

**TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO  
UFFICIO ESECUZIONI****Esecuzione immobiliare n. 74/2008 R.G.Es.:*****Banco di Sicilia s.p.a.***  
**contro****PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO N. 6**  
***(Aggiornamento della perizia depositata il 21/01/2022)*****0. PREMESSA:**

Nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe il sottoscritto Esperto nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, in data 28.12.2009 aveva già provveduto a stimare il valore di ciascuno dei 12 lotti che costituiscono il compendio immobiliare pignorato.

Successivamente, con provvedimento in data 7 ottobre 2015, il sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il sottoscritto Esperto provvedesse all'accatastamento del fabbricato che insiste sul terreno oggetto del lotto n. 6.

In adempimento all'incarico ricevuto, essendo stato preventivamente autorizzato dal G.E. ad avvalersi di un collaboratore topografo, in data 07/12/2015 il sottoscritto Esperto si è recato sui luoghi ove è sito l'immobile de quo (Racalmuto, contrada Montagna Gentile) ed ha effettuato le operazioni di rilievo topografico necessarie per poter procedere all'introduzione in mappa del fabbricato ed al suo accatastamento.

In tale occasione il sottoscritto ha riscontrato che la consistenza attuale del fabbricato è diversa da quella esistente nel 2009. Infatti si è riscontrata la realizzazione di un piano sovrastante alla precedente costruzione ancora allo stato grezzo (N.B.: la consistenza attuale del fabbricato e le variazioni rispetto al 2009 vengono meglio descritte ai successivi paragrafi 2, 6 e 9).

Avendo esposto verbalmente al sig. Giudice dell'Esecuzione la nuova situazione riscontrata, su indicazione dello stesso, si è proceduto a redigere una nuova relazione di stima del lotto 6 che tenesse appunto conto della configurazione attuale del fabbricato.

Detta seconda perizia di stima è stata quindi depositata in data 18/01/2017, completa di allegati, nella quale sono state esposte dettagliate considerazioni sulla regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto appunto del lotto 6.

Per quanto attiene all'accatastamento del fabbricato si precisa che, superate le difficoltà procedurali connesse alla eliminazione di un punto fiduciale ed alla conseguente necessità di adeguare la pratica già predisposta, in data 20/09/2021 si è provveduto all'inserimento in mappa del fabbricato de quo con aggiornamento del tipo mappale (procedura Pregeo).

Detto aggiornamento ha determinato la fusione delle due particelle oggetto di pignoramento in una sola, come meglio di seguito specificato.

Successivamente, essendo nel frattempo intervenuta l'approvazione da parte dell'ufficio del Catasto, si è proceduto alla definizione della procedura docfa, approvata dall'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2022, per l'annotazione al catasto fabbricati della costruzione che insiste



sulla particelle pignorate, completando quindi le procedure catastali per le quali il sottoscritto esperto stimatore era stato incaricato.

Nel prosieguo della presente relazione quanto sopra verrà meglio specificato e dettagliato.

Si precisa altresì che con provvedimento del 30/11/2021 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto il deposito di una *“relazione di stima aggiornata, tenendo conto sia dell'accatastamento sia dell'attuale stato di fatto (con le conseguenti considerazioni in ordine al prezzo di stima)”*.

In ottemperanza a quanto disposto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione con il provvedimento sopra richiamato, la *“Relazione di stima aggiornata”* è stata depositata in data 21/01/2022.

Infine con provvedimento del 10/03/2022 il Sig. G.E. ha onerato il sottoscritto esperto del deposito di una relazione definitiva, con eventuale modifica del prezzo di stima, per i motivi esposti nel corpo del provvedimento e qui di seguito riportati:

*“Ritenuto, tuttavia, ai fini di una opportuna comprensione da parte dei possibili offerenti, stante la riscontrata difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto nonché quella che potrebbe essere oggetto di una sanatoria, che l'esperto indichi nel corpo della relazione di stima la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto, evidenziando le difformità, nonché specifici con maggiore dettaglio le opere da compiere (genericamente indicate come *“consistente intervento di adeguamento”*) con una più precisa quantificazione dei costi, solo complessivamente indicati. Inoltre appare opportuno che venga precisata la necessità o meno di demolire il piano superiore ancora grezzo nonché i relativi costi (circostanza che non emerge con precisione dal tenore della relazione)”*.

Avendo quindi proceduto agli approfondimenti del caso, acquisendo presso l'U.T.C. di Racalmuto ulteriore documentazione e in particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, *sulla scorta comunque delle risultanze dei sopralluoghi effettuati in occasione della redazione della perizia di stima del gennaio 2017 e di quanto emerso in occasione del rilievo per l'inserimento in mappa del fabbricato*, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a redigere la presente relazione di stima, aggiornata ad oggi per quanto attiene ai dati catastali conseguenti all'avvenuta introduzione in catasto e al valore stimato che tiene conto delle precisazioni richieste dal Sig. Giudice dell'Esecuzione con il provvedimento del 10/03/2022 e delle indicazioni che emergono dall'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui ricade l'immobile de quo.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

### **1.1. Immobile – lotto 6**

Piena proprietà del seguente bene immobile: *“**appezzamento di terreno sito in Racalmuto, contrada Montagna Gentile, esteso catastalmente are 27 e centiare 20 (mq 2.720) su cui insiste una costruzione a due elevazioni, in parte adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata il 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto**”*, il tutto come meglio descritto ai successivi paragrafi 2, 6 e 9.

### **1.2. Identificazione catastale:**

Comune di Racalmuto – Catasto Fabbricati: Foglio 30, particella 1066, sub 1 (Bene comune non censibile), sub 2 (Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile), sub 3 (Cat. C/2 – Locale di deposito) e sub 4 (Cat. F/3 – Unità in corso di costruzione), in testa alla

il tutto come riscontrabile e meglio dettagliato nella visura catastale aggiornata.



Detta particella deriva dalla fusione, determinatasi in occasione dell'inserimento in mappa del fabbricato de quo con aggiornamento del tipo mappale (procedura Pregeo) delle particelle annotate al Catasto Terreni al foglio 30, particella 1004 (ex 207 - qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.50, reddito dominicale: € 9,06, reddito agrario € 4,53) e particella 793 (qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.70, reddito dominicale: € 9,20, reddito agrario € 4,60),

### 1.3. Confini:

L'appezzamento di terreno confina a sud con la strada comunale Grotte-Racalmuto, oggi viale Rosario Livatino, a nord ed ovest con le particelle 1000 (ex 209 e 210) e 1001 (ex 161) di proprietà di Ministeri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ aventi causa, a nord ed est con le particelle 208 e 66 di proprietà di \_\_\_\_\_ aventi causa.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile facente parte del lotto 6/12 della presente procedura esecutiva è un appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, esteso catastalmente are 27 e centiare 20 (mq 2.720).

