presso gli enti territoriali competenti hanno evidenziato quanto appresso descritto.

Con riguardo allo stato dei luoghi, si è riscontrato che, con riferimento ai magazzini denominati rispettivamente 1) e 2), non vi sono differenze rispetto a quanto rilevato nella precedente CTU; riguardo al villino, invece, si è rilevata una variazione della consistenza dell'immobile, determinata dalla chiusura della porzione di piano seminterrato indicata nei grafici allegati alla suddetta relazione come "piazzale", che allo stato attuale costituisce un ampliamento dell'immobile sul versante meridionale; analogamente, si è riscontrata la realizzazione di un ulteriore vano a piano terra nel versante settentrionale, nell'area denominata "terrazza".

La realizzazione di tali interventi è avvenuta, senza alcun titolo, in epoca successiva alla stesura della relazione del 31.05.2001, come è facilmente riscontrabile dal confronto tra il rilievo fotografico effettuato al tempo (cfr. allegato 9 – foto 3) e lo stato attuale dei luoghi evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

Prima di procedere alla verifica della sanabilità totale o parziale dei fabbricati realizzati in maniera totalmente o parzialmente abusiva nella particella ex 38 (oggi 282), si ritiene opportuno un chiarimento riguardo alle fasi costruttive degli immobili presenti in sito e, atteso che gli stessi ricadono in Area soggetta a Dissesto e a Rischio Idrogeologico, rispetto alle eventuali conseguenze determinate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il fabbricato ad uso abitativo, che si distribuisce su due livelli, piano seminterrato e piano terra, è stato realizzato, come fabbricato rurale con piano seminterrato lasciato a porticato, giusta

concessione edilizia prot. n. 576 del 10.06.1986, pratica edile n. 43/85; successivamente, per la chiusura del porticato del piano inferiore, era stata chiesta la concessione edilizia in variante prot. n. 17976/1986 che, sebbene esitata con parere favorevole della Commissione edilizia, non risulta mai rilasciata agli interessati, così come richiesto dagli stessi con istanza prot. n. 10253 del 16.04.1993.

La volumetria realizzata inizialmente corrispondeva a quella ottenuta dalla demolizione di un vecchio fabbricato, sito nella stessa contrada S, Giorgio, censito in catasto al foglio di mappa 153, particella n. 14; con l'istanza di concessione in variante citata, la ditta chiedeva di poter chiudere il porticato a piano seminterrato, aggiungendo alla cubatura del fabbricato demolito quella derivante dalla particella ex 38, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.; si evidenzia che, successivamente, i lavori sono stati realizzati comunque, pur in assenza di concessione edilizia. Inoltre, adiacente al suddetto fabbricato, a piano seminterrato, insiste un corpo di fabbrica costituito, sul versante settentrionale, da tre piccoli vani, originariamente uniti e destinati a vano forno e, come già descritto, sul versante meridionale, da tre vani più grandi, realizzati dopo il 31.05.2001, nell'area in precedenza destinata a "piazzale". A primo piano si è rilevata la realizzazione di un vano sul versante settentrionale, nell'area prima denominata "terrazza".

Gli altri corpi di fabbrica presenti nel lotto di terreno, realizzati anch'essi abusivamente tra il 1998 e il 1999 (cfr. pag. 14 Relazione C.T.U. Arch. [REDACTED] del 31.05.2001), sono un magazzino principale, denominato "magazzino 1" e un piccolo corpo di fabbrica indipendente, denominato "magazzino 2"; questi ultimi, rispetto a quanto accertato dal precedente CTU, non hanno subito modifiche.

Con riferimento al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui all'art. 1 D.L. 180/98, convertito con modifiche nella Legge n. 267 del 3 agosto 1998 e ss. mm. ii., gli immobili oggetto d'indagine risultano ricadere all'interno del Bacino Idrografico dell'Area territoriale (060) compresa tra i Bacini del fiume Verdura (061) e del fiume Carboj (059).

La Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico N. 07 – Tavola 628070 – risalente al 2006, evidenzia che gli immobili in esame sono ubicati in area interessata dal **DISSESTO 060 – 1SC – 008**, caratterizzato da **Tipologia 3 – frana complessa, Livello di Pericolosità P1 – moderato, Stato di Attività 3 – quiescente, Livello di Rischio - nessuno.**

Le norme di attuazione del P.A.I. all'Art. 6 comma 5 prescrivono quanto segue:

*“I provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria non ancora emanati, per opere ricadenti all'interno delle aree perimetrate a rischio nel P.A.I., possono essere perfezionati positivamente, anche con opere di completamento e di adeguamento statico, solo a condizione che siano correlati da parere tecnico dei competenti uffici comunali, dal quale risulti che, in relazione alla natura, destinazione dei lavori eseguiti e alla rilevanza delle alterazioni prodotte, gli interventi abusivamente realizzati siano compatibili con le determinazioni sull'assetto idrogeologico del Piano.”*

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 18.10.2000, allegato alla Certificazione Notarile, l'U.T.C. di Sciacca precisa che *“le particelle ricadenti nel F.M. 153, ricadono, altresì, in Area soggetta a 'Dissesto e a Rischio Idrogeologico' come da D.A. n. 298/41 del 04/07/2000, sottoposta, ai sensi dell'art. 3 alle misure di salvaguardia di cui all'art. 2 del medesimo Decreto”.*

Orbene, da quanto riportato si evince che i fabbricati oggetto di indagine sono ubicati all'esterno delle aree perimetrate a rischio così come indicato nel P.A.I. del Bacino Idrografico dell'Area territoriale (060) compresa tra i Bacini del fiume Verdura (061) e del fiume Carboj (059) risalente al 2006; gli immobili, infatti, ricadono all'interno di un area interessata dal dissesto 060 – 1SC – 008, caratterizzato da Livello di Rischio nullo<sup>1</sup>. Pertanto, si ritiene che detti immobili ricadano a pieno titolo tra quelli per i quali è possibile presentare istanza di Sanatoria, con le modalità appresso descritte.

Da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Sciacca, la sanabilità degli immobili oggetto della presente relazione può essere ipotizzata facendo specifico riferimento all'attualizzazione alla

<sup>1</sup> Cfr Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Relazione Area Territoriale tra il F. Verdura e il F. Carboj (060) - Appendice: Elenco dei Dissesti - Dissesto 060 – 1SC – 008, pag. 78.

Legge 326/2003 dell'art. 40 della 47/85, in cui si prevede che gli immobili sono sanabili a cura del futuro acquirente entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento, poiché ricadenti nelle previsioni dell'ultimo capoverso dell'art. 40 della stessa legge.

Il testo dell'**ultimo capoverso dell'art. 40 della Legge n. 47/85**, aggiunto dall'art. 8 bis del D.L. n. 146 del 23.04.1985, poi sostituito dall'art. 7 del D.L. n. 2 del 12.01.1988, così recita:

*"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Ad ulteriore conferma di tale orientamento, lo scrivente ritiene utile fare riferimento a quanto previsto dal comma 5 dell'art. Art. 46 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985) del D.P.R. 380/2001, che così recita:

*"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

Dai riscontri effettuati la realizzazione delle opere abusive risulta antecedente all'entrata in vigore della Legge 326/2003, poiché le opere sono state realizzate in parte nel periodo 1998 – 1999 (magazzini, vano forno) e in parte successivamente al 31.05.2001 (chiusura piazzale a piano seminterrato e chiusura vano ex terrazza a piano terra), data in cui erano in corso di esecuzione (cfr. Allegato 9 – foto 3 della Relazione di CTU dell'Arch. [REDACTED]); la trascrizione dell'atto di pignoramento, cioè le ragioni di credito indicate nel testo dell'**ultimo capoverso dell'art. 40 della Legge n. 47/85**, risale al 22.11.1995, risultando così anteriore all'entrata in vigore della legge 326/2003.

