

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIULIO CORSINI

FALLIMENTO N°71/2021 R.F.
FALLIMENTO [REDACTED]
CURATORE: AVV. ALFONSA COTTONE

RELAZIONE
LOTTO 3

IMMOBILI FABBRICATO E TERRENI SITI IN C.DA
BARONE – MILAZZO (ME)

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 - PREMESSE	3
2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA	3
2.1 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMPIANTO.....	39
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	42

RELAZIONE CTU

redatta dall'Ing. Dario Megna nel Fallimento n.71/2021 "Fallimento [REDACTED]

1 - PREMESSE

Con richiesta del Curatore del Fallimento, veniva demandato allo scrivente CTU di valutare i beni all'attivo del fallimento e in particolare tutti i beni immobili.

Dalla relazione notarile agli atti della Curatela (All.1) emerge che la Società è proprietaria dei seguenti beni immobili:

"appezzamento di terreno sito a Milazzo (ME) , nelle contrade Barone, Ciantro o San Paolino o Fondaco Pagliara e precisamente identificati al Catasto terreni del Comune di Milazzo come segue:

1) foglio 12, particelle 385, 1204, 1205, 2007 2008

2) al foglio 7, particelle 1236, 1237, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1248, 1254, 1268, 1272, 1273, 1343, 1347, 1348, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1365".

Oggetto della presente relazione peritale e quindi del **LOTTO 3** sono i terreni e il fabbricato siti nel territorio di Milazzo (ME) di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

- C.da Barone Foglio 12 Part. 385-1204-1205-2007-2008

**2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI
DI STIMA**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Milazzo e precisamente in zona periferica sud (rispetto al centro urbano) e nei pressi dell'asse viario comunale e più precisamente in Contrada Barone, con accesso dall'asse viario (Via Sicilia). Si allega per maggiore comprensione aerofotogrammetria generale e catastale dei luoghi.





I terreni così come identificati nella certificazione ipocatastale, presentano una forma pressochè regolare e risultavano, all'atto dei sopralluoghi raggiungibili dall'asse viario Via Sicilia. Come già relazionato nella relazione n.2, agli atti della procedura, i terreni risultavano opportunamente delimitati. Va precisato che in considerazione dello stato di fatto, i terreni oggetto del presente Lotto di fatto sono superfici pertinenziali del fabbricato insistente sulla particella 1205 del foglio di mappa n.12 I terreni confinano su tutte le esposizioni con proprietà terza.

Il fabbricato che insistente sulla particella 1205, possiede una superficie in pianta di circa 260 mq (corpo di fabbrica e strutture), ed è composto da due elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato.

Occorre precisare che la zona al piano terra, all'atto dei sopralluoghi era destinata ad uffici e dotata di servizi igienici. La zona di piano primo era destinato a civile abitazione, divisa da due unità immobiliari distinte con ingresso indipendente. Il piano seminterrato era invece destinato a magazzini.

Tutte le zone del fabbricato risultavano definite in ogni parte sia in ordine alle finiture,
sia in ordine agli impianti

Si allega per maggiore comprensione l'elaborato fotografico dei luoghi ovvero dei
terreni pertinenziali e del corpo di fabbrica.



2.1 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEI TERRENI

Da quanto si rileva dalla relazione ipocatastale (All.1), redatta dal Notaio Maria Diliberto, incaricato dalla Curatela, i terreni oggetto del Lotto n.3 sono così indentificati:

- Foglio 12 Part. 385, orto irrig 2, are 12.67, RD 49,08, RA 17,99
- Foglio 12 Part. 1204, vigneto 1, are 25.33, RD 41,21, RA Euro 14,39
- Foglio 12 Part. 1205, orto irrig 2, are 25.34, RD 98,15, RA 35,99
- Foglio 12 Part. 2007, vigneto 1, are 09.94, RD 16,17, RA Euro 5,65
- Foglio 12 Part. 2008, vigneto 1, are 02.72, RD 4,43, RA Euro 1,55

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Milazzo (All.2) le particelle del foglio di mappa 12, oggetto del presente Lotto, ricadono in zona E " aree del territorio comunale non classificate diversamente e e destinate all'attività agricola e a quelle connesse all'esercizio dell'agricoltura".

