

studio tecnico

**Arch. Roberto CAFA'**

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



LOTTO PERITALE N. 1

**Catasto terreni:**

**f.m. 10 (c/da Serrone Mule):**

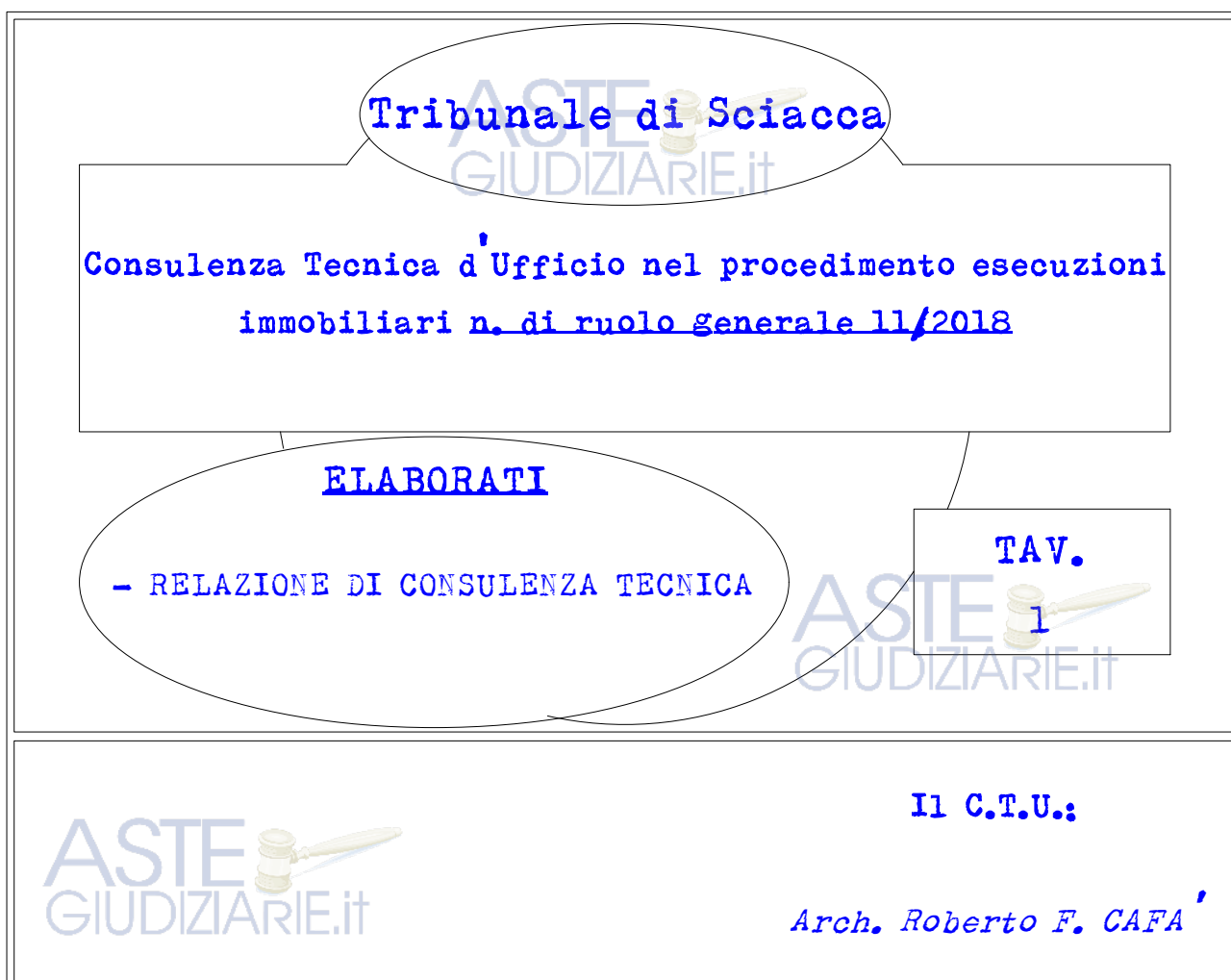
**part.11e nn. 401, 402, 95, 243;**

**f.m. 5 (c/da Serralunga):**

**part.11e 51, 35**

**UNITA' NEGOZIALI**

**NN. 1, 3 e 4**



studio tecnico

**Arch. Roberto CAFA'**

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**



**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori  
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati  
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**  
**dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento** allegato agli  
atti del fascicolo)



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

1



R E L A Z I O N EDI CONSULENZA TECNICA

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8) .....provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;

- 9) .....le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari

chiarimenti;  
  
*Arch. Roberto Fortunato CAFA'*

2



**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3** dell'ordinanza di nomina dell'esperto di cui in premessa, gli immobili oggetto della perizia saranno divisi in lotti peritali, il sottoscritto C.T.U. redigerà quindi n. 7 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

\*\*\*\*\*

**LOTTO PERITALE N. 1**

**unita' negoziali nn. 1 , 3 e 4**

**FONDO AGRICOLO**

**f.m. 10**, part.lle nn. 401, 402 (fabb. da demolire), part.lle 95, 243; c/da Serrone Mulè.

**f.m. 5**, part.lle 51, 35; c/da Serralunga.

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da due fondi agricoli vicini tra di loro per un totale da nn. 6 unità particellari, siti in territorio di Sambuca di Sicilia (Ag), c/da Serrone Mulè (f.m. 10) e c/da Serralunga (f.m. 5), zona alta di Sambuca di Sicilia a nord del centro abitato, con un'estensione totale della superficie catastale di **mq 13.270,00**, identificati in

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

3

catasto terreni al **foglio di mappa n. 10 - particelle nn. 401, 402, 95, 243** e al foglio di mappa n. 5 - **part.11e nn. 51 e 35 (all. 1d)**, zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente agricola.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**1. f.m. 10 - part.11e nn. 401, 402** (fabb. da demolire) (c/da

**Serrone Mulè) :**

Detto fondo agricolo risulta essere in testa al debitore "α" in piena proprietà per atto di donazione in data 23 marzo 1974 n. 23.574 di repertorio Notaio Andrea PALERMO di Sambuca di Sicilia, trascritto ad Agrigento il 13 aprile 1974 ai nn. 8812/8052 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Andrea GALLERI, richiesta dallo scrivente CTU e depositata agli atti il 28.12.2020).

Le due particelle sono adiacenti e non separate da elementi fisici di confine, **la prima (part. 401)** confina a ovest con strada strada comunale Serrone Mulè (rotabile Sambuca-Ballatelle), a est con la part. 402 dello stesso debitore "α", a sud e a nord con altra proprietà (all. 1d) e a servizio di quest'ultima (part.11e 399 e 400) insiste sul lotto appena descritto una servitù di passaggio giusto atto di donazione che lo scrivente CTU ha reperito all'interno

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Arch. Roberto Fortunato CAFA'



dell'archivio notarile di Sciacca che recita:".....è gravato dalla servitù di passaggio in favore.....larga metri 3,00 che dipartendosi dalla Rotabile Sambuca-Balatelle (strada comunale Serrone Mulè), interseca il terreno per una lunghezza complessiva di metri 55,00 .

L'unità immobiliare in esame presenta una giacitura con una discreta pendenza nella direttrice ovest-est e **ha una superficie catastale di mq 2.377,00.**

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è l'uliveto (all. 1a e 1b); il lotto non sembrerebbe provvisto di impianto di irrigazione.

Per quanto riguarda **la seconda particella** in esame (**part. 402**), essa confina a ovest con la part. 401 di proprietà dello stesso debitore "α" e appena descritta, a nord e a est con altra proprietà e a sud in parte con la 401 e in parte con altra proprietà (all. 1d).