Da quanto fin qui riferito, ne consegue che gli immobili ubicati all'interno della particella posseggono i requisiti di cui agli articoli riportati in precedenza, per cui è possibile presentare

richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria nei termini previsti dalla legge. Per ciò che attiene la definizione dei costi necessari per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio, si rimanda a quanto riportato nel prosieguo della presente trattazione.

Con riferimento alla possibilità del cambio di destinazione d'uso per il villino, edificato a suo tempo come fabbricato rurale, come già accertato dal precedente CTU Arch. [REDACTED] si riscontra che l'immobile non possiede nessuno dei requisiti richiesti dalla normativa vigente<sup>2</sup> per essere considerato rurale. Per effetto della stessa normativa, i fabbricati rurali già realizzati ma non dichiarati al catasto terreni entro l'11 marzo 1998, data di entrata in vigore del Regolamento di cui al D.M. n. 28 del 2 gennaio 1998 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati...", devono essere dichiarati al catasto dei fabbricati con le modalità previste per i fabbricati urbani.

Trattandosi, però, di immobili che saranno oggetto di sanatoria, deriva che non si pone la necessità di effettuare il cambio di destinazione d'uso sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, poiché la presentazione dell'istanza di sanatoria, con le modalità prima indicate – facendo necessariamente riferimento ad un immobile ad uso abitativo – permette di superare tale esigenza.

La pratica di regolarizzazione in Catasto, con l'inserimento degli immobili nel N.C.E.U., è già in corso con la variazione determinata dal Tipo Mappale n. 203209 .1/2011 del 18.07.2011 in atti dal 18.07.2011 (prot. n. AG 0203209 – NUOVA COSTRUZIONE).

<sup>2</sup> art. 9 D.L. n. 557 del 30.12.1993, convertito nella Legge n. 133/1994 e modificato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139; tali requisiti sono stati riformulati dall'art. 42-bis del DL n. 159/2007, convertito nella Legge n. 222/2007.

lettera a): il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale.

I soggetti indicati dai numeri 1), 2) e 5) devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo, devono quindi, essere iscritti nel registro delle imprese e assoggettati agli obblighi contributivi: assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

Gli altri requisiti, necessariamente richiesti ai fini del riconoscimento della ruralità dei fabbricati, e che non sono stati modificati dal quest'ultimo intervento del legislatore, sono indicati nelle lettere: c), d), ed e) del comma 3, art. 9, con una precisazione che nella determinazione del reddito complessivo sono esclusi i redditi derivanti da trattamenti pensionistici; e che il volume d'affari per i soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini IVA si presume pari a € 2.582,28.

## 5.4. QUESITO N. 4

*Per tutti i beni oggetto della vendita delegata, procedere alla rivalutazione dei valori indicati nella precedente relazione di CTU.*

In relazione a quanto riferito nella risposta al quesito n. 1 e a quanto evidenziato sino ad ora, si ritiene doveroso riformulare la definizione dei lotti già costituiti, apportando le dovute correzioni, evidenziate in grassetto.

**Lotto 1)** - **Piena proprietà** di terreno **agricolo** esteso Ha 00.17.00, sito nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 153 particella n. 37, nella quale è praticata la coltura di alberi di arancio.

**Lotto 2)** - **Piena proprietà dei fabbricati e del terreno pertinenziale ubicati** nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, **individuati al N.C.E.U del comune di Sciacca** al foglio di mappa n. 153 particella n. **282**, così specificati:

- a) Fabbricato su due livelli, edificato con regolare concessione edilizia (pratica edile n. 43/85 prot. 576 del 10.06.1986) come fabbricato rurale, con porticato chiuso e adiacente **corpo edilizio composto da tre vani, disimpegno, ripostiglio e locale w.c.** (questi ultimi ex. "vano forno") edificato abusivamente;
- b) Magazzino n. **1 con superficie lorda di 153,35 mq., ubicato** a monte della particella n. **282**, edificato abusivamente.
- c) Magazzino n. **2 con superficie lorda di 18,50 mq., ubicato** ad Est della particella n. **282**, edificato abusivamente.
- d) Terreno pertinenziale esteso Ha 00.69.71,8.

**Lotto 3)** - **Comproprietà per la quota di 1/6 (proprietà indivisa) di un appartamento con ingresso** in via del Sole n. 49, individuato in Catasto al foglio di mappa 109 particella n. 505 sub. 6, **ubicato** al piano terra.

- Lotto 4)** - **Piena proprietà di una** unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 2, adibita a garage.
- Lotto 5)** - **Piena proprietà di una** unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 1, adibita a garage.

#### 5.4.1. CRITERIO DI STIMA

Alla determinazione del valore venale delle unità immobiliari, il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo", che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite la comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene immobile oggetto della stima, con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni con simili caratteristiche estrinseche, per questo l'immobile da stimare assume quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe di appartenenza.

#### 5.4.2. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di Agrigento, Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), I.S.T.A.T., Ufficio Tecnico di Sciacca, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, società di consulenza che hanno effettuato ricerche di mercato sul valore degli immobili nel comune di Sciacca.

#### 5.4.3. CORREZIONI DI STIMA

Per ciò che attiene in fattori di correzione apportati ai valori venali degli immobili, trattandosi di beni non omogenei, si rimanda la trattazione ai paragrafi relativi a ciascun lotto.



**5.4.4. LOTTO 1: DESCRIZIONE E STIMA.**

Lotto 1) - Piena proprietà di terreno agricolo esteso Ha 00.17.00, sito nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 153, particella n. 37, nella quale è praticata la coltura di alberi di arancio.

La particella in esame, come già indicato, è coltivata ad aranceto ed è completa di impianto di irrigazione.

L'accesso all'immobile, che dista poche decine di metri dalla S.S. 115, avviene facilmente mediante una strada di collegamento che lo costeggia sul versante occidentale. Inoltre, sul versante opposto rispetto alla S.S. 115, a poche centinaia di metri, si trova la spiaggia di S. Giorgio, caratterizzata da insediamenti urbani con residenze a carattere stagionale.

Nel sito ove risulta ubicato il bene de quo si riscontra la presenza di abitazione sparse, anch'esse a carattere stagionale.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, Secondo il Piano Comprensoriale N.6 - Sistemazione della Zona Stralciata di Sciacca - il terreno ricade interamente in zona "E" (Verde Agricolo), in cui, ai sensi dell'art. 18 delle Norme di attuazione annesse al Piano, sono previste le seguenti prescrizioni:

*l'edilizia residenziale non può superare la densità fondiaria di 0,03 mc./mq. e non può prevedere più di due piani fuori terra; il distacco tra le costruzioni non può essere inferiore al 20,00 ml.*

*È consentita la costruzione di impianti industriali esclusivamente destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti delle colture della zona o strettamente connessi all'attività zootecnica locale. Sono, altresì, ammessi, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, così come sostituito dall'art. 6 della L.R. 17/94, impianti e manufatti edili destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, al di fuori, comunque, dei centri abitati, utilizzando un rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà, con distacchi minimi di ml. 20,00 fra le costruzioni. L'arretramento dell'allineamento stradale deve rispettare le prescrizioni fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, modificato ed integrato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147.*

Con riferimento al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui all'art. 1 D.L. 180/98, convertito con modifiche nella Legge n. 267 del 3 agosto 1998 e ss. mm. ii., il bene in esame ricade all'interno del Bacino Idrografico dell'Area territoriale (060) compresa tra i Bacini del fiume Verdura (061) e del fiume Carboj (059).

La Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico N. 07 – Tavola 628070 – risalente al 2006, evidenzia che l'immobile oggetto di stima è ubicato in area interessata dal **DISSESTO 060 – 1SC – 008**, caratterizzato da **Tipologia 3 – frana complessa, Livello di Pericolosità P1 – moderato, Stato di Attività 3 – quiescente, Livello di Rischio - nessuno.**

Tali parametri non precludono l'edificazione all'interno del lotto.

L'appezzamento di terreno risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000, pervenuto alla stessa con le modalità già accertate a suo tempo dal precedente CTU (cfr. pag. 6 Relazione C.T.U. Arch. Catanzaro del 31.05.2001).

Il terreno, con giacitura in declivio, confina a Nord con la particella 282 intestata alla stessa ditta, a Est con le particelle 116 e 117, a Sud con la particella 274 e ad Ovest con la strada di collegamento alla S.S. 115.

L'unità in oggetto risulta censita al N.C.T. del Comune di Sciacca al Foglio di mappa n. 153, particella 37, Qualità Seminativo, Classe 5<sup>^</sup>, Superficie are 17.00, R.D. € 2,63, R.A. € 0,70.

#### **5.4.4.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Tra i parametri di valutazione principali, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, poiché il valore dello stesso è fortemente condizionato dal suddetto aspetto. La

necessità di interventi di manutenzione, infatti, comporta la valutazione di costi aggiuntivi che devono essere decurtati proporzionalmente dal valore complessivo dell'immobile.

Nella fattispecie, trattandosi di un lotto di terreno libero, privo di fabbricati, il parametro di riferimento è costituito principalmente dall'utilizzo o meno del terreno per la coltivazione. Allo stato si riscontra la presenza di alberi da frutto in regime di produttività medio.

Inoltre, le caratteristiche del sito, con specifico riferimento alle colture presenti, alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, alla panoramicità e alla presenza in zona di strutture turistico ricettive già realizzate e in previsione, contestualmente alla breve distanza dal mare, sono da considerare come fattori incrementali rispetto al valore di mercato del bene.

In considerazione di quanto riferito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari a € 9,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

**5.4.4.2. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore al mq	Valore complessivo
A. Lotto di terreno	mq 1.700,00	€ 9,00	€ 15.300,00

Il valore di mercato del LOTTO 1 in esame è pari a € 15.300,00 (diconsi euroquindicimilatrecento/00).

**5.4.5. LOTTO 2: DESCRIZIONE E STIMA.**

Lotto 2) - Piena proprietà dei fabbricati e del terreno pertinenziale, ubicati nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuati al N.C.E.U del comune di Sciacca al foglio di mappa n. 153 particella n. 282, così specificati:

- a) Fabbricato su due livelli, edificato con regolare concessione edilizia (pratica edile n. 43/85 prot. 576 del 10.06.1986) come fabbricato rurale, con porticato chiuso

e adiacente corpo edilizio composto da tre vani, disimpegno, ripostiglio e locale w.c. (questi ultimi ex. "vano forno") edificato abusivamente;

b) Magazzino n. 1 con superficie lorda di 153,35 mq., ubicato a monte della particella n. 282, edificato abusivamente.

c) Magazzino n. 2 con superficie lorda di 18,50 mq., ubicato ad Est della particella n. 282, edificato abusivamente.

d) Terreno pertinenziale esteso Ha 00.69.71,8.

L'appezzamento di terreno, con giacitura in declivio, nella porzione a valle non edificata, presenta un uliveto con piante di età non superiore a quindici anni.

L'accesso al lotto, che dista poche decine di metri dalla S.S. 115, avviene facilmente mediante una strada di collegamento che lo costeggia sul versante occidentale. Inoltre, sul versante opposto rispetto alla S.S. 115, a poche centinaia di metri, si trova la spiaggia di S. Giorgio, caratterizzata da insediamenti urbani con residenze a carattere stagionale.

Nel sito ove risulta ubicato il bene de quo si riscontra la presenza di abitazione sparse, anch'esse a carattere stagionale.

L'appezzamento di terreno, unitamente ai fabbricati in esso presenti, risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000, pervenuto alla stessa con le modalità già accertate a suo tempo dal precedente CTU (cfr. pag. 6 Relazione C.T.U. Arch. Catanzaro del 31.05.2001).

Il terreno confina a Sud con la particella 37 intestata alla stessa ditta, a Est con le particelle 242, 243 e 82, a Nord con la particella 184 e ad Ovest con la strada di collegamento alla S.S. 115.

L'unità in oggetto, a seguito di variazione catastale determinata dal Tipo Mappale n. 203209.1/2011 del 18.07.2011 in atti dal 18.07.2011 (prot. n. AG 0203209 - NUOVA COSTRUZIONE), risulta censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 153, particella 282, Superficie are 73.70.

La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame richiede, preventivamente, la stima dei singoli beni che lo costituiscono, poiché gli stessi presentano caratteristiche non omogenee e differenze sostanziali anche in relazione alla procedura di sanatoria cui dovranno essere sottoposti.

**Immobile a): descrizione.**

Il fabbricato, costituito da un piano seminterrato e da una elevazione fuori terra, è stato realizzato con struttura portante di tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato e orizzontamenti di tipo latero-cementizio; le coperture sono a falde inclinate, di tipo latero-cementizio con manto finale di tegole; solo una porzione di piano seminterrato presenta copertura piana non praticabile, sempre latero-cementizia, con strato impermeabilizzante in guaina bituminosa finale, priva di pavimentazione.

Il piano seminterrato comprende un ambiente unico destinato a soggiorno-salotto in cui trova collocazione la scala di collegamento con il piano soprastante, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un vano pranzo, una cucina, un vano con forno in muratura, un secondo disimpegno, un ripostiglio, un locale w.c. e una veranda coperta all'esterno; la **superficie utile complessiva** è pari a **mq. 148,72**, mentre l'**area calpestabile della veranda** è di **mq. 28,05**; la **superficie lorda coperta** è pari a **mq. 182,46**; la **veranda** ha superficie lorda di **mq. 28,32**.

Il piano terra accessibile, oltre che dalla scala a chiocciola interna, anche per mezzo di una porta posta sul versante settentrionale, comprende un corridoio, un bagno, quattro camere da letto, un locale w.c., un vano con ingresso e due balconi; la **superficie utile complessiva** è pari a **mq. 77,73**, mentre l'**area calpestabile dei balconi** è di **mq. 23,74**; la **superficie lorda coperta** è pari a **mq. 95,32**; i **balconi** hanno estensione complessiva di **mq. 24,96**; non si è considerata la superficie occupata dalla scala interna (mq. 5,68), già computata al piano sottostante, mentre la **superficie utile del vano realizzato abusivamente** è di **mq. 9,10**.

**Immobile a): Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Le caratteristiche del sito, con specifico riferimento alle colture presenti, alle tipologie e qualità dei fabbricati, alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, alla panoramicità e alla presenza in zona di strutture turistico ricettive già realizzate e in previsione, contestualmente alla breve distanza dal mare, sono da considerare come fattori incrementali rispetto al valore di mercato del bene.

L'ulteriore analisi effettuata per mezzo dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Agrigento, con riferimento al Comune di Sciacca localizza l'area in cui è situato l'immobile in oggetto, in fascia Suburbana E4, e per la destinazione residenziale (ville e villini) riferita a superfici lorde in stato di conservazione normale attribuisce, per il 2° semestre 2010, valori di mercato pari ad un minimo di € 1.250,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 1.350,00 per metro quadrato; i dati analoghi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre 2009, attribuiscono per la destinazione residenziale (ville e villini) riferita a superfici lorde in stato di conservazione normale valori di mercato pari ad un minimo di € 1.200,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 1.600,00 per metro quadrato; il confronto dei dati evidenzia un decremento del valore massimo degli immobili su base annuale pari a € 250,00.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, si ritiene congruo determinare in **€ 1.300,00** il valore di mercato (o valore medio di zona  $V_2$ ) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Poiché la stima avviene ipotizzando il bene in condizioni di conservazione normali, occorre precisare, preliminarmente, che si dovranno tenere in considerazione gli eventuali costi per le opere di manutenzione necessarie a mantenere efficienti e funzionali l'immobile. La necessità di interventi di manutenzione, infatti, comporta la valutazione di costi aggiuntivi che devono essere decurtati proporzionalmente dal valore complessivo dello stesso.