L'immobile ricadente nella particella 1205 è stato costruito giusta concessione edilizia n.86/2008 che prevedeva la costruzione di un fabbricato rustico di servizio ad una elevazioni f.t e piano seminterrato. In tale titolo abilitativo era prevista l'area di parcheggio di mq 154. La destinazione d'uso prevista nel titolo abilitativo era fabbricato agricolo di volume mc 962,50.

Il progetto allegato alla concessione edilizia n.86/08, quindi allegato all'originario titolo abilitativo, prevedeva la realizzazione di un edificio ad una elevazione fuori terra e piano cantinato, da utilizzare per ricovero e deposito di mezzi ed attrezzature per la coltivazione del fondo, stante la destinazione agricola dell'area. In particolare era previsto al piano cantinato un ambiente di circa 175 mq con altezza utile di mt4.50 separato dal terreno circostante da un muro di sostegno in c.a e da un'intercapedine di

larghezza pari a mt 1.. Al piano terra era previsto un ambiente di circa mq 154 con altezza utile variabile di circa mt 5 a mt 6 ed un servizio igienico con anti wc della superficie di mq 3.5.

Come si è rilevato dal sopralluogo e come si evince dagli atti acquisiti presso il Comune di Milazzo, il fabbricato è difforme dal titolo abilitativo e alle prescrizioni progettuali sia in termini di volumetria sia in termini di destinazione d'uso.

L'immobile è oggetto di ordinanza di demolizione n.1 del 24/01/2013 per le ragioni meglio specificate nell'ordinanza e nel verbale di violazioni edilizie ed urbanistiche del 11/12/2012.

In sintesi come espresso nell'ordinanza citata l'immobile in questione si presenta, per quanto riguarda il volume fuori terra, costituito da due piani con interposto il solaio (non previsto in progetto) di cui il piano terra risulta destinato ad uffici (altezza mt 2.70 e suddivisione in n.5 ambienti uffici oltre n.2 wc e n.1 ingresso) ed il piano primo con probabile uso di civile abitazione. Il piano cantinato destinato a deposito ampliato utilizzando l'intercapedine.

Oltre al fabbricato descritto è stata appurata nella medesima ordinanza la costruzione in assenza di concessione edilizia di un manufatto in struttura di tubolari in ferro su massetto in conglomerato cementizio, pannelli in lamiera zincata e utilizzo di container, copertura a falde in lamiera oltre la muratura di confine a delimitazione dei terreni.

Nel verbale di violazioni edilizie del 28/12/2012 viene certificato che l'edificio è stato realizzato pur mantenendo inalterati la superficie coperta e ed il volume fuori terra, in maniera assolutamente in contrasto con le previsioni progettuali sia per quanto riguarda la sua destinazione d'uso, che per ciò che concerne le caratteristiche edilizie.

Fatta la dovuta premessa sintetica degli atti amministrativi citati e rimandando integralmente nel dettaglio ai medesimi atti allegati alla presente relazione, occorre rilevare che nell'ambito della procedura concorsuale lo scrivente ha richiesto parere formale al Comune. Il Comune di Milazzo con espresso parere del 16/05/2023

prot.40270 (All.3) rilevava quanto segue:

- *Non appare percorribile l'ipotesi n. 1 di regolarizzazione del manufatto che insiste sulla particella 1205 ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 stante la mancanza del requisito della doppia conformità che rappresenta presupposto fondamentale per l'accesso alla sanatoria. Nè è ammissibile il rilascio di permessi di costruire in sanatoria condizionati all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità;*
- *Non appare percorribile l'ipotesi n. 2 in ordine all'applicazione dell'art. 34 del DPR n. 380/01 che si riferisce all'ipotesi di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Le opere abusivamente realizzate nell'immobile oggetto della concessione edilizia n. 83/2008, infatti, sono state qualificate come realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia in quanto il fabbricato, a seguito delle modifiche apportate, costituisce un organismo integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e di utilizzazione, con conseguente applicazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01.*

Tutto ciò premesso e considerata l'unica ipotesi percorribile risulta essere quella della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo originario. Ciò anche a seguito del parere reso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Servizio 6 (All.3.1), in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01, il quale, con nota prot. 2135 del 9/02/2023, ha chiarito che in caso di accertata esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali il responsabile dell'abuso deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ritenendo che la demolizione si riferisca esclusivamente alle opere realizzate abusivamente e non all'intero immobile.