Su detto terreno insiste una costruzione a due elevazioni di cui la prima seminterrata, in parte oggi adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, e la seconda interamente fuori terra, ancora allo stato grezzo, realizzata in difformità alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata il 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto (vedi, in proposito, anche il successivo paragrafo 6).

In effetti, pur ricadendo in territorio di Racalmuto, il terreno, con il soprastante fabbricato, si trova alla periferia dell'abitato di Grotte e di fatto appartiene al tessuto urbanistico di quel comune.

Viene infatti costeggiato dalla strada intercomunale, oggi denominata Viale Rosario Livatino, che collega i due paesi. Il terreno si sviluppa appunto sul lato nord della strada e presenta un andamento altimetrico in discesa con pendenza alquanto accentuata.

Un ampio cancello posto ai margini della strada consente di accedere, tramite una stradella in cemento, al fabbricato. Quest'ultimo è stato realizzato da pochi anni ed è ubicato ad una ventina di metri dalla strada intercomunale.

Allo stato attuale, così come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato il fabbricato si articola in tre distinte parti: un magazzino ed una abitazione alla prima elevazione ed una ulteriore volumetria alla seconda elevazione, ancora allo stato grezzo e non utilizzata.

Il magazzino e l'abitazione a piano terra si trovano oggi nelle medesime condizioni in cui si trovavano nel 2009: sono adiacenti e comunicanti e presentano diverse quote di calpestio, ma la stessa quota di copertura costituita da un unico solaio piano in c.a..

Le variazioni sostanziali rispetto al 2009 si riscontrano invece al piano superiore e consistono nella realizzazione di un nuovo volume, oggi ancora allo stato grezzo.

Nel 2009 invece, sul solaio di copertura era stata soltanto iniziata la muratura in conci di tufo del piano superiore previsto nella concessione originaria.

La superficie di terreno residua, in parte utilizzata come viale di ingresso al fabbricato ed in parte sistemata a giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato (con poche piante, per lo più giovani), è di mq 2.470 circa.

Dal punto di vista territoriale la zona in cui ricade il terreno de quo appartiene, come detto, al territorio di Racalmuto, ma fa in effetti parte della periferia est di Grotte.

Trattasi di una zona poco urbanizzata, di pregio discreto, caratterizzata da villette e seconde case utilizzate prevalentemente nella stagione estiva. Il tessuto urbanistico non è di particolare qualità e la zona, pur priva di servizi e di attività commerciali, presenta comunque un grado di appetibilità commerciale in modesta ascesa.

## 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Oggetto del lotto 6/12 della presente procedura esecutiva è la ***piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, esteso***



***catastalmente are 27 e centiare 20 (mq 2.720) su cui insiste una costruzione a due elevazioni, in parte adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata il 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto.***

Catastalmente l'immobile suddetto è così individuato:

*Comune di Racalmuto – Catasto Fabbricati: Foglio 30, particella 1066, sub 1 (Bene comune non censibile), sub 2 (Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile), sub 3 (Cat. C/2 – Locale di deposito) e sub 4 (Cat. F/3 – Unità in corso di costruzione), in testa alla [redacted] tutto come riscontrabile e meglio dettagliato nella visura catastale aggiornata.*

*Detta particella deriva dalla fusione, determinatasi in occasione dell'inserimento in mappa del fabbricato de quo con aggiornamento del tipo mappale (procedura Pregeo) delle particelle annotate al Catasto Terreni al foglio 30, particella 1004 (ex 207 - qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.50, reddito dominicale: € 9,06, reddito agrario € 4,53) e particella 793 (qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.70, reddito dominicale: € 9,20, reddito agrario € 4,60).*

Il terreno originario venne acquistato dal suddetto [redacted] come di seguito specificato:

- a) per quanto alla particella 1004 (ex 207/a) con atto di vendita rogato dal notaio Maria Adelaide La Seta del 27.07.1999, rep. n. 4736, trascritto in Agrigento il 24.08.1999 ai nn. 14152/12327, da potere di [redacted] ai quali pervenne per atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Sena in data 31.01.1980, rep. n. 20852/4402, trascritto in Agrigento il 29 febbraio 1980 ai nn. 3894/3546;
- b) per quanto alla particella 793 (ex 207/b) con atto di compravendita rogato dal notaio Maria Adelaide La Seta del 27.07.1999, rep. n. 4736, trascritto in Agrigento il 24 agosto 1999 ai nn. 14153/12328, da potere di [redacted] ai quali pervenne per atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Sena in data 31.01.1980, rep. n. 20852/4402, trascritto in Agrigento il 29 febbraio 1980 ai nn. 3893/3545.

#### **4. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile in oggetto (***appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile (Foglio 30, particelle 1004 e 793, per una superficie complessiva di mq 2.720) su cui insiste una costruzione a due elevazioni di cui la prima seminterrata, in parte adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, e la seconda, ancora allo stato grezzo, interamente fuori terra, realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia, di proprietà di [redacted] in atto nel possesso dello stesso che, unitamente alla propria famiglia, utilizza il fabbricato de quo, con le relative pertinenze, come prima abitazione.***

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

###### *5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento a carico del debitore esecutato [redacted] proprietario dell'immobile di cui al lotto 6/12 della presente esecuzione, oltre a quanto riportato al successivo punto 5.2., non risultano sussistere ulteriori domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

###### *5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

Dagli atti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento non risulta la sussistenza di convenzioni matrimoniali o di provvedimento di assegnazione casa coniugale.



**5.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

Con atto rogato dal notaio Maria Adelaide La Seta in data 06 07 2000 rep. 5659, trascritto in Agrigento in data 02.08.2000 ai nn. 13337/11468, il sig. [redacted] ha vincolato a favore del Comune di Racalmuto l'intera superficie del terreno oggetto della presente procedura esecutiva (*appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, annotato al N.C.T. al Foglio 30, particelle 1004 (ex 207) e 793*) a servizio del fabbricato da realizzarsi sul suddetto terreno, di cui mq 54,80 a parcheggio, in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. il 3 marzo 2000 con verbale n. 5 ed autorizzato con concessione edilizia n. 50/1999 (**N.B.: vedasi in proposito quanto specificato al successivo paragrafo 6).**)

**5.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Non risulta a carico dell'immobile pignorato di cui al lotto 6/12 della presente procedura esecutiva alcuna altra limitazione d'uso.