Accertate le buone condizioni in cui si trova la maggior parte del fabbricato, si ritiene che gli interventi di manutenzione debbano limitarsi alla porzione del piano seminterrato realizzata abusivamente, con superficie lorda di mq. 94,52; in corrispondenza di tale porzione si è riscontrata la mancanza dello strato di finitura esterno, la necessità di procedere al completamento della copertura piana mediante collocazione di una pavimentazione a protezione dello strato di impermeabilizzazione e alla realizzazione di un corretto sistema drenante per la parte a contatto con il terrapieno.

Detti interventi, in considerazione della estensione complessiva della porzione di bene che interesseranno, sono quantificabili, in via approssimativa, in misura di circa € 100,00 per ogni mq di superficie lorda. Tale importo è stato attribuito per difetto, adottando anche in questo caso un metodo "sintetico-comparativo", basato sull'esperienza in materia dello scrivente, riferendosi ai costi medi degli interventi simili a quello in oggetto. L'importo si considera comprensivo di spese tecniche, IVA e oneri come per legge.

Assumono, inoltre, grande rilevanza ai fini valutativi, i costi necessari alla definizione della pratica di Sanatoria presso il Comune di Sciacca.

**Immobile a): calcolo degli oneri relativi alla sanatoria.**

L'importo necessario per la definizione della pratica di condono edilizio, costituito da Oblazioni, Oneri Concessori, marche da bollo, diritti di segreteria, oneri professionali e spese, è calcolato in proporzione al volume e alla superficie utile, secondo i parametri della Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Più precisamente, per la determinazione dell'importo unitario dell'oblazione si fa riferimento alla TABELLA "C" allegata alla Legge citata che, in relazione alle opere realizzate negli immobili in oggetto, permette di identificare la Tipologia dell'abuso e l'importo corrispondente per destinazione d'uso.

Nel caso di opere ricadenti in Tipologia 1 l'importo risulta di € 150,00 per ogni metro quadrato di superficie utile non residenziale e di € 100,00 per ogni metro quadrato di superficie utile residenziale.

Per le opere ricadenti in Tipologia 2 l'importo risulta di € 100,00 per ogni metro quadrato di superficie utile non residenziale e di € 80,00 per ogni metro quadrato di superficie utile residenziale.

Per le opere ricadenti in Tipologia 3 l'importo risulta di € 80,00 per ogni metro quadrato di superficie utile non residenziale e di € 60,00 per ogni metro quadrato di superficie utile residenziale.

Per il computo dell'anticipazione degli oneri concessori, invece, si utilizza la TABELLA "D" che, nei comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti, per nuove costruzioni o ampliamenti prevede un importo unitario di € 55,00 per ogni metro quadrato di superficie utile (sia residenziale sia non residenziale), mentre per ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso prevede un importo unitario di € 27,00 per ogni metro quadrato di superficie utile (sia residenziale sia non residenziale).

A seguire si riportano le TABELLE "C" e "D" sopra menzionate.

**Legge 326/2003**

**Definizione degli illeciti edilizi - misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori**

**TABELLA C - Misura dell'oblazione**

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione €/mq. Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione €/mq. Immobili residenziali
1. Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
2. Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00	80,00



3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n°.380 realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00
--	-------	-------

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione - Forfait
4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art.3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del D.M.2 aprile 1968, n.1444	3.500,00
5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art.3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio	1.700,00
6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art.3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 dalla normativa regionale, realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00

TABELLA D - Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione

1. Numero abitanti	2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq.)	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso (€/mq.)
Fino a 10.000	38,00	18,00
Da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
Oltre 300.001	89,00	45,00

Nel caso in esame, gli importi variano in relazione alla tipologia degli abusi.

Prima di procedere al calcolo dei costi relativi alla sanatoria, occorre specificare gli abusi da sanare, nonché la loro entità in termini di superficie utile e di volume<sup>3</sup>.

La volumetria complessiva realizzata abusivamente è la seguente:

piano seminterrato – chiusura porticato:	mc. 240,08;
piano seminterrato – vano con forno:	mc. 55,43;
piano seminterrato – chiusura ex piazzale:	mc. 214,24;
piano terra – chiusura ex terrazza:	mc. 32,15

**Volume abusivo totale mc. 541,90**

<sup>3</sup> CIRCOLARE 5 marzo 2004, n. 3.

Legge n. 326 del 24 novembre 2003, articolo 32. Circolare a chiarimento.

ALLE PROVINCE REGIONALI  
AI COMUNI DELLA REGIONE SICILIANA

Sull'applicazione dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n. 326 sono stati sollevati, da parte di amministrazioni comunali, associazioni di operatori e professionisti, dubbi interpretativi sui quali questo Assessorato esprime con la presente circolare il proprio avviso.

E' stato posto quesito circa l'assoggettabilità al condono edilizio degli immobili non residenziali e in caso positivo se il doppio limite dei 750 e 3.000 mc. di cui al secondo periodo del comma 25 dell'art. 32 debba o meno essere applicato anche alle nuove costruzioni non residenziali.

Al riguardo si osserva che il comma 25 dell'art. 32 richiama le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1987 e successive modificazioni ed integrazioni come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni.

E' pertanto all'art. 39 citato che occorre fare riferimento per individuare l'oggetto dell'odierna sanatoria; il comma 25 dell'art. 32, legge n. 326/2003, ripete infatti impianto analogo a quello dell'art. 39 che aveva ingenerato i medesimi dubbi interpretativi.

In proposito la circolare del Ministero dei lavori pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL aveva chiarito:

- che l'art. 39 della legge n. 724/94 introduceva una sanatoria ampia e generalizzata sotto il profilo oggettivo e che il richiamo alle disposizioni della legge n. 47/85 autorizzava a ritenere che l'art. 39 si riferiva non solo agli edifici in senso proprio ma anche ai manufatti di ogni tipo (ved. cap. 2°, punto 2.1);

- che il limite volumetrico per l'ammissibilità della sanatoria si applicava alle sole costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi (ved. cap. 2°, punto 2.2).

Ad avviso di questo Assessorato a conclusioni identiche a quelle della circolare citata deve pervenirsi nella definizione dell'oggetto della sanatoria di cui alla norma in esame.

Il volume complessivo realizzato abusivamente risulta inferiore al limite di legge pari a mc. 750,00.

Si premette che il caso in esame riguarda superfici esclusivamente a carattere residenziale.

Rispetto al progetto approvato, si riscontra la chiusura del porticato a piano seminterrato che, per quanto già riferito in precedenza, secondo la TABELLA "C" ricade in Tipologia 2, che prevede un **importo unitario dell'oblazione** pari a **€ 80,00** per ogni metro quadrato di superficie utile residenziale, mentre le porzioni abusive restanti ricadono in Tipologia 1, con **importo unitario dell'oblazione** pari a **€ 100,00** per ogni metro quadrato di superficie utile residenziale.

Con riferimento alla TABELLA "D", per il computo dell'anticipazione degli oneri concessori, Sciacca rientra nei comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti e, per nuove costruzioni o ampliamenti, è previsto un importo unitario di **€ 55,00** per ogni metro quadrato di superficie utile (sia residenziale sia non residenziale).