In considerazione del Parere reso dal Comune di Milazzo e dal competente Assessorato

Regionale, si procederà nel successivo paragrafo estimativo alla valutazione dei beni e quindi del fabbricato tenendo in debita considerazione la rimessa in pristino secondo l'originale titolo abilitativo.

Proprio in ordine all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è pendente Giudizio di impugnazione dinanzi al CGA avverso la sentenza resa dal TAR Catania n. 735/2023 del 6.3.2023 riferita alla predetta istanza di demolizione

3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale degli immobili. Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare la metodologia estimativa sintetico comparativa in considerazione del bene trattato e la metodologia del costo di costruzione deprezzato.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile, ovvero di terreni nella zona limitrofa o aventi caratteristiche simili

In particolare, in considerazione della tipologia di immobili da stimare con tale metodologia estimativa si è provveduto ad utilizzare, per i valori provenienti da indagini di mercato, i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ovvero i valori rilevati dall'Agenzia delle Entrate¹ in ordine alla tipologia produttiva, i parametri del borsino immobiliare e i parametri dichiarati dal portale fiscoonline.

Tutti i parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla

¹ Valori dichiarati portale Fisco-Online

destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate, le indagini di mercato dirette, i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione.

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare
- Parametri diretti valori immobili dichiarati – portale Fisco Online

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei terreni si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative degli immobili. Pertanto alla luce delle precedenti considerazioni preliminari si procederà alla stima del bene secondo le metodologie estimative citate

VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle unità immobiliari, ovvero dei complessi industriali simili è molto ristretto e comunque

ciroscritto al mercato delle aree e delle strutture a destinazione particolare.

Al fine di comparare i prezzi di mercato va segnalato che i beni non sono facilmente ricercabili e quindi paragonabili tra loro.

Il valore delle strutture e quindi del complesso industriale è dato dal:

Valore = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni o aree di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

Il costo di ricostruzione deprezzato si può calcolare con procedimento sintetico comparativo confrontando costi di costruzione di immobili/strutture simili della medesima tipologia o con procedimento analitico, tramite stima analitica secondo computo metrico estimativo

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$$D = (n/Eu * 100 + 20)^2 / 140 - 2,86,$$

dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In ordine al costo di costruzione delle opere e degli impianti, appare opportuno precisare che dalla documentazione fornita dalla Società non si sono rilevate indicazioni del costo di costruzione delle strutture e degli impianti a meno di un computo metrico estimativo relativo al solo impianto fotovoltaico, considerato nella stima delle opere quale miglioria e accessione del bene.

Dall'analisi del decorso storico del complesso edilizio, si evidenzia che le strutture sono state realizzate nel 1978, mentre gli impianti e le strutture componenti interne hanno subito una sostanziale modifica e adeguamento alla specifica destinazione tra il 2004 e il 2013.

Per procedere alla stima analitica si è proceduto a rilevare le macrocategorie di opere realizzate al fine di confrontarli con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Rilievi costo di costruzione Ordine Ingegneri Provincia di Grosseto-Ordine Architetti di Messina).

Per la stima si è proceduto quindi, a calcolare le singole macro voci, rilevando le misurazioni complessive dalla documentazione tecnica allegata e stimando le opere.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Analisi Valore di mercato del bene

Beni oggetto di stima

Terreni siti nel Comune di Milazzo distinti all'Agenzia delle Entrate :

- Foglio 12 Part. 385, orto irrig 2, are 12.67, RD 49,08, RA 17,99
- Foglio 12 Part. 1204, vigneto 1, are 25.33, RD 41,21, RA Euro 14,39
- Foglio 12 Part. 1205, orto irrig 2, are 25.34, RD 98,15, RA 35,99
- Foglio 12 Part. 2007, vigneto 1, are 09.94, RD 16,17, RA Euro 5,65
- Foglio 12 Part. 2008, vigneto 1, are 02.72, RD 4,43, RA Euro 1,55

Fabbricato ricadente nella particella 1205 soggetto a futura regolarizzazione

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate individua i terreni in oggetto in zona D2