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****5.2.1. Iscrizioni:**

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento a carico del debitore esecutato [redacted] sull'immobile facente parte di questo lotto 6/12 risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- a) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta il 23 ottobre 2003 ai nn. 20481/1904 giusto provvedimento emesso dalla Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi S.p.A. in data 16 ottobre 2003, rep. n. 3735/2003, a favore della stessa, per un montante ipotecario di € 102.339,08;
- b) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta in data 1 dicembre 2006 ai nn. 31464/7572 giusto provvedimento emesso dalla SE.RI.T. Sicilia S.p.A. in data 29 maggio 2006, rep. n. 33905/2006, a favore della stessa, per un montante ipotecario di € 31.677,80;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta il 9 luglio 2007 ai nn. 19115/5013 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 14 giugno 2007, rep. n. 83/2007, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., per un montante ipotecario di € 67.000,00;
- d) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta il 10 luglio 2007 ai nn. 19278/5063 giusto provvedimento emesso dalla SE.RI.T. SICILIA S.p.A. il 30 marzo 2007, rep. n. 4638/2007, a favore della stessa, per un montante ipotecario di € 7.957,68;
- e) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta il 3 luglio 2008 ai nn. 16411/2815 (provvedimento emesso dalla SE.RI.T. SICILIA S.p.A. del 9 giugno 2008, rep. n. 39546/2008, a favore della stessa, per un montante ipotecario di € 28.204,86).

**5.2.2. Pignoramenti:**

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento a carico dei debitori esecutati e sull'immobile facente parte del lotto 6/12 della presente procedura esecutiva risulta il seguente pignoramento immobiliare:

Pignoramento notificato in data 01.03.2008, rep. n. 414, trascritto il 09.04.2008 ai nn. 9230/6633 a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni e nei confronti [redacted]

[redacted] avente per oggetto anche i cespiti di cui al lotto 1/12 della presente procedura esecutiva.

**5.2.3. Costo della cancellazione delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti):**

ipoteca giudiziale di cui al punto 5.2.1.-c:	€ 59,00+35,00+168,00 =	€ 262,00
pignoramento di cui al punto 5.2.2.:		€ 262,00
	sommano:	€ 524,00



## 6. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE:

### 6.1. Conformità/difformità urbanistica:

Come si è già precisato, il fabbricato è stato costruito dal proprietario del terreno, sig. \_\_\_\_\_ in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata in data 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto, peraltro ormai scaduta e non più rinnovabile.

Come si evince dalla copia della suddetta concessione, acquisita presso l'U.T.C. di quel Comune, il progetto assentito prevedeva un magazzino seminterrato ed un appartamento al piano soprastante interamente fuori terra.

La concessione prevedeva il pagamento degli oneri di urbanizzazione, per un importo di £ 5.429.533, pari ad € 2.804,12, e del costo di costruzione per £ 9.254.571, pari a € 4.779,59.

Come si legge sulla suddetta concessione l'importo per oneri di urbanizzazione è stato suddiviso in cinque rate, ciascuna di £ 1.085.907 (€ 560,82), di cui la prima pagata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 11 del 14.10.2000.

L'importo relativo al costo di costruzione è stato invece suddiviso in tre rate, ciascuna di £ 3.084.857 (€ 1.593,20), di cui la prima pagata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 11 del 14.10.2000.

La garanzia del pagamento degli oneri concessori, per un importo complessivo di £ 14.684.104 (€ 7.583,71) è stata prestata dal concessionario con polizza fidejussoria rilasciata dalla "Viscontea Assicurazioni S.p.A." in data 02.10.2000.

La concessione prevedeva altresì che i lavori avrebbero dovuto iniziarsi entro un anno e che la loro ultimazione sarebbe dovuta avvenire entro tre anni dall'inizio.

Su richiesta del concessionario, il Responsabile dell'U.T.C. ha concesso tre proroghe all'ultimazione dei lavori, l'ultima delle quali in data 10.03.2006 fissava il termine ultimo per l'ultimazione al 26.03.2007.

Non è stato possibile accertare se siano state pagate altre rate degli oneri concessori e, comunque, **oggi la concessione risulta scaduta.**

Il fabbricato non è stato ultimato e le opere ad oggi realizzate sono sostanzialmente difformi rispetto alle previsioni del progetto assentito con la concessione n. 50/1999 prima citata, come meglio di seguito precisato.

La costruzione realizzata dal sig. \_\_\_\_\_, nella sua configurazione attuale, è stata realizzata in due tempi differenti: prima, come descritto sulla relazione di stima redatta dal sottoscritto nel 2009, venne realizzato il primo livello: l'abitazione ed il magazzino adiacente. Successivamente venne realizzata una seconda elevazione, ancora oggi allo stato grezzo e non utilizzata.

Come si può evincere dal confronto tra i disegni di progetto e le planimetrie dello stato di fatto allegato alla presente relazione, le difformità rispetto alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata dal Comune di Racalmuto sono sostanziali.

Infatti, alla quota del primo livello l'abitazione a piano terra avrebbe dovuto essere un magazzino, mentre il magazzino adiacente non avrebbe dovuto essere realizzato.

Per quanto riguarda la seconda elevazione, costruita successivamente, quanto realizzato rispecchia grosso modo le previsioni progettuali in base alle quali è stata rilasciata la concessione edilizia, a meno di alcune, non rilevanti, differenze dimensionali.

Si ribadisce, inoltre, che **la concessione a suo tempo rilasciata, di cui si è prima detto, risulta ormai scaduta e pertanto la costruzione, nel suo complesso, va ritenuta abusiva.**

A questo punto, ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile e quindi dell'intero lotto, è necessario accertare se la costruzione, nella sua configurazione attuale, può essere sanata, cioè assentita con concessione edilizia in sanatoria.

Al fine di accertare la sanabilità dell'abuso commesso, può farsi riferimento all'art.36 della legge 380/2001 "T.U. per l'Edilizia", così come recepito in Sicilia dall'art. 14 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, aggiornata con le LL.RR. n. 16/2017, n. 19/2021, n. 23/2021 e n. 2/2022, come modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 232/2017, che così recita:



**Comma 1:** *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso ..... il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.*

**Comma 2:** *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ... .*

Bisogna dunque accertare la doppia conformità, sia rispetto allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso sia rispetto a quello vigente oggi.