La porzione a piano seminterrato, corrispondente al porticato chiuso presenta superficie utile di **mq. 73,04**; la porzione a piano seminterrato comprendente i vani in precedenza destinati al forno e l'area dell'ex piazzale ha superficie utile complessiva pari a **mq. 79,10**; il vano a piano terra realizzato nel sito dell'ex terrazza ha superficie utile di **mq. 9,10**.

A seguire si riporta il calcolo delle somme dovute per la pratica di Sanatoria.

Per la porzione totalmente difforme rispetto al progetto approvato, che rientra in Tipologia 1, l'importo unitario dell'oblazione è di **€ 100,00** per ogni metro quadrato di superficie utile, per cui, considerando la superficie utile complessiva di **mq 88,20**, il costo relativo all'oblazione risulta di **€. 8.820,00**.

Per la porzione parzialmente difforme rispetto al progetto approvato, che rientra in Tipologia 2, l'importo unitario dell'oblazione è di **€ 80,00** per ogni metro quadrato di superficie utile, per cui, considerando la superficie utile complessiva di **mq 73,04**, il costo relativo all'oblazione risulta di **€. 5.843,20**.

Il costo totale dell'oblazione è pari a **€ 14.663,20**.

Per il calcolo della somma dovuta quale anticipazione degli oneri concessori, nella TABELLA "D", per comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti, l'importo unitario è di € 55,00 per ogni metro quadrato di superficie utile, per cui, considerando l'intera superficie del fabbricato realizzata abusivamente pari a mq 161,24, il costo relativo risulta di € 8.868,20.

Per la definizione della pratica di condono edilizio si devono, altresì, considerare i costi relativi a marche da bollo, diritti di segreteria, oneri professionali e spese; in relazione al caso specifico si ritiene congrua la somma complessiva di € 6.000,00, compresa I.V.A. e addizionali come per legge.

**Il costo complessivo necessario per la definizione della pratica di condono edilizio, relativamente all'immobile a), è pari a € 29.531,40, approssimabili a € 29.550,00.**

**Immobile a): calcolo dei costi di manutenzione.**

Con riferimento alle detrazioni inerenti i costi di manutenzione descritti in precedenza, l'importo degli stessi è quantificato come segue:

Costi per interventi di manutenzione per mq di superficie lorda:	€ 100,00
Superficie complessiva lorda dell'immobile da manutenzionare:	mq 94,52
Costi totali per interventi di manutenzione:	€ 100,00 x mq 94,52 = € 9.452,00

**Immobile a): calcolo delle detrazioni.**

L'importo totale delle detrazioni con riferimento all'immobile a) in esame è pari a:

$$€ 29.550,00 + € 9.452,00 = € 39.002,00 \cong \underline{\underline{€ 39.000,00}}$$

**Immobile a): calcolo della superficie commerciale<sup>4</sup>.**

Superficie coperta lorda complessiva:	mq. 277,78
Superficie lorda veranda:	mq. 28,32

<sup>4</sup> per superficie commerciale si intende quella comprensiva delle murature, delle superfici scoperte e balconi computate al 25%, delle verande computate al 60% e del posto auto esclusivo al 50%.

Tale metodologia di calcolo corrisponde alla **Norma UNI 10750**, elaborata dall'**UNITER** (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi), Ente federato all'**UNI**, ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998.

Superficie complessiva balconi: mq. 24,96

Superficie commerciale:

mq.  $(277,78 + 0,60 \times 28,32 + 0,25 \times 24,96) = \text{mq. } 301,012 \cong \text{mq. } 301,00$

**Immobile a): valutazione della superficie.**

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
A. villino	mq 301,00	€ 1.300,00	<b>€ 391.300,00</b>

**Immobile a): VALORE DI MERCATO.**

Superficie commerciale: mq 301,00 € 391.300,00

Importo detrazioni: € 39.000,00

VALORE DI MERCATO € 352.300,00

Il valore complessivo dell'immobile a) in esame è pari a € 352.300,00 (diconsi euro trecentocinquanta due mila trecento/00).

**Immobile b): descrizione.**

Il magazzino, che nella presente trattazione è denominato Magazzino 1, presenta struttura portante in muratura di conci di tufo allettati con malta cementizia e copertura a falda inclinata di tipo leggero in lamiera ondulata poggiate su orditura di sostegno.

Il corpo di fabbrica evidenzia una conformazione planimetrica irregolare, con aperture sui versanti meridionale, due finestre e un portone con chiusura provvisoria in lamiera metallica.

I lati posti a settentrione risultano immediatamente adiacenti alla parete rocciosa, che delimita questa porzione della particella 282.

La superficie utile è di mq. 141,65; la superficie lorda coincide con la superficie commerciale ed è pari a mq. 153,35. L'altezza media è di ml. 3,50.

Il volume complessivo del corpo di fabbrica è pari a mc. 536,73.

**Immobile b): Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Le caratteristiche del sito, con specifico riferimento alle colture presenti, alle tipologie e qualità dei fabbricati, alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, alla panoramicità e alla presenza in zona di strutture turistico ricettive già realizzate e in previsione, contestualmente alla breve distanza dal mare, sono da considerare come fattori incrementali rispetto al valore di mercato del bene.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, si ritiene congruo determinare in **€ 550,00** il valore di mercato (o valore medio di zona  $V_z$ ) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Poiché la stima avviene ipotizzando il bene in condizioni di conservazione normali, occorre precisare, preliminarmente, che si dovranno tenere in considerazione gli eventuali costi per le opere di manutenzione necessarie a mantenere efficienti e funzionali l'immobile. La necessità di interventi di manutenzione, infatti, comporta la valutazione di costi aggiuntivi che devono essere decurtati proporzionalmente dal valore complessivo dello stesso.

Accertate le condizioni scadenti in cui si trova il fabbricato, detti interventi, anche in considerazione della estensione complessiva del bene, sono quantificabili, in via approssimativa, in misura di circa **€ 100,00** per ogni mq di superficie lorda. Tale importo è stato attribuito per difetto, adottando anche in questo caso un metodo "sintetico-comparativo", basato

sull'esperienza in materia dello scrivente, riferendosi ai costi medi degli interventi simili a quello in oggetto. L'importo si considera comprensivo di spese tecniche, IVA e oneri come per legge. Assumono, inoltre, grande rilevanza ai fini valutativi, i costi necessari alla definizione della pratica di Sanatoria presso il Comune di Sciacca.

**Immobile b): calcolo degli oneri relativi alla sanatoria.**

Il volume complessivo realizzato abusivamente è pari a mc. **536,73** risulta inferiore al limite di legge pari a mc. 750,00 posto per le superfici residenziali; si precisa che per le superfici non residenziali la Legge 326/2003 non prevede limiti di volumetria.

Si premette che il caso in esame riguarda superfici esclusivamente a carattere non residenziale.

L'edificio, secondo la TABELLA "C", ricade in Tipologia 1, con **importo unitario dell'oblazione** pari a **€ 150,00** per ogni metro quadrato di superficie utile non residenziale.

Con riferimento alla TABELLA "D", per il computo dell'anticipazione degli oneri concessori, Sciacca rientra nei comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti e, per nuove costruzioni o ampliamenti, è previsto un importo unitario di **€ 55,00** per ogni metro quadrato di superficie utile (sia residenziale sia non residenziale).

Considerando la superficie utile complessiva di **mq 141,65**, il costo relativo all'oblazione risulta di **€ 21.247,50**.

Per il calcolo della somma dovuta quale anticipazione degli oneri concessori, nella TABELLA "D", per comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti, l'importo unitario è di **€ 55,00** per ogni metro quadrato di superficie utile, per cui, considerando l'intera superficie del fabbricato realizzata abusivamente pari a **mq 141,65**, il costo relativo risulta di **€ 7.790,75**.