Il lotto in esame presenta una giacitura con una discreta pendenza nella direttrice ovest-est e **ha una superficie catastale di mq 423,00.**

Su detto lotto, come si evince dal verbale del 2° sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 7 agosto 2020 (si veda verbale di 2° sopralluogo "all. A"), insiste un fabbricato composto da un piano terra con rispettive verande, un seminterrato e un terrazzo, (all. 1a, 1b e 1d).

A tal proposito è opportuno sottolineare il fatto che nonostante le ricerche effettuate dal sottoscritto CTU nei vari uffici competenti, comunali e provinciali, nonostante detto fabbricato sia correttamente inserito nel catasto fabbricati con la giusta planimetria allegata, lo scrivente dopo le ricerche effettuate e avendo prova certa che in data 23 marzo del 1974, avuta dal titolo di proprietà (donazione) visionato all'interno dell'archivio notarile di Sciacca prima indicato e trascritto dal ctu, nel quale non viene mai indicato il fabbricato e che di conseguenza non poteva esistere (al marzo del '74), lo scrivente CTU non può fare altro che dichiarare l'illegittimità del fabbricato fino a prova contraria e la non sanabilità a causa della mancanza di requisiti tecnici fondamentali (distanze tra i fabbricati, mancanza di volumetria edificabile ecc.), per cui saranno calcolati nella presente relazione di stima i costi necessari per la demolizione dello stesso che saranno sottratti al valore del lotto di terreno.

Si premette che non è possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 7 e 8 della 37/85 in quanto non si ha il requisito fondamentale dell'insorgenza delle ragioni del credito (anno 2007) essendo queste posteriori all'ultimo condono edilizio (L. n.326/2003) e l'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 non

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

6



contempla la possibilità del ripristino dei luoghi mediante demolizione.

**2. foglio di mappa n. 5 - part.11e nn. 51 e 35 (c/da Serralunga) :**

Detto fondo agricolo risulta essere in testa al debitore "α" in piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Andrea Palermo già di Sambuca di Sicilia in data 12 novembre 1980 rep. n. 32839 trascritto ad Agrigento il 09 dicembre 1980 col n. 20538 particolare, da potere Antonino MONTELEONE nato a Sambuca di Sicilia il 11 agosto 1901 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016, presente agli atti).

Le due particelle i cui confini fisici non sono immediatamente identificabili in quanto dal 1° sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 14 luglio 2020 (si veda verbale di 1° sopralluogo "all. A"), si è riscontrato che non è presente alcun tipo di delimitazione fisica come recinzioni e simili tra i vari lotti confinanti. **La prima (part. 51)** confina a ovest con le part.11e 49 e 66, a est con la part. 52, a sud con la part. 106 e a nord con la part. 39, tutte di altra proprietà (all. 1d) e **la seconda (part. 35)** confina a ovest con le part.11e 9, 33, 84, a est con la part. 80, a sud con la part. 36 e a nord con la





strada sterrata di collegamento ai lotti, tutte di altra proprietà (all. 1d)

I lotti in esame presentano una giacitura con una discreta pendenza nella direttrice sud-nord e **hanno una superficie catastale di mq 7.400,00.**

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è il frumento ma risulta anche in parte incolto (all. 1a e 1b); il lotto non è provvisto di impianto di irrigazione ed è difficilmente raggiungibile con automezzi.

3. f.m. 10 - part.11e nn. 95 e 243 (c/da Serrone Mulè) :

Detto fondo agricolo composto da due particelle risulta essere in testa al debitore "α" e alla debitrice "β" in proprietà per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e ai quali sono pervenute per atto di compravendita ai rogiti del notaio Andrea Palermo già di Sambuca di Sicilia in data 21 agosto 1976 rep. n. 26850 registrato a Sciacca al n. 2692 e trascritto ad Agrigento il 09 dicembre 1976 col n. 18053 particolare da potere Lorenzo CIACCIO nato a Sambuca di Sicilia il 11 agosto 1918 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016, presente agli atti).

Le due particelle i cui confini fisici non sono immediatamente identificabili, a parte i lati nord ed ovest



che confinano con la *strada comunale Serrone Mulè*, in quanto dal 1° sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 14 luglio 2020 (si veda verbale di 1° sopralluogo "all. A"), si è riscontrato che non è presente alcun tipo di delimitazione fisica come recinzioni e simili tra i vari lotti confinanti. Le due particelle sono adiacenti e a parte la strada, confinano a sud ed est con particelle di altra proprietà (all. 1d). I lotti in esame presentano una giacitura con una discreta pendenza nella direttrice est-ovest e hanno una **superficie catastale di mq 3.070,00**.

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è l'uliveto, di recente impianto (all. 1a e 1b); il lotto non è provvisto di impianto di irrigazione.

\*\*\*\*\*

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente i lotti sono ubicati in zona territoriale omogenea "**E**" **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di Sambuca di Sicilia, zona che come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. **allegato B**)



che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

**1)** .....I terreni distinti in catasto con le particelle nn. 401, 95, 243 del f.m. n. 10 di questa c/da Serrone Mulè, urbanisticamente risultano così destinati: Zona "E" (zona agricola), con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,03 e con prescrizioni di cui di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Regolamento edilizio del P.R.G.; Inoltre su dette particelle gravano i seguenti vincoli:

a) le part.lle 95 e 401 ricadono parzialmente entro la fascia di rispetto al nastro stradale..., della strada comunale Serrone Mulè.

**2)** .....I terreni distinti in catasto con le **particelle nn. 51 e 35 del f.m. n. 5 di questa c/da Serralunga**, urbanisticamente risultano così destinati: Zona "E" (agricola) con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,03 e con prescrizioni di cui di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Regolamento edilizio del P.R.G.; Inoltre su dette particelle gravano i seguenti vincoli:

a) ricadono entro la zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire che nonostante l'appetibilità paesaggistica dell'area in questione (paesaggi naturali non edificati ecc.) e la

scarsa ma esistente possibilità speculativa dal punto di vista edilizio di detto lotto ovviamente utilizzando l'indice di edificabilità concesso dalle norme di attuazione del PRG (0,03 mc/mq), bisogna di contro considerare nella valutazione commerciale i vincoli insistenti su di esso e la scarsa presenza di infrastrutture stradali fondamentali anche per l'utilizzo agricolo del fondo a pieno regime e la necessaria demolizione del fabbricato insistente sulla particelle n. 402 del f.m. 10 per il ripristino delle aree.

\*\*\*\*\*

Per ottemperare all'incarico ricevuto, lo scrivente c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del fondo agricolo dell'intero lotto peritale come segue:

Dalle ricerche effettuate per definire un prezzo di mercato il più reale possibile, dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2018 dei **Valori Agricoli Medi** si evince che la parte di territorio in esame è identificata come REGIONE AGRARIA N. 2 il cui valore agricolo del SEMINATIVO è in media di 5.127,00 €/ha, il valore agricolo dell' ULIVETO è in media di 12.273,00 €/ha, il valore agricolo dell'area di sedime del fabbricato abusivo considerato come incolto è in media di 666,00 €/ha;

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

11

Al valore agricolo lo scrivente CTU ritiene di applicare il coefficiente di ribasso di destinazione e posizione pari al 15% per il seminativo a causa della mancanza di infrastrutture stradali adeguate e in parte addirittura inesistenti e del 10% per la produttività non ancora a pieno regime dell'uliveto in quanto di giovane impianto.