Al fine, dunque, di verificare in che misura sia applicabile la norma sopra riportata per la sanabilità degli abusi realizzati nella costruzione del fabbricato, è stato necessario verificare il regime urbanistico oggi vigente.

Come si evince dai documenti pubblicati sul sito ufficiale del Comune di Racalmuto l'edificazione nel territorio di detto Comune è oggi regolata dal Piano Regolatore Generale adottato con D.D.G. n. 102 del 31/07/2018 (Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Urbanistica). All'epoca dell'abuso era vigente il Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 85 del 28.03.1980 (vigente dunque all'epoca del primo abuso, cioè della costruzione del piano terra, in parte seminterrato).

Si illustra qui di seguito la situazione del fabbricato rispetto ai due predetti strumenti urbanistici:

#### **A - P.R.G. approvato con D.A. n. 85 del 28.03.1980:**

Il volume realizzato precedentemente al 2009 (piano terra, in parte fuori terra ed in parte seminterrato, computabile ai sensi delle norme dettate da detto strumento urbanistico era notevolmente superiore a quello assentibile, come già precisato nella precedente relazione del sottoscritto Esperto estimatore.

Per completezza di esposizione si riportano qui di seguito le considerazioni a suo tempo esposte in merito:

.....

Secondo il P.R.G. approvato nel 1980 il terreno de quo ricade in zona territoriale omogenea "E - zona agricola". Gli indici di fabbricabilità sono di 0,03 mc/mq di terreno per sola residenza e di 0,15 mc/mq per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura. L'altezza massima realizzabile è di mt 8,00 per max 2 piani e la distanza dai confini di mt 7,50.

L'U.T.C., nel rilasciare la concessione edilizia del 1999, ha valutato che il fabbricato possa rientrare nella seconda categoria (*costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura*).

Pertanto, sulla base di quanto a suo tempo ritenuto dall'U.T.C., occorre procedere alla individuazione del volume effettivamente assentibile sul terreno pignorato nel rispetto dei suddetti parametri.

Essendo la superficie del terreno pari a mq 2.720, il volume realizzabile per edifici a diretto servizio dell'agricoltura risulta pari a:

$$V_a = mc/mq 0,15 \times mq 2720,00 = mc 408,00.$$

Come già riferito nella precedente relazione prodotta dal sottoscritto nel 2009, il volume realizzato con la costruzione del piano terra seminterrato (abitazione e magazzino), determinato sulla base delle misure rilevate sui luoghi e riportate sulla planimetria allegata alla suddetta relazione, superava già detto limite. Risulta infatti:

-Volume dell'abitazione a piano terra:	$V_{apt} = mc 9,50 \times 8,60 \times 2,90 =$	$mc 237,00$
-Volume del magazzino seminterrato:	$V_{mag} = mc (12,55 \times 10,25 + 4,85 \times 4,90) \times 3,95 =$	$mc 602,00$

Nella determinazione del volume da conteggiare ai fini che qui interessano, va tuttavia considerato che una parte della costruzione è seminterrata; in particolare la parete sud del magazzino (lato strada) è tutta controterra ed il piano di campagna adiacente si trova pressochè alla stessa quota del solaio di copertura del fabbricato.

Si ritiene, invece, corretto considerare il volume dell'abitazione interamente fuori terra.

Per tenere conto della superiore circostanza occorre far riferimento a quanto previsto in proposito dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del predetto P.R.G. di Racalmuto disponibili sul sito internet del Comune. In entrambi detti documenti (art. 23, comma 11, del R.E. e art. 7, comma 4, delle N.A.) il volume è "... quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno ....



Occorre dunque determinare il cosiddetto volume convenzionale del manufatto, cioè esclusivamente il volume fuori terra, non dovendosi considerare invece quello interrato posto al di sotto della linea ideale del piano di campagna.

Per il volume del magazzino seminterrato va assunta come riferimento la linea ideale che congiunge il piano di campagna immediatamente a monte del fabbricato e la quota del terreno adiacente al magazzino sul lato valle dello stesso. Detta linea divide in due parti uguali il volume, una da considerarsi interrata e l'altra fuori terra.

Pertanto il volume da considerare ai fini dell'applicazione dell'art. 13 sopracitato risulta pari a:

Volume dell'abitazione:	$V_{apt} = mc\ 9,50 \times 8,60 \times 2,90 =$	<i>mc 237,00</i>
Volume del magazzino:	$V_{mag} = mc\ (12,55 \times 10,25 + 4,85 \times 4,90) \times 3,95 \times 0,50 =$	<i>mc 301,00</i>
<b>Volume convenzionale ai fini del calcolo della cubatura realizzata:</b>	<b><math>V_c =</math></b>	<b><i>mc 538,00</i></b>

.....

**Da quanto sopra emerge con evidenza che il volume realizzato al primo livello (piano terra seminterrato - primo abuso), computabile ai sensi del P.R.G. approvato nel 1980, risulta pari a mc 538,00 ed è dunque assai superiore a quello assentibile, di mc 408,00.**

**Per quanto riguarda, invece, il volume del primo piano, peraltro ancora allo stato grezzo e realizzato in epoca più recente, è evidente come si tratti di una volumetria aggiuntiva che determina uno scarto maggiore rispetto alla volumetria assentibile sul terreno de quo e pertanto, ai fini del vecchio P.R.G., non può essere utilmente presa in considerazione, a meno di stravolgere del tutto la configurazione attuale del fabbricato mutando la destinazione d'uso dei vari piani.**

***B - P.R.G. approvato con D.D.G. n. 102 del 31/07/2018 (Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Urbanistica):***

**Il regime urbanistico previsto dal PRG oggi vigente è sicuramente più restrittivo.**

Il terreno ricade in zona “E1 – Aree agricole produttive”. Gli artt. 43 e 44 delle Norme di Attuazione, pubblicate sul sito web del Comune di Racalmuto, dettano le tipologie di costruzioni che si possono realizzare ed i parametri da rispettare per l'edificazione.

In particolare l'art. 43 stabilisce:

- Distanza dalle strade: mt 10,00;
- Distanza da fiumi ed affini: mt 10,00.