Per la definizione della pratica di condono edilizio si devono, altresì, considerare i costi relativi a marche da bollo, diritti di segreteria, oneri professionali e spese; in relazione al caso specifico si ritiene congrua la somma complessiva di **€ 4.000,00**, compresa I.V.A. e addizionali come per legge.

Il costo complessivo necessario per la definizione della pratica di condono edilizio, relativamente all'immobile a), è pari a € 33.038,25, approssimabili a € 33.000,00.

Immobile b): calcolo dei costi di manutenzione.

Con riferimento alle detrazioni inerenti i costi di manutenzione descritti in precedenza, l'importo degli stessi è quantificato come segue:

Costi per interventi di manutenzione per mq di superficie lorda:	€ 100,00
Superficie complessiva lorda dell'immobile da manutenzionare:	mq 153,35
Costi totali per interventi di manutenzione:	€ 100,00 x mq 153,35= € 15.335,00

Immobile b): calcolo delle detrazioni.

L'importo totale delle detrazioni con riferimento all'immobile a) in esame è pari a:

€ 33.000,00 + € 15.335,00 = € 48.335,00

Immobile b): valutazione della superficie.

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
b. Magazzino 1	mq 153,35	€ 550,00	€ 84.342,50

Immobile b): VALORE DI MERCATO.

Superficie commerciale: mq 301,00	€ 84.342,50
Importo detrazioni:	€ 48.335,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 36.007,50</b>

Il valore complessivo, approssimato, dell'immobile b) in esame è pari a € 36.000,00 (diconsi euro trentaseimila/00).

Immobile c): descrizione.

Il magazzino, che nella presente trattazione è denominato Magazzino 2, presenta struttura portante in muratura di conci di tufo allettati con malta cementizia e copertura a falda inclinata di tipo leggero in lamiera ondulata poggiate su orditura di sostegno in legno.

Il corpo di fabbrica evidenzia una conformazione planimetrica regolare, con una sola apertura sul versanti occidentale.

Il lato orientale risulta immediatamente adiacente alla parete rocciosa, che delimita questa porzione della particella 282.

La **superficie utile** è di **mq. 14,40**; la **superficie lorda** coincide con la **superficie commerciale** ed è pari a **mq. 18,50**. L'altezza media è di **ml. 3,10**.

Il volume complessivo del corpo di fabbrica è pari a **mc. 57,35**.

**Immobile c): Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Le caratteristiche del sito, con specifico riferimento alle colture presenti, alle tipologie e qualità dei fabbricati, alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, alla panoramicità e alla presenza in zona di strutture turistico ricettive già realizzate e in previsione, contestualmente alla breve distanza dal mare, sono da considerare come fattori incrementali rispetto al valore di mercato del bene.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, si ritiene congruo determinare in **€ 500,00** il valore di mercato (o valore medio di zona  $V_z$ ) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Poiché la stima avviene ipotizzando il bene in condizioni di conservazione normali, occorre precisare, preliminarmente, che si dovranno tenere in considerazione gli eventuali costi per le opere di manutenzione necessarie a mantenere efficienti e funzionali l'immobile. La necessità di



interventi di manutenzione, infatti, comporta la valutazione di costi aggiuntivi che devono essere decurtati proporzionalmente dal valore complessivo dello stesso.

Accertate le condizioni di degrado in cui si trova il fabbricato, detti interventi, anche in considerazione della estensione complessiva del bene, sono quantificabili, in via approssimativa, in misura di circa € 150,00 per ogni mq di superficie lorda. Tale importo è stato attribuito per difetto, adottando anche in questo caso un metodo "sintetico-comparativo", basato sull'esperienza in materia dello scrivente, riferendosi ai costi medi degli interventi simili a quello in oggetto. L'importo si considera comprensivo di spese tecniche, IVA e oneri come per legge.

Assumono, inoltre, grande rilevanza ai fini valutativi, i costi necessari alla definizione della pratica di Sanatoria presso il Comune di Sciacca.

**Immobile c): calcolo degli oneri relativi alla sanatoria.**

Il volume complessivo realizzato abusivamente è pari a mc. 57,35 risulta inferiore al limite di legge pari a mc. 750,00 posto per le superfici residenziali; si precisa che per le superfici non residenziali la Legge 326/2003 non prevede limiti di volumetria.

Si premette che il caso in esame riguarda superfici esclusivamente a carattere non residenziale.

L'edificio, secondo la TABELLA "C", ricade in Tipologia 1, con **importo unitario dell'oblazione** pari a € 150,00 per ogni metro quadrato di superficie utile non residenziale.

Con riferimento alla TABELLA "D", per il computo dell'anticipazione degli oneri concessori, Sciacca rientra nei comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti e, per nuove costruzioni o ampliamenti, è previsto un importo unitario di € 55,00 per ogni metro quadrato di superficie utile (sia residenziale sia non residenziale).

Considerando la superficie utile complessiva di mq 14,40, il costo relativo all'oblazione risulta di € 2.160,00.

Per il calcolo della somma dovuta quale anticipazione degli oneri concessori, nella TABELLA "D", per comuni con popolazione compresa tra 10.001 abitanti e 100.000 abitanti, l'importo unitario è di € 55,00 per ogni metro quadrato di superficie utile, per cui, considerando l'intera

superficie del fabbricato realizzata abusivamente pari a mq 14,40, il costo relativo risulta di € 792,00.

Per la definizione della pratica di condono edilizio si devono, altresì, considerare i costi relativi a marche da bollo, diritti di segreteria, oneri professionali e spese; in relazione al caso specifico si ritiene congrua la somma complessiva di € 1.000,00, compresa I.V.A. e addizionali come per legge.

Il costo complessivo necessario per la definizione della pratica di condono edilizio, relativamente all'immobile a), è pari a € 3.952,00.

**Immobile c): calcolo dei costi di manutenzione.**

Con riferimento alle detrazioni inerenti i costi di manutenzione descritti in precedenza, l'importo degli stessi è quantificato come segue:

Costi per interventi di manutenzione per mq di superficie lorda:	€ 150,00
Superficie complessiva lorda dell'immobile da manutenzionare:	mq 18,50
Costi totali per interventi di manutenzione:	€ 150,00 x mq 18,50 = € 2.775,00

**Immobile c): calcolo delle detrazioni.**

L'importo totale delle detrazioni con riferimento all'immobile a) in esame è pari a:

€ 3.952,00 + € 2.775,00 = € 6.727,00

**Immobile c): valutazione della superficie.**

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
c. Magazzino 2	mq 18,50	€ 500,00	€ 9.250,00

**Immobile c): VALORE DI MERCATO.**

Superficie commerciale: mq 301,00	€ 9.250,00
Importo detrazioni:	€ 6.727,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 2.523,00</b>

Il valore complessivo, approssimato, dell'immobile b) in esame è pari a € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).



**Immobile d): descrizione.**

Il terreno pertinenziale ha conformazione planimetrica trapezoidale e giacitura in declivio verso Sud; l'estensione, al netto dei fabbricati, è pari a mq. 6.971,80.

La porzione settentrionale, adiacente i fabbricati, si presenta incolta, mentre la porzione meridionale è destinata ad uliveto, con piante di età non superiore a quindici anni.

**Immobile c): Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Tra i parametri di valutazione principali, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, poiché il valore dello stesso è fortemente condizionato dal suddetto aspetto. La necessità di interventi di manutenzione, infatti, comporta la valutazione di costi aggiuntivi che devono essere decurtati proporzionalmente dal valore complessivo dell'immobile.

Nella fattispecie, trattandosi di un lotto di terreno di pertinenza dei fabbricati, il parametro di riferimento è costituito principalmente dalla tipologia di utilizzo del terreno. Allo stato si riscontra la presenza di ulivi in regime di produttività medio.