Coefficienti Qualitativi

- 1 Ubicazione normale
- 0,10 area grigie/verdi asservite ad attività produttive
- 0,80 immobili che potranno essere soggetti a oneri di messa a norma

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_l = P_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI SITI IN MILAZZO	
VALORI AGENZIA DELLE ENTRATE espressi in €/mq	
PARAMETRO	MED
€/MQ	425
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq	
PARAMETRO	MED
€/MQ	455
VALORI IMMOBILI DICHIARATI espressi in €/mq	
€/MQ	256 ²

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni e della quadratura dichiarata nel titolo abilitativo si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 379

² Atti censiti dal 01/2019 al 06/2023 area perimetrata (Milazzo-Pace del Mela-Meri-Barcellona Pozzo di Gotto)

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti legati alle caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili:

$$V_1 = Pu \times Sc \times Cq = 379 \times 1.092,5 \times 0,8 = 331.246$$

METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che l'area in cui sorge la struttura produttiva è area tipologia E a norma del PRG del Comune di Milazzo.

In ordine al complesso immobiliare, costituito da diverse tipologia di opere, verranno desunti/stimati i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati acquisiti presso il Comune di Partinico.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile

Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, è stata considerata, come previsto nelle linee guida e nelle varie fonti estimative³ del settore una vita utile media delle strutture pari ad anni 100, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, ottenendo quindi il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{\text{strutture}} = 5,90 \%$
- $D_{\text{finiture}} = 32,14 \%$
- $D_{\text{impianti}} = 42,85 \%$

Determinato il deprezzamento specifico, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categoria e macrotipologie di opere:

- Strutture = 50%
- Impianti = 25%
- Finiture = 25%

Pertanto in considerazione del deprezzamento analitico e dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo:

- $D_{\text{strutture}} = 5,90 \% \times 50 \%$
- $D_{\text{finiture}} = 32,14 \% \times 25 \%$
- $D_{\text{impianti}} = 42,85 \% \times 25 \%$

$$D = 22 \%$$

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 78 %

Lo scrivente ha proceduto quindi ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezziari di immobili di tipologia speciale Ordine Ingegneri di Grosseto-Ordine Architetti di Messina).

Per la stima si è proceduto a calcolare le singole macro voci, rilevando le caratteristiche

³ Manuale Gigante ed 99-Circolare 6/2012 Agenzie Entrate e Territorio

dalla documentazione tecnica allegata e stimando le opere secondo i prezzi unitari.

Effettuata quindi la stima del complesso industriale, si è considerato il costo di costruzione secondo le opere (macrotipologie) effettivamente compiute.

Al valore di costruzione totale delle strutture è stato determinato, al fine di ottenere il valore complessivo, il valore dell'area.

In ordine al valore dell'area si è proceduto alla stima secondo la metodologie sintetica comparativa, visti i coefficienti di edificabilità della zona tipo⁴.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di edificio oggetto di analisi e, successivamente, sono stati presi come riferimento i comuni prezzari regionali e prezzari per la stima degli immobili a destinazione speciale⁵.

L'importo del costo di costruzione "a nuovo" è stato stimato in 617 €/mq

			Fabbricato Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
Consistenza	n°	Tipologia di opere	617	100	€ 215 950,00
PT	175	1 Scavi		5,54	11963,63
PS	175	2 Vespai/Fondazioni		6,73	14533,435
	350	3 Opere in c.a e Murature		47	101496,5
		4 Coperture		10,08	21767,76
		5 Intonaci e Rivestimenti		9,14	19737,83
		6 Massetti/Pavimenti		6,51	14058,345
		7 Serramenti		4,72	10192,84
		8 Impianti idrici/Fognari		8,4	18139,8
		9 Impianti elettrici		1,88	4059,86

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	5,9	32,14	42,85
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,0295	0,08035	0,107125
Costo costruzione deprezzato	€ 169 094,25		

⁴ Vd PRG Comune di Milazzo

⁵ Prezzario Regionale Regione Sicilia-DEI2019 Tipologie edilizie (513)-Ordini Ingegneri/Architetti Grosseto (621)

Per il valore dell'area verrà si sono presi come riferimento vista la ricadenza dell'area in zona E, annunci di terreni di natura similare in zona pervenendo ad un valore unitario pari a € 102700⁶