L'art. 44 precisa che in detta zona è consentita la realizzazione di:

- a) Costruzioni al servizio dell'agricoltura (silos, stalle, fienili, depositi, ecc.): viene fissato il rapporto massimo di copertura pari al 3% dell'area impegnata, per un'altezza massima di mt 7,50 con non più di due elevazioni fuori terra;
- e) Nuove costruzioni destinate alla residenza ed alle attività ad esse connesse con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, per un'altezza massima di mt 7,00 con non più di due elevazioni fuori terra; realizzazione di porticati liberi su tre lati in misura non superiore al 30% della superficie coperta della costruzione.

Alla lettera k) l'art. 44 precisa altresì che nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei punti a) ed e) di cui sopra, realizzando diversi corpi di fabbrica anche aderenti, ma non comunicanti, nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitarie vigenti.

Applicando il nuovo regime urbanistico dettato dal P.R.G. vigente, sul terreno de quo può essere realizzata una costruzione che abbia doppia destinazione d'uso (residenza e deposito) e le seguenti caratteristiche dimensionali:

***Art. 44, lettera “a” - Superficie destinata a deposito (rapporto di copertura: 3%):***

Considerato che la superficie del terreno è di mq 2.720,00 è possibile realizzare un deposito avente la superficie di mq 2.720,00 x 0,03 = **mq 81,60**.

L'altezza di questa parte del fabbricato può essere al massimo di mt 7,50 ed avere non più di due elevazioni fuori terra. La superficie coperta complessiva risulta quindi pari a **mq 163,20**.





**Art. 44, lettera “e” - Superficie destinata alla residenza (densità fondiaria: 0,03):**

Considerato che la superficie del terreno è di mq 2.720,00 è possibile realizzare una piccola abitazione avente la volumetria di mc 2.720,00 x 0,03 = mc 81,60.

Ipotizzando un'altezza alla gronda pari a mt 2,90, pari a quella attuale dell'abitazione esistente al primo livello, la superficie coperta della parte di fabbricato destinata ad abitazione risulta pari a: mc 81,60: mt 2,90 = **mq 28,14**.

E' altresì possibile realizzare un porticato libero su tre lati, per una superficie pari al 30% della superficie coperta.

Si precisa in proposito che l'altezza considerata (mt. 2,90) e la superficie massima realizzabile (mq 28,14) sono compatibili con i criteri di computo della volumetria e con le norme di carattere igienico sanitarie stabilite dal Regolamento Edilizio vigente (vedasi art. 3 e art. 54).

**C – Considerazioni conclusive sulla regolarizzazione urbanistica del fabbricato esistente:**

**Da quanto sopra riportato emerge con tutta evidenza come le norme urbanistiche da rispettare ai fini della regolarizzazione urbanistica del fabbricato esistente siano quelle dettate dal nuovo P.R.G., adottato nel 2014 e approvato nel 2018, certamente più restrittive rispetto al precedente strumento urbanistico.**

**Oggi, ai sensi di quanto previsto dal nuovo P.R.G., il progetto assentito con la concessione edilizia n. 50/1999 di cui si è prima detto, non potrebbe essere approvato, se non in seguito ad un consistente intervento di ridimensionamento.**

Si precisa in proposito che le caratteristiche strutturali e dimensionali del fabbricato esistente consentono certamente di ipotizzarne il ridimensionamento al fine di consentirne la regolarizzazione edilizia.

**Considerato che, come detto, in base alla superficie di terreno disponibile il nuovo PRG consente la realizzazione di mq 81,60 destinati a deposito e di mq 28,14 destinati alla residenza, molteplici sono le soluzioni adottabili, la cui scelta dipende, evidentemente, dalle intenzioni o esigenze di chi si aggiudicherà l'immobile a conclusione della presente procedura esecutiva.**

Può addirittura prevedersi la demolizione totale dell'immobile oggi esistente, ma anche scelte di adeguamento dimensionale e di recupero meno invasive ed economicamente più convenienti.

Resta fermo che, viste le dimensioni, di volume e di superficie, del fabbricato oggi esistente sul terreno de quo, per pervenire alla sua regolarizzazione edilizia, con il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, così come recepito nella Regione Siciliana, occorre prevedere un consistente intervento di adeguamento che riconduca le dimensioni attuali a valori tali da rispettare i parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G. adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 20/03/2014.

In considerazione di quanto sopra esposto, si è ipotizzata la soluzione ritenuta, a parere del sottoscritto, più razionale e conveniente sotto l'aspetto economico che, in ottemperanza di quanto disposto dal Sig. G.E. nel provvedimento del 10/03/2022 è stata evidenziata in rosso sulla planimetria allegata alla presente relazione.

Degli aspetti economici della soluzione proposta, che si ripete è solo indicativa e può certamente essere modificata in base alle esigenze di chi si aggiudicherà l'immobile, si terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile in oggetto.

**6.2. Conformità/difformità catastale:**

Catastalmente l'immobile suddetto è così individuato:

*Comune di Racalmuto – Catasto Fabbricati: Foglio 30, particella 1066, sub 1 (Bene comune non censibile), sub 2 (Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile), sub 3 (Cat. C/2 – Locale di deposito) e sub 4 (Cat. F/3 – Unità in corso di costruzione), in testa alla Ditta*



\_\_\_\_\_ il tutto come riscontrabile e meglio dettagliato nella visura catastale aggiornata.

Detta particella deriva dalla fusione, determinatasi in occasione dell'inserimento in mappa del fabbricato de quo con aggiornamento del tipo mappale (procedura Pregeo) delle particelle annotate al Catasto Terreni al foglio 30, particella 1004 (ex 207 - qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.50, reddito dominicale: € 9,06, reddito agrario € 4,53) e particella 793 (qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.70, reddito dominicale: € 9,20, reddito agrario € 4,60),

Si ricorda, tuttavia, che quando verrà realizzato il ridimensionamento del fabbricato, necessario per la sua regolarizzazione edilizia, bisognerà procedere alla introduzione in Catasto di una nuova pratica docfa che rappresenti la nuova situazione del fabbricato, così come si verrà a creare dopo il necessario intervento di adeguamento.

### **6.3. Costi e oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:**

Come si è dettagliatamente specificato, è necessario preliminarmente realizzare un consistente intervento di adeguamento che riconduca le dimensioni attuali del fabbricato a valori tali da rispettare i parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G. oggi vigente e ne consenta la regolarizzazione urbanistica con il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, così come recepito nella Regione Siciliana.