Inoltre, le caratteristiche del sito, con specifico riferimento alle colture presenti, alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, alla panoramicità e alla presenza in zona di strutture turistico ricettive già realizzate e in previsione, contestualmente alla breve distanza dal mare, sono da considerare come fattori incrementali rispetto al valore di mercato del bene.



In considerazione di quanto riferito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari a € 3,50 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.



**Immobile d): valutazione della superficie.**

Immobile	Superf.	Valore al mq	Valore complessivo
d. Terreno	mq 6.971,80	€ 3,50	€ 24.401,30

**Immobile d): VALORE DI MERCATO.**

Il valore di mercato del terreno pertinenziale in esame, operando un'approssimazione, è pari a **€ 24.400,00** (diconsi euroventiquattromilaquattrocento/00).

**5.4.5.1. Valutazioni dell'intero LOTTO 2**

Il valore di mercato del Lotto 2 deriva dalla sommatoria dei valori dei beni che lo compongono:

immobile a) – villini:	valore di mercato € 352.300,00
immobile b) – magazzino 1:	valore di mercato € 36.000,00
immobile c) – magazzino 2:	valore di mercato € 2.500,00
immobile d) – terreno pertinenziale:	valore di mercato € 24.400,00

Il valore di mercato del LOTTO 2 è pari a **€ 415.200,00** (diconsi euroquattrocentoquindicimiladuecento/00).



#### 5.4.6. LOTTO 3: DESCRIZIONE E STIMA.

Lotto 3) - Comproprietà per la quota di 1/6 (proprietà indivisa) di un appartamento con ingresso in via del Sole n. 49, individuato in Catasto al foglio di mappa 109 particella n. 505 sub. 6, ubicato al piano terra.

Il bene in esame è localizzato all'interno del centro urbano di Sciacca, in zona caratterizzata da residenze plurifamiliari in condominio, ed è ubicato al piano terra di un edificio costituito da complessivi cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, prospiciente la via Sarno e la via del Sole, in cui si trova l'accesso.

L'appartamento confina sul versante Est con la scala condominiale e una particella subalterna di altra proprietà, sul lato Sud con altro subalterno mentre sui lati restanti si affaccia sulla viabilità che costeggia il fabbricato.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Sciacca al foglio di mappa 109, Particella 505, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 5,5 vani, Rendita €.264,45, Piano Terra.

L'immobile è accessibile per mezzo di un ingresso indipendente, corrispondente al civico 49 della via del Sole, percorrendo una breve rampa di scala esterna, ed è composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due camere (una con cabina armadio), ripostiglio e bagno; l'immobile è dotato di un balcone a raso e quattro finestre. All'interno del ripostiglio, che non ha aperture dirette verso l'esterno, si trova la porta d'accesso al vano scala condominiale.

L'immobile si presenta in stato di conservazione generale buono, con finiture interne di buona qualità e razionale distribuzione degli spazi interni. Il servizio igienico è completo in ogni parte e gli impianti tecnologici realizzati a norma di legge e perfettamente funzionanti.

La superficie utile interna è di mq. 78,59, mentre la superficie lorda dell'immobile è di mq. 90,95; l'altezza interna utile è di m. 3,15. Il vano scala esterno, di proprietà esclusiva, ha superficie di mq. 2,90.

La **superficie commerciale** dell'immobile è di mq. **91,68**.

La struttura portante è di tipo intelaiato, con travi e pilastri in cemento armato e solaio d'interpiano in latero-cemento dello spessore di cm 20; la tompagnatura è in laterizi forati dello spessore di cm 30, i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm 10.

L'intonaco interno è di tipo civile, con strato finale di tonachina e idropittura lavabile. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura nella zona notte e in granito nella zona giorno; il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltate per tutta l'altezza. Gli infissi esterni sono in metallo preverniciato e vetro del tipo monoblocco con tapparelle avvolgibili all'esterno; le porte interne sono in legno del tipo tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono in linea sottotraccia, realizzati a norma di legge. Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati direttamente dall'esterno, fatta eccezione per il ripostiglio e il disimpegno.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone.

In virtù delle caratteristiche citate si ritiene l'immobile perfettamente idoneo alla presenza di persone e/o cose.

#### **5.4.6.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che, nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto, pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

L'ulteriore analisi effettuata per mezzo dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Agrigento, con riferimento al Comune di Sciacca localizza l'area in cui è compresa la via del Sole, in cui è situato l'immobile in oggetto, in fascia C2 - Semicentrale, e per la destinazione residenziale (abitazioni civili) riferita a superfici lorde in stato di conservazione normale attribuisce, per il 2° semestre 2010, valori di mercato pari ad un minimo di € 1.050,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 1.200,00 per metro quadrato; i dati analoghi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 1° semestre 2010,

attribuiscono per la destinazione residenziale (abitazioni civili) riferita a superfici lorde in stato di conservazione normale valori di mercato pari ad un minimo di € 960,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 1.350,00 per metro quadrato; il confronto dei dati evidenzia un incremento del valore minimo degli immobili su base semestrale pari a € 90,00, mentre il valore massimo subisce una flessione di € 150,00.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, si ritiene congruo determinare in **€ 1.100,00** il valore di mercato (o valore medio di zona  $V_z$ ) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Occorre precisare, preventivamente, che da quanto accertato non si ritengono necessari interventi manutentivi per l'immobile.

#### 5.4.6.2. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
Appartamento	mq 91,68	€ 1.100,00	<b>€ 100.848,00</b>

Operando un'approssimazione, si può assumere quale valore di mercato dell'immobile per intero, la somma di **€ 100.850,00**.

#### 5.4.6.3. Valutazioni del LOTTO 3

Il valore di mercato del LOTTO 3, corrispondente alla quota di proprietà pari a 1/6 , risulta di **€ 16.808,33**; tale importo può essere approssimato a **€ 16.800,00** (diconsi euro sedicimilaottocento/00).

**5.4.7. LOTTO 4: DESCRIZIONE E STIMA.**

Lotto 4) - Piena proprietà di una unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 2, adibita a garage.

Il bene in esame è localizzato all'interno del centro urbano di Sciacca, in contrada Perriera, zona caratterizzata da residenze plurifamiliari in condominio, ed è ubicato al piano seminterrato di un edificio costituito da complessivi sei piani fuori terra e un piano seminterrato, prospiciente area pertinenziale condominiale in cui si trova l'accesso che conduce alla via Pietro Nenni.

Il magazzino confina sul versante Est con terrapieno, sul lato Ovest con area pertinenziale condominiale, sul lato Nord con particella subalterna di proprietà della stessa ditta e sul lato Sud con subalterno di altra proprietà.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Sciacca al foglio di mappa 134, Particella 755, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 46 mq., Rendita € 249,45, Piano Terra.

L'immobile è accessibile per mezzo di un ingresso indipendente con saracinesca metallica, corrispondente al civico 19 della Via Nenni.

La struttura portante è di tipo intelaiato, con travi e pilastri in cemento armato e solaio d'interpiano in latero-cemento dello spessore di cm 20; la tompagnatura è conci di tufo dello spessore di cm 30, i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm 10.

All'interno si compone di un vano principale e di un locale w.c., posto in corrispondenza del lato Nord-Est del fabbricato, in cui trova collocazione una finestra di areazione.

L'immobile si presenta in stato di degrado, con finiture interne di bassa qualità, con intonaco mancante di stato di completamento e con evidenti tracce di umidità sulle pareti controterra. Il servizio igienico è privo di piastrellatura sulle pareti.

La superficie utile interna è di mq. 51,64, mentre la superficie lorda dell'immobile è di mq. 59,36; l'altezza interna utile è di m. 2,97.