Da cui:

$$\underline{\text{SEMINATIVO}} = 5.127,00 \text{ €/ha} - 15\% = \underline{4.357,95 \text{ €/ha}};$$

$$\underline{\text{ULIVETO}} = 12.273,00 \text{ €/ha} - 10\% = \underline{11.045,70 \text{ €/ha}};$$

Da cui:

Fondo agricolo dell'intero lotto peritale, superficie catastale = mq. 13.270,00 di cui mq 7.400,00 circa di seminativo, mq 2.377,00 circa coltivati ad uliveto non ancora in piena produzione e i restanti mq 423,00 non coltivati in quanto occupati dal fabbricato abusivo;

Da cui:

- **SEMINATIVO:** €/ha 4.357,95 / mq 10.000,00 = 0,435 €/mq  
\* mq 7.400,00 = **€ 3.219,00;**
- **ULIVETO:** €/ha 11.045,70 / mq 10.000,00 = 1,104 €/mq \*  
mq 5.447,00 = **€ 6.013,48;**
- **AREA DI SEDIME:** €/ha 666,00 / mq 10.000,00 = 0,066  
€/mq \* mq 423,00 = **€ 27,91;**



**Valore commerciale Agricolo Tot.** = € (3.219,00 + 6.013,48 + 27,91) = € **9.260,39.**



Al valore commerciale agricolo dell'intero fondo lo scrivente ctu ritiene opportuno calcolare e sommare il valore commerciale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016 per l'eventuale utilizzo della volumetria per edilizia residenziale, 0,03 mc/mq come definito dall'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Sambuca di Sicilia.

Da cui:

- Superficie dell'intero lotto peritale n. 1: mq. 13.270,00;
- Indice urbanistico if: 0,03 mc/mq (zone "E" agricole);
- Il valore di mercato definito dall'OMI (dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare anno 2020) per la fascia/zona "extraurbana/rurale", codice zona "R", microzona "1" (f.m. 5 e 10), oscilla tra 250,00 e 500,00 €/mq rispettivamente per abitazioni di tipo economico e abitazioni in villini;
- Ia (incidenza in percentuale del valore del terreno rispetto al valore dell'edificato): 13%.

Da cui:



- Ve tot. (valore dell'intero edificato): (mq 13.270,00 x mc/mq 0,03 x €/mq 375,00) = € 149.287,50.

Da cui:

- VL (valore del lotto): (ia 0,13 x € 149.287,50) = € 19.407,37.

**Valore commerciale dell'intero lotto peritale n. 1 per edilizia residenziale Tot. € 19.407,37.**

*N.B.: Al valore complessivo di mercato del lotto peritale n. 1 si dovrà sottrarre il valore dei costi quantificati di seguito per il ripristino dei luoghi mediante la demolizione del fabbricato abusivo insistente sulla particella n. 402 del f.m. n. 10.*

*Da cui: al valore di stima appena ricavato è necessario sottrarre i **costi** relativi alla risoluzione **delle anomalie riscontrate**, operazione necessaria per potere procedere ad una eventuale vendita che il sottoscritto c.t.u. quantifica con il seguente procedimento:*

- **fabbricato da demolire in catasto al f.m. 10 - part. 402, piano seminterrato, terra e primo:**

*Ripristino dei luoghi mediante demolizione vuoto per pieno del fabbricato (all. 1b). I costi per il ripristino*



saranno calcolati sulla base dei costi indicati nel  
prezzario regionale Sicilia 2019/2021 (ultimo prezzario in  
vigore) utilizzando il codice n. 1.3.3 e 1.3.5:

Dal rilievo effettuato durante il secondo sopralluogo (**all.**

**A)** il fabbricato risulta avere una **volumetria complessiva  
calcolata vuoto per pieno di mc 802** circa di cui:

- fondazione mc 58,40
- piano seminterrato mc 102,60
- 1° impalcato mc 29,20
- piano terra mc 438,00
- 2° impalcato mc 0,438
- sottotetto mc 87,00
- ripostiglio terrazzo mc 43,00

da cui:

1. voce di prezzario regionale per ogni mc. vuoto per  
pieno € /mc 7,69 \* mc (fabbricato) 758,63 = **€ 5.833,86;**

2. voce di prezzario regionale per trasporto di materie  
provenienti dalle demolizioni mc x km x € 0,42; da  
cui: distanza discarica (comune di Menfi) Km 21 \* €  
0,42 \* mc 758,63 = **€ 6.691,11** (a cui vanno sommati gli  
oneri di accesso in discarica che considerato il costo  
non ribassato del trasporto, lo scrivente presume di  
poterlo considerare già incluso nella cifra appena  
calcolata);



3. Oneri tecnici per redazione pratica comunale e direzione dei lavori: € 5.000,00 più iva se dovuta e cassa di previdenza..

Riepilogando i costi da sottrarre alla stima del lotto peritale n. 1 otteniamo: € 5.833,86 + € 6.691,11 + (iva) 22% + 5.000,00 = **Totale costi per il ripristino dei luoghi € 20.280,46.**

\*\*\*\*\*

### CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione, si deduce che il il valore di stima relativo **lotto peritale n. 1** identificato **dalle unità negoziali nn. 1, 3 e 4** dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, in testa ai debitori "α" e "α, β", in catasto terreni al **foglio di mappa n. 10 - particelle nn. 401, 402, 95, 243 e f.m 10 - part.11e 51 e 35** risulta essere di **€ 9.260,39 + 19.407,37 - 20.280,46** (spese per la risoluzione delle anomalie con il ripristino dei luoghi) = **€ 8.387,30.**

**TOTALE VALORE DI STIMA = € 8.387,30 in c.t. € 8.400,00.**

**N.B. :**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Arch. Roberto Fortunato CAFA'

16

A parere del sottoscritto c.t.u., la vendita del bene oggetto dell'incarico può essere effettuata a condizione che vengano prima risolte le anomalie riscontrate relativamente all'immobile abusivo.



Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto CAFA' incaricato dal



Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca, 18 Febbraio 2021

**Il CTU**

Arch. Roberto F. CAFA'



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

17



ALLEGATI:

- A Verbali di sopralluogo;
- B Certificato di destinazione Urbanistica;
- C Schema riassuntivo della stima complessiva;
- D Parcella e spese vive;



unità negoziali nn. 1, 3 e 4

debitore "α" e "β"

**LOTTO PERITALE N. 1**

**f.m. 10, part.11e: 401, 402 (fabb. Fabbricato da demolire),**  
**part.11e 95, 243; c/da Serrone Mulè.**

**f.m. 5, part.11e 51, 35; c/da Serralunga.**

- 1 Relazione ctu;
- 1a Planimetrie generali e ortofoto satellitari;
- 1b Documentazione Fotografica
- 1d Documentazione Catastale;



studio tecnico

**Arch. Roberto CAFA'**

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



**LOTTO PERITALE N. 2**

**Catasto terreni:**

**f.m. 43 (c/da Giunchi Valle):**

**part.11e nn. 76, 78;**

**f.m. 63 (c/da Rincione):**

**part. 139;**

**f.m. 28 (c/da Porcaria)**

**part. 102.**

**UNITA' NEGOZIALI**

**NN. 5, 9, 10**

**Tribunale di Sciacca**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 11/2018**

**ELABORATI**

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**TAV.**

**2**

**Il C.T.U.:**

**Arch. Roberto F. CAFA'**



studio tecnico

**Arch. Roberto CAFA'**

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**



**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori  
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati  
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**  
**dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento** allegato agli  
atti del fascicolo)



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

1



R E L A Z I O N EDI CONSULENZA TECNICA

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8) .....provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;

- 9) .....le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari

chiarimenti;

*Arch. Roberto Fortunato CAFA'*

2



**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3** dell'ordinanza di nomina dell'esperto di cui in premessa, gli immobili oggetto della perizia saranno divisi in lotti peritali, il sottoscritto C.T.U. redigerà quindi n. 7 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