**Si è già precisato che molteplici sono le ipotesi di adeguamento adottabili, la cui scelta dipende, evidentemente, dalle intenzioni o esigenze di chi si aggiudicherà l'immobile.**

In considerazione di quanto sopra, ai fini della quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile esistente, in ottemperanza a quanto disposto dal Sig. G.E. nel provvedimento del 10/03/2022 l'ipotesi di adeguamento ritenuta più razionale e conveniente sotto l'aspetto economico ma da considerare soltanto indicativa, evidenziata a colori sulla planimetria allegata alla presente relazione, viene descritta dettagliatamente nel prosieguo, al successivo paragrafo 9.2.

Ai fini dunque della quantificazione dei costi e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale si è fatto riferimento alla soluzione di cui sopra proposta dal sottoscritto Esperto, che, si ripete, va considerata soltanto indicativa.

Per tale operazione, considerata l'entità e la complessità delle demolizioni, delle dismissioni e dei lavori di adeguamento necessari, si ritiene congruo un costo di € **40.000,00**, stimato prudenzialmente e comprensivo delle seguenti categorie di lavoro: lavori di demolizione e dismissione, lavori di interrimento e di rimodellazione terreno adiacente, opere di muratura per l'adeguamento dimensionale; opere di finitura strettamente indispensabili; trasporto a rifiuto del materiale di risulta; oneri di conferimento a discarica.

Si precisa che un maggiore dettaglio dei costi e degli oneri di adeguamento potrà essere ottenuto solo in seguito alla scelta definitiva dell'ipotesi di adeguamento, alla redazione del relativo progetto esecutivo e del computo metrico estimativo dei lavori e delle opere da eseguirsi. Attività queste che dipendono dalle esigenze e dalle scelte che verranno effettuate dall'aggiudicatario.

Il Testo Unico dell'Edilizia prevede altresì che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia. Nel caso in esame, sulla scorta dei parametri adottati dal Comune di Racalmuto e dei parametri dimensionali dell'immobile a conclusione dell'intervento di adeguamento, è abbastanza ragionevole ritenere congruo un costo di € **12.000,00**.

In merito alla regolarizzazione catastale, pur tenendo conto che in questa fase pre-aggiudicazione è stato già predisposto e introdotto in Catasto l'inserimento in mappa e



l'accatastamento del fabbricato nello stato attuale, bisognerà in seguito predisporre una ulteriore procedura docfa che rappresenti la nuova situazione del fabbricato che si verrà a creare dopo il necessario intervento di adeguamento.

Il costo delle attività tecniche di redazione del progetto di ridimensionamento del fabbricato e direzione lavori, comprensivo degli oneri conseguenti alla definitiva regolarizzazione urbanistica e catastale, può essere stimato pari ad € 5.000,00.

Ribadendo che i costi sopra determinati sono relativi all'ipotesi di adeguamento ritenuta più razionale ed economica, essendo comunque molteplici sono le ipotesi adottabili, il costo complessivo degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale ammonta dunque a:

$$€ 40.000,00 + € 12.000,00 + € 5.000,00 = € 57.000,00.$$

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risulta che, ad oggi, per l'immobile pignorato siano state inoltrate presso il Comune di Racalmuto altre pratiche edilizie oltre quella relativa alla concessione n. 50/1999 di cui si è prima detto.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** si stimano pari ad € 600,00.

## 9. CARATTERISTICHE IMMOBILE PIGNORATO:

### 9.1. Descrizione immobile:

*Si premette che la descrizione seguente riguarda l'immobile nelle condizioni risultanti dai sopralluoghi effettuati in occasione della redazione della perizia di stima del gennaio 2017 e di quanto emerso in occasione del rilievo per l'inserimento in mappa del fabbricato.*

L'immobile facente parte del lotto 6/12 della presente procedura esecutiva è un appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, esteso catastalmente are 27 e centiare 20 (mq 2.720).

Su detto terreno insiste una costruzione a due elevazioni di cui la prima seminterrata, in parte oggi adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, e la seconda interamente fuori terra, ancora allo stato grezzo, realizzata in difformità alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata il 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto (vedi, in proposito, anche il successivo paragrafo 6).

In effetti, pur ricadendo in territorio di Racalmuto, il terreno, con il soprastante fabbricato, si trova alla periferia dell'abitato di Grotte e di fatto appartiene al tessuto urbanistico di quel comune.

Viene infatti costeggiato dalla strada intercomunale che collega i due paesi. Il terreno si sviluppa appunto sul lato nord della strada e presenta un andamento altimetrico in discesa con pendenza alquanto accentuata.

Un ampio cancello posto ai margini della strada consente di accedere, tramite una stradella in cemento, al fabbricato. Quest'ultimo è stato realizzato da pochi anni ed è ubicato ad una ventina di metri dalla strada intercomunale.

Allo stato attuale, *sulla scorta comunque delle risultanze dei sopralluoghi effettuati in occasione della redazione della perizia di stima del gennaio 2017 e di quanto emerso in occasione del rilievo per l'inserimento in mappa del fabbricato*, il fabbricato si articola in tre distinte parti: un magazzino seminterrato, una abitazione a piano terra ed una ulteriore abitazione al primo piano, ancora allo stato grezzo e non utilizzata.

Il magazzino e l'abitazione a piano terra si trovano oggi nelle medesime condizioni in cui si trovavano nel 2009: sono adiacenti e comunicanti e presentano diverse quote di calpestio, ma la stessa quota di copertura costituita da un unico solaio piano in c.a..



Il magazzino presenta forma regolare. Ha un'altezza utile di mt. 3,75, si trova allo stato grezzo ed è in atto utilizzato come deposito di masserizie varie. Uno solo è l'accesso costituito da un'ampia apertura prospiciente ad ovest (lato Grotte).

La superficie coperta è di mq 152,40, quella utile è di mq 131,97.

L'abitazione, completamente rifinita, presenta una quota di calpestio più alta di mt 1,05 rispetto a quella del magazzino ed una altezza utile di mt 2,70. Si articola in tre ambienti principali (un ampio soggiorno con cucina annessa, una camera da letto matrimoniale ed un'altra camera più piccola), oltre ad un bagno e ad un ripostiglio. Da quest'ultimo, tramite una scaletta di pochi gradini, si accede direttamente al magazzino adiacente.

L'appartamento è contiguo, come detto, al magazzino lungo tutto il lato sud, mentre sugli altri tre lati è costeggiato da un terrazzo a livello pavimentato in battuto di cemento. Sul lato ovest, in corrispondenza dell'ingresso, la terrazza è coperta da una tettoia in legno.

Le variazioni sostanziali rispetto al 2009 si riscontrano invece al piano superiore e consistono nella realizzazione di un nuovo volume, oggi ancora allo stato grezzo, destinato anch'esso ad abitazione.