Valore delle unità immobiliari secondo il Costo di costruzione deprezzato:

$V2 = (\text{Valore area } (V_a) + \text{Costo di riproduzione} \times \text{coefficienti di deprezzamento})$

V2= € 271.794

Pertanto in considerazione dei valori rilevati secondo il metodo sintetico comparativo e il metodo del costo di costruzione deprezzato sarà pari a :

V= € 301.520

Al valore csoi determinato si dovrà procedere al costo delle opere per la rimessa in pristino secondo quanto certificato dal Comune di Milazzo con espresso parere del 16/05/2023 prot.40270 che si riporta integralmente:

[..] considerata l'unica ipotesi percorribile risulta essere quella della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo originario. Ciò anche a seguito del parere reso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Servizio 6, in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01, il quale, con nota prot. 2135 del 9/02/2023, ha chiarito che in caso di accertata esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali il responsabile dell'abuso deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ritenendo che la demolizione si riferisca esclusivamente alle opere realizzate abusivamente e non all'intero immobile.

⁶ Media tra i Valori Diretti €/mq 24,5-Vaori INEA 1,5 €/mq

Lo scrivente ha stimato le opere così come indicate nell'ordinanza di ingiunzione da demolire n.01 del 24/01/2018 così stimate:

- Demolizione delle divisioni interne dei piani ivi comprese rifiniture
 - Demolizione del solaio di interpiano tra piano terra e piano primo
 - Trasporto e conferimento a discarica
 - Realizzazione dell'intercapedine a piano cantinato
 - Ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e degli impianti di cui al titolo abilitativo autorizzato
 - Demolizione vuoto per piano dei corpi accessori
 - Imprevisti ed adempimenti per la regolarizzazione delle aree e del corpo di fabbrica
 - Oneri vari
- Importo totale a corpo € 70.000

Fermo restando che le voci stimate possono essere rettificare in sede esecutiva, con le quantità effettive che il progettista/direttore dei lavori riterrà di computare.

Fermo restando che le voci quantificate e le tipologie di intervento potranno essere oggetto di modifica da parte del tecnico progettista incaricato, a seguito di ulteriori accertamenti e indagini in sede esecutiva propedeutiche all'affidamento dei lavori.

Risulta chiaro che gli interventi stimati e/o altre soluzioni progettuali dovranno essere soggetti a formale pratica presso i competenti uffici

Alla luce delle considerazioni espresse e delle valutazioni effettuate si stima il valore del Lotto 3 :

Vlotto 3= € 231.520

QUADRO SINTETICO DI STIMA**Terreni siti nel Comune di Milazzo distinti all'Agenzia delle Entrate :**

- Foglio 12 Part. 385, orto irrig 2, are 12.67, RD 49,08, RA 17,99
- Foglio 12 Part. 1204, vigneto 1, are 25.33, RD 41,21, RA Euro 14,39
- Foglio 12 Part. 1205, orto irrig 2, are 25.34, RD 98,15, RA 35,99 (Fabbricato ricadente nella particella 1205 soggetto a futura regolarizzazione)
- Foglio 12 Part. 2007, vigneto 1, are 09.94, RD 16,17, RA Euro 5,65
- Foglio 12 Part. 2008, vigneto 1, are 02.72, RD 4,43, RA Euro 1,55