\*\*\*\*\*

**LOTTO PERITALE N. 2**

**unita' negoziali nn. 5, 9, 10.**

**LOTTI DI TERRENO**

*f.m. 43, part.11e nn. 76, 78; c/da Giunchi Valle;*

*f.m. 63, part. 139; c/da Rincione;*

*f.m. 28, part. 102; c/da Porcaria.*

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da tre fondi agricoli non vicini tra di loro (all. 2a, 2d) per un totale da nn. 4 unità particellari, siti in territorio di Sambuca di Sicilia (Ag), c/da Giunchi Valle (f.m. 43), zona di Sambuca di Sicilia a est del centro abitato; C/da Rincione (f.m. 63), zona bassa di Sambuca di Sicilia a sud del centro abitato;

*Arch. Roberto Fortunato CAFA'*

3

E c/da Porcaria (f.m. 28), zona di Sambuca di Sicilia a nord-ovest del centro abitato, il tutto con un'estensione totale della superficie catastale di **mq 14.600,00**, identificati in catasto terreni al **foglio di mappa n. 43 - particelle nn. 76 e 78, al foglio di mappa n. 63 - part. n. 139 e al foglio di mappa n. 28 - part. n. 102 (all. 2d)**, zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente agricola.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**1. f.m. 43 - part.11e nn. 76 e 78 (c/da Giunchi Valle):**

Detto fondo agricolo risulta essere in testa:

- **la particella n. 76**, al debitore "α" e alla debitrice "β" in proprietà per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e ai quali è pervenuta per atto di compravendita ai rogiti del notaio Andrea Palermo già di Sambuca di Sicilia del 27 febbraio 1982 rep. n. 35372 trascritto ad Agrigento il 19 Marzo 1982 col. n. 4431 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016 presente agli atti).
- **la particella n. 78**, al debitore "α" in piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Andrea Palermo già di Sambuca di Sicilia del 12



novembre 1980 rep. n. 32839 trascritto ad Agrigento il 09 dicembre 1980 col. n. 20538 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016 presente agli atti).

Le due particelle sono adiacenti e non separate da elementi fisici di confine, **la prima (part. 76)** confina a nord, est e ovest con altra proprietà, a sud con la part. 78 di proprietà dell'esecutato "α" ed ha una superficie catastale di mq 3.960, **la seconda (part. 78)** confina a sud, est e ovest con altra proprietà, a nord con la part. 76 di proprietà degli esecutati "α" e "β" ed ha una superficie catastale di mq 4.170, (all. 2d).

Il fondo agricolo in esame presenta una giacitura con una discreta pendenza nella direttrice sud-nord e **ha una superficie catastale totale di mq 8.130,00.**

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che il fondo agricolo è incolto (all. 2a e 2b) e sprovvisto di impianto di irrigazione.

**2. foglio di mappa n. 63 - part. n. 139 (c/da Rincione):**

Detto fondo agricolo risulta essere in testa alla debitrice "β" in piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Andrea Palermo già di Sambuca di Sicilia in data 07 giugno 1980 rep. n. 32138 trascritto ad Agrigento il 20



giugno 1980 col n. 9329 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016, presente agli atti).

La particella i cui confini fisici non sono immediatamente identificabili, a parte il lato nord che confina con il torrente Rincione, in quanto dal 1° sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 14 luglio 2020 (si veda verbale di 1° sopralluogo "all. A"), si è riscontrato che non è presente alcun tipo di delimitazione fisica come recinzioni e simili tra i vari lotti confinanti. La particella a parte il torrente Rincione, confina a sud, est e ovest con particelle di altra proprietà (all. 2d). il fondo agricolo in esame presenta una giacitura con una discreta pendenza nella direttrice nord-sud e ha una **superficie catastale di mq 3.170,00.**

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è l'uliveto ma risulta anche in parte incolto (all. 2a e 2b); il lotto non è provvisto di impianto di irrigazione è difficilmente raggiungibile con automezzi ma è presente la linea elettrica pubblica e un pozzo probabilmente freatico del quale non si è potuto riscontrare il giusto censimento ne altresì le varie autorizzazioni necessarie, utilizzabile per l'eventuale irrigazione delle colture.



Su detto lotto, come si evince dai verbali del 1° e del 2° sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 14 luglio e 7 agosto 2020 (si vedano verbali di sopralluogo nn. 1 e 2 "all. A"), insiste un piccolo fabbricato composto da un unico vano al piano terra (all. 2a, 2b). A tal proposito è opportuno sottolineare il fatto che nonostante le ricerche effettuate dal sottoscritto CTU nei vari uffici competenti, comunali e provinciali, detto fabbricato non è inserito nel catasto fabbricati o terreni, lo scrivente dopo le ricerche effettuate e avendo prova certa che in data 07 giugno del 1980, avuta dal titolo di proprietà (divisione e vendita) visionato all'interno dell'archivio notarile di Sciacca (si veda ricevuta del 02.03.2021), nel quale non viene mai indicato il fabbricato e che di conseguenza non poteva esistere (al giugno dell'80), lo scrivente CTU non può fare altro che dichiarare l'illegittimità del piccolo fabbricato fino a prova contraria, per cui saranno calcolati nella presente relazione di stima i costi necessari per la demolizione dello stesso che saranno sottratti al valore del lotto di terreno.

Si premette che non è possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 7 e 8 della 37/85 in quanto non si ha il requisito fondamentale dell'insorgenza delle ragioni del credito (anno 2007) essendo queste posteriori all'ultimo condono edilizio (L.

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

7



n.326/2003) e l'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 non contempla la possibilità del ripristino dei luoghi mediante demolizione.

**3. f.m. 28 - part. n. 102 (c/da Porcaria):**

Detto fondo agricolo composto da due particelle risulta essere in testa al debitore "y" in piena proprietà al quale è pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaio Gabriella LUPO del 13 luglio 2006 rep. n. 16226 (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016, presente agli atti).

La particella i cui confini fisici non sono immediatamente identificabili, in quanto dal 1° sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 14 luglio 2020 (si veda verbale di 1° sopralluogo "**all. A**"), si è riscontrato che non è presente alcun tipo di delimitazione fisica come recinzioni e simili tra i vari lotti confinanti. La particella confina a sud con part. 232, a est con particella n. 308, a nord con part. 101 e ad ovest con part. 360, tutte di altra proprietà (**all. 2d**).

Il lotto in esame presenta una giacitura pianeggiante e ha una **superficie catastale di mq 3.300,00**. Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è l'uliveto,



di recente impianto (all. 2a e 2b); il lotto non è provvisto di impianto di irrigazione.

\*\*\*\*\*

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente i lotti sono ubicati in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Sambuca di Sicilia, zona che come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. allegato B) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

1) .....I terreni distinti in catasto con le particelle nn. 76, 78 del f.m. n. 43 di questa c/da Giunchi Valle, urbanisticamente risultano così destinati: Zona "E" (zona agricola), con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,03 e con prescrizioni di cui di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Regolamento edilizio del P.R.G.; Inoltre su dette particelle gravano i seguenti vincoli:

a) ricadono entro la zona sottoposta al vincolo idrogeologico;

2) .....Il terreno distinto in catasto con la **particella n. 139 del f.m. n. 63 di questa c/da Rincione**,

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

9

urbanisticamente risulta così destinato: Zona "E" (agricola) con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,03 e con prescrizioni di cui di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Regolamento edilizio del P.R.G.; Inoltre su detta particella gravano i seguenti vincoli:

- a) ricade entro la zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- b) ricade entro la fascia di rispetto del Fiume Carboy (vincolo paesaggistico L. 1497/39 e L. 431/85 e succ.).