Nel 2009 invece, sul solaio di copertura era stata soltanto iniziata la muratura in conci di tufo del piano superiore previsto nella concessione originaria.

Sostanzialmente il fabbricato, nella configurazione attuale, tende ad uniformarsi alla previsione progettuale in base alla quale era stata rilasciata la concessione edilizia suddetta, anche se il volume complessivamente realizzato è decisamente superiore.

Detto secondo livello si sviluppa sull'intera superficie di copertura dei sottostanti magazzino ed abitazione. Si ribadisce che si trova ancora allo stato grezzo e risulta incompleta anche la divisione interna. La copertura è con tetto a falde, con struttura realizzata con travi di legno e tavolato e soprastante guaina impermeabilizzante. Incompleto risulta il manto di tegole.

La superficie coperta dell'abitazione al primo livello è pari a circa mq 81,70, mentre la superficie netta è di mq 69,12; la terrazza è estesa mq 114,50 circa, di cui mq 40,20 coperta con tettoia in legno e circa mq 74,30 scoperta.

La seconda elevazione è stata grosso modo realizzata in conformità alla concessione a suo tempo rilasciata, oggi non più valida, ed è stata rappresentata nei disegni già prodotti e comunque riportata in allegato alla presente relazione. Ai fini della stima andrà considerata solo limitatamente alla superficie assentibile secondo l'adeguamento edilizio ipotizzato.

La superficie di terreno residua, in parte utilizzata come viale di ingresso al fabbricato ed in parte sistemata a giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato (con poche piante, per lo più giovani), è attualmente pari a mq 2.470 circa. Anche in questo caso la superficie residua di terreno da considerare ai fini della stima sarà determinata sulla base delle superfici assentibili, come meglio specificato al paragrafo successivo.

Tutto quanto suddetto è altresì agevolmente riscontrabile sui grafici e sulla documentazione fotografica allegati alle precedenti perizie.

Dal punto di vista territoriale la zona in cui ricade il terreno de quo appartiene, come detto, al territorio di Racalmuto, ma in effetti fa parte della periferia est di Grotte.

Trattasi di una zona poco urbanizzata, di pregio discreto, caratterizzata da villette e seconde case utilizzate prevalentemente nella stagione estiva. Il tessuto urbanistico non è di particolare qualità e la zona, pur priva di servizi e di attività commerciali, presenta comunque un grado di appetibilità commerciale in modesta ascesa.

## **9.2. Ipotesi di adeguamento urbanistico:**

Vengono allegate alla presente relazione le planimetrie che rappresentano lo stato attuale e l'ipotesi di regolarizzazione urbanistica ipotizzata dal sottoscritto Esperto.

Nel ribadire che l'ipotesi suddetta presenta carattere soltanto indicativo per i motivi già chiaramente esposti, e che la stessa, qualora venga adottata dall'aggiudicatario, dovrà essere definita in dettaglio con la redazione di apposito progetto esecutivo da sottoporre



all'approvazione degli organi tecnici competenti, la soluzione proposta, viene così sommariamente illustrata con riferimento alle planimetrie allegate:

- *Piano seminterrato (primo livello):*

L'attuale superficie destinata ad abitazione viene considerata destinata esclusivamente a deposito in quanto la superficie lorda è praticamente coincidente con quella assentibile nel rispetto del rapporto di copertura prescritto dal P.R.G. (mq 81,60).

L'attuale magazzino, non più assentibile, va dunque eliminato. Non può essere demolito in quanto costituisce la struttura portante sottostante al piano superiore che in parte può essere assentito. Esso va dunque interrato, riempiendolo anche internamente, e ripristinando contestualmente l'andamento che il terreno circostante possedeva prima della realizzazione dell'attuale fabbricato.

- *Piano terra (secondo livello):*

Al piano superiore, nell'ambito della struttura esistente, si prevede di assentire solo una parte della costruzione ivi esistente.

La superficie corrispondente al deposito prevista al piano sottostante può analogamente essere destinata a deposito nel rispetto del rapporto di copertura e dell'altezza massima prescritti.

I due depositi, quello al primo livello e quello al secondo livello, possono essere messi in comunicazione con un scala interna, ovvero avere accesso autonomo.

Sempre nell'ambito della costruzione esistente a questo secondo livello, in adiacenza al deposito, ma senza comunicazione con lo stesso, può essere prevista la superficie destinata a residenza (mq 28,14), mentre la superficie eccedente va demolita.

Anche in questo caso occorre procedere alla rimodellazione del terreno circostante, il cui andamento già consente l'accesso diretto a questo secondo livello, per conformarlo alla situazione preesistente.

Nella planimetrie allagata sono segnate in verde le superfici destinate a deposito, in azzurro quella residenziale, in rosso il magazzino a piano seminterrato da interrare e in tratteggio le superfici per cui vanno previste demolizioni e dismissioni.

In estrema sintesi, come già accennato in precedenza, le categorie di lavoro da eseguirsi sono le seguenti:

- lavori di demolizione e dismissione;
- lavori di interrimento e di rimodellazione terreno adiacente;
- opere di muratura per l'adeguamento dimensionale;
- opere di finitura strettamente indispensabili;
- trasporto a rifiuto del materiale di risulta;
- oneri di conferimento a discarica.

### 9.3. Superfici:

Ricordando quanto detto in precedenza sulla necessità di adeguamento di volume e dimensioni planimetriche del fabbricato al fine di renderlo sanabile, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 e **dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, si ritiene opportuno assumere a base della stima del valore dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva il fabbricato nella configurazione che lo stessa potrà assumere a conclusione dell'intervento di adeguamento dimensionale di cui si è prima detto.