Vlotto 3= € 231.520⁷

⁷ Da quanto si evince dal Certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Milazzo (All.2) le particelle del foglio di mappa 12, oggetto del presente Lotto, ricadono in zona E " aree del territorio comunale non classificate diversamente e e destinate all'attività agricola e a quelle connesse all'esercizio dell'agricoltura". L'immobile ricadente nella particella 1205 è stato costruito giusta concessione edilizia n.86/2008 che prevedeva la costruzione di un fabbricato rustico di servizio ad una elevazioni f.t e piano seminterrato. In tale titolo abilitativo era prevista l'area di parcheggio di mq 154. La destinazione d'uso prevista nel titolo abilitativo era fabbricato agricolo di volume mc 962,50. Il progetto allegato alla concessione edilizia n.86/08, quindi allegato all'originario titolo abilitativo, prevedeva la realizzazione di un edificio ad una elevazione fuori terra e piano cantinato, da utilizzare per ricovero e deposito di mezzi ed attrezzature per la coltivazione del fondo, stante la destinazione agricola dell'area. In particolare era previsto al piano cantinato un ambiente di circa 175 mq con altezza utile di mt4.50 separato dal terreno circostante da un muro di sostegno in c.a e da un'intercapedine di larghezza pari a mt 1.. Al piano terra era previsto un ambiente di circa mq 154 con altezza utile variabile di circa mt 5 a mt 6 ed un servizio igienico con anti wc della superficie di mq 3.5. Come si è rilevato dal sopralluogo e come si evince dagli atti acquisiti presso il Comune di Milazzo, il fabbricato è difforme dal titolo abilitativo e alle prescrizioni progettuali sia in termini di volumetria sia in termini di destinazione d'uso. L'immobile è oggetto di ordinanza di demolizione n.1 del 24/01/2013 per le ragioni meglio specificate nell'ordinanza e nel verbale di violazioni edilizie ed urbanistiche del 11/12/2012. In sintesi come espresso nell'ordinanza citata l'immobile in questione si presenta, per quanto riguarda il volume fuori terra, costituito da due piani con interposto il solaio (non previsto in progetto) di cui il piano terra risulta destinato ad uffici (altezza mt 2.70 e suddivisione in n.5 ambienti uffici oltre n.2 wc e n.1 ingresso) ed il piano primo con probabile uso di civile

abitazione. Il piano cantinato destinato a deposito ampliato utilizzando l'intercapedine. Oltre al fabbricato descritto è stata appurata nella medesima ordinanza la costruzione in assenza di concessione edilizia di un manufatto in struttura di tubolari in ferro su massetto in conglomerato cementizio, pannelli in lamiera zincata e utilizzo di container, copertura a falde in lamiera oltre la muratura di confine a delimitazione dei terreni. Nel verbale di violazioni edilizie del 28/12/2012 viene certificato che l'edificio è stato realizzato pur mantenendo inalterati la superficie coperta e ed il volume fuori terra, in maniera assolutamente in contrasto con le previsioni progettuali sia per quanto riguarda la sua destinazione d'uso, che per ciò che concerne le caratteristiche edilizie. Fatta la dovuta premessa sintetica degli atti amministrativi citati e rimandando integralmente nel dettaglio ai medesimi atti allegati alla presente relazione, occorre rilevare che nell'ambito della procedura concorsuale lo scrivente ha richiesto parere formale al Comune. Il Comune di Milazzo con espresso parere del 16/05/2023 prot.40270 (All.3) rilevava quanto segue: *Non appare percorribile l'ipotesi n. 1 di regolarizzazione del manufatto che insiste sulla particella 1205 ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 stante la mancanza del requisito della doppia conformità che rappresenta presupposto fondamentale per l'accesso alla sanatoria. Nè è ammissibile il rilascio di permessi di costruire in sanatoria condizionati all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità; Non appare percorribile l'ipotesi n. 2 in ordine all'applicazione dell'art. 34 del DPR n. 380/01 che si riferisce all'ipotesi di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Le opere abusivamente realizzate nell'immobile oggetto della concessione edilizia n. 83/2008, infatti, sono state qualificate come realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia in quanto il fabbricato, a seguito delle modifiche apportate, costituisce un organismo integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e di utilizzazione, con conseguente applicazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01. Tutto ciò premesso e considerata l'unica ipotesi percorribile risulta essere quella della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo originario. Ciò anche a seguito del parere reso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Servizio 6 (All.3.1), in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01, il quale, con nota prot. 2135 del 9/02/2023, ha chiarito che in caso di accertata esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali il responsabile dell'abuso deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ritenendo che la demolizione si riferisca esclusivamente alle opere realizzate abusivamente e non all'intero immobile.*

In considerazione del Parere reso dal Comune di Milazzo e dal competente Assessorato Regionale, si procederà nel successivo paragrafo estimativo alla valutazione dei beni e quindi del fabbricato tenendo in debita considerazione la rimessa in pristino secondo l'originale titolo abilitativo.

Proprio in ordine all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è pendente Giudizio di impugnazione dinanzi al CGA avverso la sentenza resa dal TAR Catania n. 735/2023 del 6.3.2023 riferita alla predetta istanza di demolizione

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

ASTE
GIUDIZIARIE®