**3) .....Il terreno distinto in catasto con la **particella n. 102 del f.m. n. 28 di questa c/da Porcaria**, urbanisticamente risulta così destinato: Zona "E" (agricola) con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,03 e con prescrizioni di cui di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Regolamento edilizio del P.R.G.; Inoltre su detta particella gravano i seguenti vincoli:**

- a) ricade entro la fascia di rispetto del Vallone Mendolazza (vincolo paesaggistico L. 1497/39 e L. 431/85 e succ.).

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire che nonostante l'appetibilità paesaggistica dell'area in questione (paesaggi naturali non edificati ecc.) e la scarsa ma esistente possibilità speculativa dal punto di vista edilizio di detto lotto ovviamente utilizzando l'indice di edificabilità concesso dalle norme di

attuazione del PRG (0,03 mc/mq), bisogna di contro considerare nella valutazione commerciale i vincoli insistenti su di esso e la scarsa presenza di infrastrutture stradali fondamentali anche per l'utilizzo agricolo del fondo a pieno regime e la necessaria demolizione del fabbricato insistente sulla particella n. 139 del f.m. 63 per il ripristino delle aree.

\*\*\*\*\*

Per ottemperare all'incarico ricevuto, lo scrivente c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del fondo agricolo dell'intero lotto peritale come segue:

Dalle ricerche effettuate per definire un prezzo di mercato il più reale possibile, dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2018 dei **Valori Agricoli Medi** si evince che la parte di territorio in esame è identificata come REGIONE AGRARIA N. 2 il cui valore agricolo del SEMINATIVO è in media di 5.127,00 €/ha, il valore agricolo dell' ULIVETO è in media di 12.273,00 €/ha.

Al valore agricolo lo scrivente CTU ritiene applicabile un coefficiente di ribasso di destinazione e posizione pari al 15% per il seminativo a causa della mancanza di infrastrutture stradali adeguate e in parte addirittura



inesistenti e del 10% per la produttività non ancora a pieno regime dell'uliveto in quanto di giovane impianto.

Da cui:

$$\underline{\text{SEMINATIVO}} = 5.127,00 \text{ €/ha} - 15\% = \underline{4.357,95 \text{ €/ha}};$$

$$\underline{\text{ULIVETO}} = 12.273,00 \text{ €/ha} - 10\% = \underline{11.045,70 \text{ €/ha}};$$

Da cui:

Fondo agricolo dell'intero lotto peritale n. 2, superficie catastale = mq. 14.600,00 di cui mq 8.130,00 circa di seminativo/incolto e mq 6.470,00 circa coltivati ad uliveto non ancora in piena produzione;

Da cui:

- **SEMINATIVO:** €/ha 4.357,95 / mq 10.000,00 = 0,435 €/mq  
\* mq 8.130,00 = **€ 3.536,55;**
- **ULIVETO:** €/ha 11.045,70 / mq 10.000,00 = 1,104 €/mq \*  
mq 6.470,00 = **€ 7.142,88;**

**Valore commerciale Agricolo Tot. = € (3.536,55 + 7.142,88)**  
**= € 10.679,43.**

Al valore commerciale agricolo dell'intero fondo lo scrivente ctu ritiene opportuno calcolare e sommare il valore commerciale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016 per l'eventuale utilizzo della volumetria per edilizia residenziale, 0,03 mc/mq come definito dall'art.



21 delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Sambuca di Sicilia.

Da cui:

- Superficie dell'intero lotto peritale n. 2: mq. 14.600,00;
- Indice urbanistico if: 0,03 mc/mq (zone "E" agricole);
- Il valore di mercato definito dall'OMI (dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare anno 2020) per la fascia/zona "extraurbana/rurale", codice zona "R", microzona "1" (f.m. 43, 63 e 28), oscilla tra 250,00 e 500,00 €/mq rispettivamente per abitazioni di tipo economico e abitazioni in villini;
- Ia (incidenza in percentuale del valore del terreno rispetto al valore dell'edificato): 13%.

Da cui:

- Ve tot. (valore dell'intero edificato): (mq 14.600,00 x mc/mq 0,03 x €/mq 375,00) = € 164.250,00.

Da cui:

- VL (valore del lotto): (ia 0,13 x € 164.250,00) = **€ 21.352,50.**

**Valore commerciale dell'intero lotto peritale n. 2 per edilizia residenziale Tot. € 21.352,50.**



**N.B.:** Al valore complessivo di mercato del lotto peritale n. 2 si dovrà sottrarre il valore dei costi quantificati di seguito per il ripristino dei luoghi mediante la demolizione del fabbricato abusivo insistente sulla particella n. 139 del f.m. n. 63.

Da cui: al valore di stima appena ricavato è necessario sottrarre i **costi** relativi alla risoluzione **delle anomalie riscontrate**, operazione necessaria per potere procedere ad una eventuale vendita che il sottoscritto c.t.u. quantifica con il seguente procedimento:

- **fabbricato da demolire in catasto al f.m. 63 - part. 139, terra:**

Ripristino dei luoghi mediante demolizione vuoto per pieno del fabbricato (all. 2b). I costi per il ripristino saranno calcolati sulla base dei costi indicati nel prezzario regionale Sicilia 2019/2021 (ultimo prezzario in vigore) utilizzando il codice n. 1.3.3 e 1.3.5:

Dal rilievo effettuato durante il primo e il secondo sopralluogo (all. A) il fabbricato risulta avere una **volumetria complessiva calcolata vuoto per pieno di mc 87,70** circa di cui:

- fondazione mc 4,70
- piano terra mc 83,00



da cui:

1. voce di prezzo regionale per ogni mc. vuoto per pieno € / mc 7,69 \* mc (fabbricato) 87,70 = **€ 674,41**;
2. voce di prezzo regionale per trasporto di materie provenienti dalle demolizioni mc x km x € 0,42; da cui: distanza discarica (comune di Menfi) Km 21 \* € 0,42 \* mc 87,70 = **€ 773,51** (a cui vanno sommati gli oneri di accesso in discarica che considerato il costo non ribassato del trasporto, lo scrivente presume di poterlo considerare già incluso nella cifra appena calcolata);
3. Oneri tecnici per redazione pratica comunale e direzione dei lavori: **€ 3.500,00.**

Riepilogando i costi da sottrarre alla stima del lotto peritale n. 2 otteniamo: € 674,41 + € 773,51 + (iva) 22% + 3.500,00 = **Totale costi per il ripristino dei luoghi € 5.266,46.**

\*\*\*\*\*

### CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione, si deduce che il il valore di stima relativo **lotto peritale n. 2** identificato **dalle unità negoziali nn. 5, 9 e 10** dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

15

allegato agli atti del fascicolo, in testa ai debitori "α,  
**β" e "γ",** in catasto terreni al **foglio di mappa n. 43,**  
**particelle nn. 76, 78 - f.m 63, part. 139 - f.m. 28, part.**  
**102** risulta essere di **€ 10.679,43 + 21.352,50 - 5.266,43**  
 (spese per la risoluzione delle anomalie con il ripristino  
 dei luoghi) = **€ 26.765,50.**

**TOTALE VALORE DI STIMA = € 26.765,50 in c.t. € 26.770,00.**

**N.B.:**

*A parere del sottoscritto c.t.u., la vendita del bene  
 oggetto dell'incarico può essere effettuata a condizione  
 che vengano prima risolte le anomalie riscontrate  
 relativamente all'immobile abusivo.*

*Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto CAFA' incaricato dal  
 Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.*

Sciacca, 02 Marzo 2021

**Il CTU**

Arch. Roberto F. CAFA'



ALLEGATI:

- A Verbali di sopralluogo;
- B Certificato di destinazione Urbanistica;
- C Schema riassuntivo della stima complessiva;
- D Parcella e spese vive;



unità negoziali nn. 5, 9 e 10

debitore "α" - "β" - "γ"

**LOTTO PERITALE N. 2**

f.m. 43, part. l. 76, 78; c/da Giunchi Valle.

f.m. 63, part. 139; c/da Rincione.

f.m. 28, part. 102; c/da Porcaria.