La superficie commerciale dell'immobile è di mq. **59,36**.



**5.4.7.1. Adeguaenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che, nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto, pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, si ritiene congruo determinare in € 750,00 il valore di mercato (o valore medio di zona  $V_z$ ) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Accertate le condizioni scadenti in cui si trova l'immobile, gli interventi di manutenzione e adeguamento, anche in considerazione della estensione complessiva del bene, sono quantificabili, in via approssimativa, in misura di circa € 100,00 per ogni mq di superficie lorda. Tale importo è stato attribuito per difetto, adottando anche in questo caso un metodo "sintetico-comparativo", basato sull'esperienza in materia dello scrivente, riferendosi ai costi medi degli interventi simili a quello in oggetto. L'importo si considera comprensivo di spese tecniche, IVA e oneri come per legge.

**5.4.7.2. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
Magazzino 1	mq 59,36	€ 750,00	€ 44.520,00

**5.4.7.3. Valutazioni del LOTTO 4**

Superficie commerciale:	mq 59,36
Importo unitario manutenzioni:	€/ mq 100,00
<b>Costo manutenzioni:</b>	<b>€ 5.936,00</b>

Il valore di mercato del LOTTO 4 si ottiene decurtando dal valore complessivo i costi derivanti dalle opere di manutenzione e adeguamento:

€ 44.520,00 – € 5.936,00 = € 38.584,00



Il valore di mercato del LOTTO 4, risulta di € 38.584,00; tale importo può essere approssimato a € 38.600,00 (diconsi euro trentottomilaseicento/00).

#### 5.4.8. LOTTO 5: DESCRIZIONE E STIMA.

Lotto 5) - Piena proprietà di una unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 1, adibita a garage.

Il bene in esame è localizzato all'interno del centro urbano di Sciacca, in contrada Perriera, zona caratterizzata da residenze plurifamiliari in condominio, ed è ubicato al piano seminterrato di un edificio costituito da complessivi sei piani fuori terra e un piano seminterrato, prospiciente area pertinenziale condominiale in cui si trova l'accesso che conduce alla via Pietro Nenni.

Il magazzino confina sui versanti Est e Nord con terrapieno, sul lato Ovest con area pertinenziale condominiale e sul lato Sud con particella subalterna di proprietà della stessa ditta.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Sciacca al foglio di mappa 134, Particella 755, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 54 mq., Rendita € 292,83, Piano Terra.

L'immobile è accessibile per mezzo di un ingresso indipendente con saracinesca metallica e porta vetrata interna, corrispondente al civico 17 della Via Nenni.

La struttura portante è di tipo intelaiato, con travi e pilastri in cemento armato e solaio d'interpiano in latero-cemento dello spessore di cm 20; la tompagnatura è conci di tufo dello spessore di cm 30, i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm 10.

All'interno si compone di un vano principale e di un locale w.c., posto in corrispondenza del lato Sud-Ovest del fabbricato.



L'immobile si presenta in stato di conservazione scadente, con finiture interne di bassa qualità, con intonaco mancante di stato di completamento e con evidenti tracce di umidità sulle pareti controterra. Il servizio igienico è piastrellato sulle pareti.

La superficie utile interna è di mq. 58,30, mentre la superficie lorda dell'immobile è di mq. 67,27; l'altezza interna utile è di m. 2,97.

La **superficie commerciale** dell'immobile è di mq. 67,28.

#### **5.4.8.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che, nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto, pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, si ritiene congruo determinare in € 750,00 il valore di mercato (o valore medio di zona  $V_m$ ) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Accertate le condizioni scadenti in cui si trova l'immobile, gli interventi di manutenzione e adeguamento, anche in considerazione della estensione complessiva del bene, sono quantificabili, in via approssimativa, in misura di circa € 90,00 per ogni mq di superficie lorda. Tale importo è stato attribuito per difetto, adottando anche in questo caso un metodo "sintetico-comparativo", basato sull'esperienza in materia dello scrivente, riferendosi ai costi medi degli interventi simili a quello in oggetto. L'importo si considera comprensivo di spese tecniche, IVA e oneri come per legge.

**5.4.8.2. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
Magazzino 1	mq 67,28	€ 750,00	<b>€ 50.460,00</b>

**5.4.8.3. Valutazioni del LOTTO 5**

Superficie commerciale: mq 67,28

Importo unitario manutenzioni: €/ mq 90,00

**Costo manutenzioni: € 6.055,20**

Il valore di mercato del LOTTO 5 si ottiene decurtando dal valore complessivo i costi derivanti dalle opere di manutenzione e adeguamento:

$$€ 50.460,00 - € 6.055,20 = € 44.404,80 \cong € 44.400,00$$

Il valore di mercato del LOTTO 5, risulta di **€ 44.404,80**; tale importo può essere approssimato a **€ 44.400,00** (diconsi euroquarantaquattromilaquattrocento/00).

**6. CONCLUSIONI**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI ATTRIBUITI AI LOTTI		
<b>LOTTO N. 1</b>	Piena proprietà di terreno agricolo esteso Ha 00.17.00, sito nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 153, particella n. 37, nella quale è praticata la coltura di alberi di arancio.	<b>€ 15.300,00</b>
<b>LOTTO N. 2</b>	Piena proprietà dei fabbricati e del terreno pertinenziale, ubicati nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, individuati al N.C.E.U del comune di Sciacca al foglio di mappa n. 153 particella n. 282, così specificati: a) Fabbricato su due livelli, edificato con regolare concessione edilizia (pratica edile n. 43/85 prot. 576 del 10.06.1986) come fabbricato rurale, con porticato chiuso e adiacente corpo edilizio composto da tre vani, disimpegno, ripostiglio e locale w.c. (questi ultimi ex. "vano forno") edificato abusivamente; b) Magazzino n. 1 con superficie lorda di 153,35 mq., ubicato a monte della particella n. 282, edificato abusivamente. c) Magazzino n. 2 con superficie lorda di 18,50 mq., ubicato ad Est della particella n. 282, edificato abusivamente. d) Terreno pertinenziale esteso Ha 00.69.71,8.	<b>€ 415.200,00</b>
<b>LOTTO N. 3</b>	Comproprietà per la quota di 1/6 (proprietà indivisa) di un appartamento con ingresso in via del Sole n. 49, individuato in Catasto al foglio di mappa 109 particella n. 505 sub. 6, ubicato al piano terra	<b>€ 16.800,00</b>
<b>LOTTO N. 4</b>	Piena proprietà di una unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 2, adibita a garage	<b>€ 38.600,00</b>

<b>LOTTO N. 5</b>	Piena proprietà di una unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 134 particella n. 755 sub. n. 1, adibita a garage.	<b>€ 44.400,00</b>
-------------------	---	--------------------

Per quanto non espressamente riferito in questa sede, si rimanda ai contenuti della Relazione di CTU del 31.05.2001 a firma dell'Arch. Calogero Catanzaro.

Lo scrivente fa presente al sig. G.E. l'inevitabilità di alcuni elementi soggettivi nei criteri valutativi adottati; è stata particolare cura del sottoscritto tentare di ridurli al minimo e far sì che essi risultassero, comunque, quanto più possibile "bilanciati" tra loro.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferito; si resta, comunque, a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Si allegano alla presente:

- n. 2 verbali di sopralluogo;
- visure catastali;
- Estratti di mappa catastali in scala 1: 2.000;
- N. 3 planimetrie catastali in scala 1: 200 relative ai lotti 3 - 4 - 5;
- n. 7 piante di rilievo degli immobili dei lotti 2 - 3 - 4 - 5, in scala 1: 100;
- Schede fotografiche dei lotti;
- Schede riepilogative per ciascun lotto.

Sciacca, 13.10.2011

Il C.T.U.

(Arch. Francesco Abisso)