Da tale ipotesi conseguono i seguenti valori di superficie (quelle assentibili) da tenere in considerazione ai fini della stima:



- deposito (superficie assentibile):	mq 81,60 x 2 piani:	mq	163,20
- residenza (superficie assentibile – H = mt 2,90):		mq	28,14
- terreno residuo:	mq 2.720 – (81,60+28,34) =	mq	2.610,06

La **superficie commerciale** dell'intero immobile (terreno e fabbricato) va calcolata adottando congrui coefficienti riduttivi delle superfici suddette, che nel caso in esame possono essere:

- residenza:	coeff. 1,00
- deposito:	coeff. 0,60
- terreno residuo:	coeff. 0,05

**Pertanto, la Superficie Commerciale da adottare ai fini della stima risulta pari a:**

$$Sc = mq 163,20 \times 0,60 + 28,14 \times 1,00 + 2.610,06 \times 0,05 = \quad \text{mq } 256,56.$$

*Si ricorda che detta superficie è quella che può essere ottenuta in seguito alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia del fabbricato, riducendo le attuali dimensioni della costruzione realizzata sul terreno de quo in misura compatibile con gli indici di fabbricabilità vigenti, in conformità all'ipotesi di intervento proposta dal sottoscritto Esperto Stimatore, da considerarsi soltanto indicativa per i motivi in precedenza esposti.*

#### 9.4. Caratteristiche costruttive:

##### **Edificio:**

<i>Struttura portante:</i>	In cemento armato;
<i>Solai:</i>	In latero-cemento;
<i>Tompagnatura:</i>	In conci di tufo;
<i>Intonaco esterno:</i>	In cemento privo dello strato di finitura (solo squadrato);
<i>Copertura:</i>	

##### **Appartamento a piano seminterrato (abitato):**

<i>Portoncino esterno:</i>	In ferro lavorato e vetri, munito di inferriata;
<i>Pavimentazioni interne:</i>	In piastrelle di ceramica di cm 33x33;
<i>Terrazza:</i>	Pavimentazione in battuto di cemento;
<i>Infissi esterni:</i>	In legno noce, di buona qualità, con inferriate;
<i>Infissi interni:</i>	In noce tamburato, di buona qualità;
<i>Intonaco interno:</i>	In malta cementizia;
<i>Dipintura:</i>	Spatolato;
<i>Sanitari:</i>	In ceramica vetrificata con rubinetteria in acciaio cromato con finiture in ceramica, il tutto di buona qualità;
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia con frutti in pvc
<i>Impianto fognante:</i>	Con recapito finale in fossa settica a perdere;
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	Autonomo, alimentato a metano con allaccio alla rete cittadina, con radiatori in alluminio pressofuso;

##### **Magazzino:**

<i>Pavimento:</i>	In battuto di cemento;
<i>Intonaco interno:</i>	In cemento con il solo strato di rinzaffo;
<i>Portone di accesso:</i>	In lamiera di acciaio;
<i>Impianto elettrico:</i>	Mancante. Un solo punto luce alimentato dall'appartamento.

Si ribadisce, infine che le condizioni di manutenzione generali del fabbricato possono considerarsi accettabili per quanto riguarda l'appartamento, mediocri per il magazzino.



**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****10.1. Criteri di stima:**

Si premette che ai fini della stima si è considerato il fabbricato nella configurazione che lo stesso assumerà a conclusione dell'intervento di adeguamento necessario ai fini della sua sanabilità.

Il più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente perizia, terreno e fabbricato che vi insiste, è stato determinato prendendo in considerazione l'andamento del mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che, nel caso specifico, è stato individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente modificati attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo.

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nei Comuni di Racalmuto e Grotte, si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: **€ 650,00** per metro quadrato di superficie commerciale, avendo ipotizzato finiture di carattere ordinario, analoghe a quelle attuali.

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva dell'immobile in oggetto, nella configurazione compatibile con la sanabilità dello stesso:

Unità immobiliare	Superf. Comm.	Valore unitario	Valore totale
Fabbricato e pertinenze	mq 256.56	€/mq 650,00	€ 166.764,00

Il valore dell'intero lotto costituito dal terreno con il fabbricato soprastante, calcolato seguendo il metodo sintetico, è dunque pari, in cifra tonda, ad **€ 167.000,00 (diconsi euro centosessantasettemila/00)**.

**10.2. Valore del lotto:**

Il valore sopra determinato di **€ 167.000,00** si riferisce all'immobile che costituisce il lotto 6/12 nella sua interezza e cioè alla piena proprietà (per la quota di 1000/1000) dell'*appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, esteso catastalmente are 27 e centiare 40, su cui insiste una costruzione in parte adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata il 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto, annotata al C.F. al Foglio 30, particella 1066, sub 1 (Bene comune non censibile), sub 2 (Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile), sub 3 (Cat. C/2 – Locale di deposito) e sub 4 (Cat. F/3 – Unità in corso di costruzione), in testa alla*

*Il tutto in testa alla ditta*

**10.3. Fonti di informazione:**

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

**10.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € 16.700,00
  - Regolarizzazione urbanistica e catastale (demolizioni, costi concessori, spese tecniche e oneri vari): € 57.000,00
- sommano: **€ 73.700,00**

**10.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato:**

Si premette che catastalmente l'immobile oggetto del lotto 6/12 è così individuato:

Comune di Racalmuto – Catasto Fabbricati: Foglio 30, particella 1066, sub 1 (Bene comune non censibile), sub 2 (Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile), sub 3 (Cat. C/2 – Locale di deposito) e sub 4 (Cat. F/3 – Unità in corso di costruzione), in testa alla



\_\_\_\_\_ il tutto come riscontrabile e meglio dettagliato nella visura catastale aggiornata.

Detta particella deriva dalla fusione, determinatasi in occasione dell'inserimento in mappa del fabbricato de quo con aggiornamento del tipo mappale (procedura Pregeo) delle particelle annotate al Catasto Terreni al foglio 30, particella 1004 (ex 207 - qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.50, reddito dominicale: € 9,06, reddito agrario € 4,53) e particella 793 (qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.70, reddito dominicale: € 9,20, reddito agrario € 4,60),

***Il valore del suddetto lotto 6/12, cioè della piena proprietà (per la quota di 1000/1000) dell'appezzamento di terreno con soprastante fabbricato sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, come sopra individuato, in testa alla ditta***

***\_\_\_\_\_ il netto delle decurtazioni conseguenti alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato e nello stato di fatto in cui si trova così come risultante dai sopralluoghi effettuati in occasione della redazione della perizia di stima del gennaio 2017 e di quanto emerso in occasione del rilievo per l'inserimento in mappa del fabbricato, risulta dunque pari a:***

**€ 167.000,00 – 73.700,00 = € 93.300,00,  
(diconsi euro novantatremilatrecento/00).**

Agrigento, 01/09/2022

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Buscaglia

**ALLEGATI:**

- Planimetrie ipotesi di regolarizzazione urbanistica
- Visure catasto fabbricati e catasto terreni
- Estratto foglio di mappa
- Aggiornamento Tipo Mappale (Pregeo)
- Accatastamento (Docfa)
- Certificato di destinazione urbanistica (vecchio e nuovo)
- Copia concessione edilizia n. 50/1999