- 2 Relazione ctu;
- 2a Planimetrie generali e ortofoto satellitari;
- 2b Documentazione Fotografica
- 2d Documentazione Catastale;



studio tecnico  
**Arch. Roberto CAFA'**

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
**LOTTO PERITALE N. 3**

**Catasto fabbricati:**

**f.m. 40 (Via Schioppettieri, 16):**

**part. n. 458 - sub 2;**

**UNITA' NEGOZIALE**

**N. 2**

**Tribunale di Sciacca**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 11/2018**

**ELABORATI**

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**TAV.**

**3**

**Il C.T.U.:**

**Arch. Roberto F. CAFA'**



studio tecnico

**Arch. Roberto Cafà**

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**



**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori  
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati  
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**  
**dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento** allegato agli  
atti del fascicolo)



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

1



R E L A Z I O N EDI CONSULENZA TECNICA

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8) .....provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;

- 9) .....le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari

chiarimenti;  
  
*Arch. Roberto Fortunato CAFA'*





**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3** dell'ordinanza di nomina dell'esperto di cui in premessa, gli immobili oggetto della perizia saranno divisi in lotti peritali, il sottoscritto C.T.U. redigerà quindi n. 7 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

\*\*\*\*\*

**LOTTO PERITALE N. 3**

**unita' negoziale n. 2.**

**FABBRICATO**

*f.m. 40, part. n. 458 - sub. 2;*

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da una unità immobiliare sita nel centro storico del territorio di Sambuca di Sicilia (Aq), ubicata nella Via Schioppettieri, civico n. 16, piano seminterrato, terra, primo e secondo, in catasto urbano al foglio di mappa n. 40 - particella n. 458 - subalterno n. 2, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) (all. 3a, 3c, 3d).

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Arch. Roberto Fortunato CAFA'



L'unità immobiliare risulta essere **in testa al debitore "α"** in piena proprietà.



**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

L'immobile confina al piano seminterrato (ad ovest) con il Cortile Di Giovanna, prospiciente la Via Mazzini e con part.lle 457 e 455; Agli altri piani sempre con Cortile Di Giovanna, con la Via Schioppettieri e con particella 2130, il tutto chiaramente identificabile negli allegati grafico-architettonici, planimetrici e catastali (all. 3a e 3c e 3d).

L'unità immobiliare non è in possesso dell'APE (attestato di prestazione energetica) o comunque lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia, tuttavia il sottoscritto c.t.u. ritiene che non sia necessaria la redazione di tale documento in quanto trattasi di vendita forzata (si veda studio del notariato n. 263-2014/C).

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali, si è evinto che l'immobile è ubicato in zona "A2" (centro storico) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), zona che oggi si può definire dal punto di vista della speculazione edilizia totalmente satura (si

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

4



veda stralcio del P.R.G. e schede o.m.i. dell'agenzia delle entrate del territorio di Agrigento **all. 3a e 3c)** e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti all'art. 11 "zona A2 centro abitato" che il sottoscritto sintetizza:

- 1) *Comprende la parte del centro abitato interessata da un tessuto edilizio di elevata qualità morfologica da salvaguardare e bonificare, all'interno della quale trovansi alcuni edifici che rivestono particolare interesse storico-architettonico siti lungo il Corso Umberto I° e in altre vie, evidenziati nelle apposite tavole redatte dalla Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Agrigento;*
- 5) *La densità fondiaria delle nuove costruzioni non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso superiore ai 5 mc/mq;*
- 11) *Tutti gli interventi di questa zona dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza;*

Si evince nell'immediato che la zona è abbastanza vincolata soprattutto dal punto di vista del pregio storico-architettonico e che in essa non è possibile realizzare nuova volumetria in assenza della superiore autorizzazione della soprintendenza ai beni culturali e architettonici della provincia di Agrigento.



Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU (si veda verbale del 3° sopralluogo **all. A**), si evince in maniera chiara che l'immobile non risulta essere in uso al debitore "α" ma del locatario (si veda contratto di locazione sottoscritto in data 04.06.2014).

Il fabbricato non è di recente costruzione (Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 15.10.1963), **la struttura portante** è in muratura verosimilmente in conci di tufo e da una prima valutazione visiva il tutto sembrerebbe in pessime condizioni e in parte non rifinita con intonaci civili ma lasciata a vista. Si riscontra la presenza di tracce sparse di umidità da risalita e da infiltrazione in vari punti del perimetro tompagnato e delle coperture; **Gli infissi** esterni sono in alluminio di vecchia fattura con telaio in alluminio e vetro singolo (lastra di vetro del tipo tradizionale utilizzato negli anni al quale risale la costruzione del fabbricato ma oggi obsoleti), mentre le porte interne sono in legno. **La pavimentazione** dei locali è in marmette e scaglia/graniglia di marmo, i collegamenti verticali (le scale) sono rifiniti con lastre di marmo; **Gli impianti** sono sottotraccia di vecchia fattura e sprovvisti di climatizzazione sia estiva che invernale a parte una stufa al piano 1° in ghisa, alimentata a legna; Il sistema di riserva idrica è composto da recipiente in p.v.c. posizionato nel torrino scala al piano seminterrato; Il

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

6



tutto chiaramente riscontrabile negli allegati fotografici (all. 3b tav. fotografiche).

Gli accessi all'unità immobiliare in oggetto risultano essere due, quello principale, al piano terra prospiciente la Via Schioppettieri n. 16 mediante ingresso diretto dalla strada e quello secondario, al piano seminterrato, prospiciente il cortile Di Giovanna situato ad ovest e accessibile dalla Via Mazzini (parallela alla Via Schioppettieri).

L'immobile è così composto:

- **Piano seminterrato (autorimessa/magazzino)**, unico vano in pessimo stato di conservazione a uso magazzino/autorimessa con accesso carrabile mediante portone nel cortile Di Giovanna e direttamente collegato al vano scala di accesso ai piani. L'aerazione e in minima parte l'illuminazione è garantita esclusivamente dalla feritoia superiore del portone di ingresso. Ha una superficie utile di mq. 18 circa e un'altezza netta di m. 2,66, quest'ultima insufficiente per garantire gli standard minimi igienico sanitari necessari all'agibilità residenziale (D.M. 05.07.1975 e sss.mm.ii.);
- **Torino scala (piano seminterrato, terra, primo e secondo)**, con accesso dalla Via Schioppettieri n. 16 è il vano scala esclusivamente di servizio ai piani



superiori e al piano seminterrato, facente parte integrante dell'unica unità immobiliare in oggetto. Ha una superficie di mq. 8,74 per un'altezza complessiva di m. 12,40 circa.

- **Piano primo**, abitazione composta da n. 2 camere da letto, due camere soggiorno/disimpegno, un vano cucina e un locale igienico wc, il tutto in pessime condizioni igienico-sanitarie con evidenti infiltrazioni d'acqua piovana, muffe e condense. L'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite dalle finestre prospicienti il cortile Di Giovanna e dal balcone prospiciente la Via Schioppettieri, l'ingresso/soggiorno/disimpegno è sprovvisto di finestre. Ha una superficie utile di mq 60 circa e un'altezza netta m. 3,35;

- **Piano secondo**, composto da n. 2 vani adibiti a ripostiglio con copertura in legno ad una falda spiovente, un'altezza media di m. 2,62 (h max m. 2,96 e h min. m. 2,28) e una superficie utile di mq. 19 circa. Un sottotetto con copertura in pannelli in ferro zincato ad una falda spiovente, un'altezza media di m. 1,47 (h max m. 2,00 e h min. m. 0,95) e una superficie utile di mq. 18 circa. Un terrazzo con una superficie utile di mq. 26 circa prospiciente sia il cortile Di Giovanna che la via Schioppettieri. Il

tutto in pessime condizioni, non rifinito con pavimentazione ma lasciato al grezzo con massetto di cemento.

Sempre a seguito del sopralluogo effettuato e dopo avere visionato la documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali, si è evinto che **l'immobile presenta diverse anomalie di carattere urbanistico, strutturale e catastale.**

#### **DESCRIZIONE DELLE ANOMALIE:**

In particolare risulta evidente:

1. Una diversa disposizione dei tramezzi interni e il frazionamento del piano terra in due unità immobiliari, di cui una di altra proprietà;
2. La difformità di parte degli elementi portanti (travi e collegamenti verticali (scala)) dell'intero immobile. In particolare la differenza di altezza d'interpiano degli impalcati (anche se in ultimo viene rispettata l'altezza massima finale al piano di calpestio del terrazzo), la diversa disposizione e conformazione del vano scala di collegamento tra i vari piani;
3. La difformità catastale del piano seminterrato che nonostante sia autorimessa/magazzino risulta invece

essere censito al catasto urbano con la categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) invece di C/6 (autorimesse) o C/2 (magazzini e locali di deposito);

4. Il piano 1° risulta essere in parte abusivo (all. 3a, 3c);

5. il piano 2° risulta essere totalmente abusivo, sia il torrino scala che tutto il resto in quanto difforme al progetto approvato che lo destina a terrazzo/copertura senza accesso;

Il tutto chiaramente riscontrabile dagli allegati grafici (planimetrie della concessione edilizia e rilievo del c.t.u. (all. 3a, 3c e 3d) facenti parte integrante di questa perizia tecnica.

Più in particolare si evince dai documenti richiesti dal sottoscritto C.T.U. e prodotti dall'ufficio tecnico comunale durante il periodo di indagine, che il fabbricato **era stato autorizzato** in virtù del **regolare Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato il 15.10.1963** dal Comune di Sambuca di Sicilia, per una "sopraelevazione del primo piano". Di detta pratica edile non si riesce a reperire ne il numero di protocollo ne il numero di pratica e nessun altro documento necessario e fondamentale ad esclusione del prima citato nulla osta edilizio e dei grafici architettonici quotati, verosimilmente a causa della vetustà del provvedimento (all. 3c).



Inoltre lo scrivente CTU ritiene opportuno segnalare che dopo avere visionato le informazioni certificate dal Notaio nella relazione notarile ipocatastale del 21.07.2016 presente agli atti del fascicolo relative all'immobile è emerso che il documento concessorio veniva richiesto e rilasciato nel 1963 e non a nome dei venditori indicati nella certificazione notarile che di contro vendono nell'anno 1975.

Detto ciò lo scrivente CTU sulla base della certificazione notarile ipocatastale prosegue la relazione peritale.

Ad un primo esame visivo, tutto il fabbricato si presenta oggi di scarso pregio architettonico, in condizioni di rifinitura pessime, pessime condizioni igienico-sanitarie e nel suo insieme non presenta evidenti lesioni, dissesti o simili all'occhio umano, come si evince dalle tavole fotografiche in allegato in cui sono evidenti anche le tracce di umidità presenti nelle pareti perimetrali e nei solai di copertura del piano primo (all. 3b) .

#### **SOLUZIONI ALLE ANOMALIE:**

Come richiesto dal Giudice nei quesiti presenti nel decreto di nomina del sottoscritto c.t.u., si descrive brevemente

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

11

di seguito la possibile soluzione alle anomalie riscontrate e indicate al paragrafo precedente "descrizione delle anomalie" con la numerazione da "1 a 5". Si premette che non è possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 7 e 8 della 37/85 in quanto non si ha il requisito fondamentale dell'insorgenza delle ragioni del credito (anno 2007) essendo queste posteriori all'ultimo condono edilizio (L. n.326/2003) e l'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 non contempla la possibilità del ripristino dei luoghi mediante demolizione, quindi a parere dello scrivente si dovrebbe in primo luogo demolire gli abusi non sanabili per potere in seguito procedere alla vendita applicando l'art 46 comma 5 del DPR 380/2001.

- **Le anomalie indicate ai punti nn. 1, 2 e 3**, difformità riguardo la diversa disposizione dei tramezzi interni, il frazionamento del piano terra in due unità immobiliari di cui una di altra proprietà, la difformità catastale e soprattutto la diversa disposizione e conformazione del vano scala **potrebbe essere risolvibile** ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previa autorizzazione della soprintendenza ai beni culturali, del genio civile per la parte strutturale e collaudo finale. Per ottemperare a quest'ultima autorizzazione è necessario un appropriato studio strutturale dell'esistente che a

parere del sottoscritto c.t.u. quasi sicuramente porterà al conseguente progetto di **adeguamento sismico della struttura**. Detto adeguamento **comporterà esose spese** soprattutto di carattere edile oltre che progettuali ma che non è possibile affrontare in questa sede.

- Riguardo ai **punti nn. 4 e 5, difformità relativa all'abuso edilizio riscontrato al piano 1° e al piano 2°**, evidenziato negli allegati grafici (**all. 3a**), è esclusa qualsiasi tipo di sanatoria a causa del volume abitativo non autorizzato e tassativamente vietato del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio in assenza della superiore autorizzazione, essendo la zona in cui insite l'immobile vincolata ai sensi dell'art 136 dello stesso codice. Si procederà quindi per i volumi in oggetto alla stima dei costi per il ripristino dei suddetti luoghi;

**Si dovrà in ultimo effettuare la variazione catastale a seguito di pratica DOCFA dell'intero fabbricato**, da presentare al competente ufficio provinciale del catasto di Agrigento;

\*\*\*\*\*



Sempre per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dell'unità immobiliare come segue:

Dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento nel secondo semestre dell'anno 2020, si evince che il fabbricato oggetto della causa, sito in Sambuca di Sicilia nella Via Schioppettieri n. 16, è identificabile nella fascia/zona omi "centrale B1" (**allegato 3d**), con tipologia edilizia prevalente di "abitazioni di tipo economico" (*unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.....*) e con destinazione prevalente "residenziale", il cui valore di mercato per le abitazioni di tipo economico oscilla tra 280,00 e 420,00 €/mq al lordo della superficie.

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza il valore massimo, 420,00 €/mq in quanto l'unità immobiliare è autonoma ed indipendente, valore al quale si dovranno moltiplicare dei **coefficienti di differenziazione** appropriati per una corretta stima della stessa.

L'unità immobiliare in oggetto, come già descritto nel paragrafo "descrizione dell'immobile" della presente

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

14

relazione peritale, è una unità immobiliare di scarsa qualità destinata a residenza, in parte a deposito e in parte abusiva, il tutto catastalmente identificato nella categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili).

Per poter valutare il valore commerciale di questo immobile, il sottoscritto procede alla stima di tipo sintetico-comparativa estrapolando la superficie commerciale e moltiplicandola ai coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc.) appropriati.

Fatto ciò il valore ottenuto verrà a sua volta moltiplicato al valore OMI di partenza.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che nel caso specifico è calcolata considerando anche la superficie dei muri interni e perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Detto ciò otteniamo:



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E APPLICAZIONE DEI**

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:**

• **sup. commerciale abitazione** (esclusa la superficie abusiva) =  $pt$  (mq. 11,62) +  $p1^\circ$  (mq. 57,50) = **mq 69,12** (differente dalla sup. utile calpestabile);

• **sup. commerciale pertinenze** (esclusa la superficie abusiva): **balconi e lastrici solari** (mq 57,50 + 2,00) \* 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) + **autorimessa/magazzino** (mq 35,00 \* 60%) = mq (9,70 + 21,00) = **mq 30,70** di superficie commerciale;  
(Dette percentuali standard sono desunte dalla commissione valutazione immobiliare).

Con questo metodo di calcolo, tenendo conto di tutti i fattori già esposti in precedenza per il calcolo della superficie commerciale, si procederà applicando alla superficie di cui sopra un coefficiente globale unico ottenuto moltiplicando tra loro i coefficienti di "differenziazione di destinazione, piano, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica ecc.":

1. Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione:

unità immobiliare di età compresa tra 41 e 61 anni,



con un carattere tipologico compositivo di scarsa qualità e di tipo popolare, discretamente illuminato e arieggiato e considerando il scarso stato di manutenzione è attribuibile un coefficiente di **0,55**;

2. Coefficiente di posizione: considerando che la zona è urbanizzata, sono presenti i servizi primari, difficile possibilità di parcheggio auto su suolo pubblico, inesistenti rumori urbani ecc. e grazie al vano al seminterrato utilizzabile ad autorimessa/magazzino, all'immobile è attribuibile un coefficiente di **1,05**;

3. Coefficiente tecnologico: assenza di impianto di condizionamento sia invernale che estivo e condizioni di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico pessime, è attribuibile un valore di **0,90**.

Dai dati appena ottenuti, ricaviamo il **coefficiente globale unico** che è pari a:

$$(0,55 * 1,05 * 0,90) = \mathbf{0,5197}$$

Considerando che il valore massimo attribuito di partenza è di 420,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente globale unico 0,5197 otteniamo:

$$420,00 \text{ €/mq} * 0,5197 = 218,27 \text{ €/mq}$$

che moltiplicandolo al valore della superficie commerciale si ottiene:



$218,27 \text{ €/mq} * \text{mq.} (69,12 + 30,70) = 218,27 \text{ €/mq} * \text{mq}$   
 $99,82 = \text{€ } 21.787,71 \text{ in c.t. € } 21.790,00$

**Totale valore di stima unità negoziale n. 2, immobile n. 1  
fabbricato (abitazione di tipo popolare) = € 21.790,00.**

**Al totale ottenuto si dovranno detrarre le spese relative  
alla risoluzione delle difformità riscontrate, operazione  
necessaria per potere procedere ad una eventuale vendita  
che il sottoscritto c.t.u. quantifica con il seguente  
procedimento:**

**1. Riguardo ai punti 4 e 5 del paragrafo soluzioni alle  
anomalie:**

Ripristino dei luoghi mediante demolizione vuoto per pieno  
del fabbricato (all. 3a). I costi per il ripristino saranno  
calcolati sulla base del prezzario regionale Siciliano  
2019/2021 (ultimo prezzario in vigore):

Dal rilievo effettuato durante il terzo sopralluogo (all.

**A)** la parte non autorizzata risulta avere una **volumetria  
complessiva calcolata vuoto per pieno di mc 229,07** circa di  
cui:

●—piano 1°	mc 96,41
●—2° impalcato	mc 5,75
●—torrino scala P.2°	mc 28,88





• impalcato scala	mc 2,53
• vani terrazzo	mc 58,68
• impalcato vani terrazzo	mc 4,48
• sottotetto	mc 32,34



da cui:

• voce di prezzo regionale (1.3.1) per ogni mc. vuoto per pieno € / mc 14,87 \* mc (fabbricato) 229,07 = € **3.406,27;**

• voce di prezzo regionale (1.3.5) per trasporto di materie provenienti dalle demolizioni mc x km x € 0,42; da cui: distanza discarica (comune di Menfi) Km 21 \* € 0,42 \* mc 229,07 = € **2.020,39** (a cui vanno sommati gli oneri di accesso in discarica che considerato il costo non ribassato del trasporto, lo scrivente presume di poterlo considerare già incluso nella cifra appena calcolata);

• voce di prezzo regionale (3.3.10) per la realizzazione di solaio di copertura per il vano scala: mq 12,97 x € 79,08 = € **1.025,66;**

• voce di prezzo regionale (12.1.3) per impermeabilizzazione nuovo solaio: mq 12,97 x € 13,64 = € **176,91;**

• voce di prezzo regionale (5.1.10) per massetto nuovo solaio: mq 12,97 x € 13,29 = € **172,37;**

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Arch. Roberto Fortunato CAFA'



- voce di prezzo regionale (5.1.4) per pavimentazione nuovo solaio: mq 12,97 x € 33,53 = **€ 434,88.**



**2. Riguardo ai punti 1, 2 e 3 del paragrafo soluzioni alle anomalie:**

Applicazione dell'art. 37 del DPR 380/2001. L'applicazione di tale art. della norma permetterebbe la sanatoria edilizia delle difformità interne ed esterne (dopo aver eliminato i volumi abusivi), previa autorizzazione del genio civile e della soprintendenza ai beni culturali e collaudo finale. Lo scrivente può soltanto ipotizzare le spese tecniche dovute, oltre la **sanzione pecuniaria che non può essere superiore a € 5.164,00 e inferiore a € 516,00** e che sarà stabilita dal responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

- Oneri tecnici per redazione pratica comunale, catastale e direzione dei lavori: **€ 8.000,00** più iva se dovuta e cassa di previdenza.

Riepilogando i costi da sottrarre alla stima del lotto peritale n. 3 otteniamo: € 7.236,48 + (iva) 22% + 516,00 (sanzione minima applicabile) + 8.000,00 (spese tecniche) = **Totale costi per la risoluzione delle anomalie riscontrate € 17.344,50 in c.t. € 17.350,00.**



\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale si deduce che il **il valore di stima del lotto peritale n. 3** identificato nell'unità negoziale n. 2 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli **atti del fascicolo,** IMMOBILE N. 1, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 40 - particella n. 458 - sub. n. 2 **risulta essere di € 21.790,00** a cui bisogna sottrarre **€ 17.350,00** circa di spese per la risoluzione delle anomalie di cui ai paragrafi precedenti da cui si ottiene un valore totale di **€ 4.440,00.**

**N.B.: il bene in oggetto, come già ampiamente relazionato nella presente relazione peritale, a parere del sottoscritto c.t.u., può essere venduto a condizione che vengano prima risolte le anomalie riscontrate.**

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Fortunato CAFA' incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 15 Marzo 2021

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**IL CTU**  
 Arch. Roberto F. CAFA'

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
 Arch. Roberto Fortunato CAFA'



ALLEGATI

A Verbali di sopralluogo;

B Certificato di destinazione Urbanistica;

C Schema riassuntivo della stima complessiva;

D Parcella e spese vive;



• unità negoziale n. 2 debitore " α "

LOTTO PERITALE N. 3

3 Relazione ctu;

3a Grafici architettonici e planimetrie generali;

3b Tavole fotografiche;

3c Documentazione Comunale;

3d Documentazione Catastale;



studio tecnico

**Arch. Roberto CAFA'**

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



LOTTO PERITALE N. 4

*Catasto fabbricati:*

*f.m. 29 - part. 1008 - sub. nn. 3 e 4;*

*(Via Gen. Luigi La Porta n. 2*

*e Via Colonna Orsini n. 1);*

UNITA' NEGOZIALE

N. 8

immobili nn. 1 e 2

**Tribunale di Sciacca**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento esecuzioni  
immobiliari n. di ruolo generale 11/2018**

**ELABORATI**

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**TAV.**

**4**



**Il C.T.U.:**

**Arch. Roberto F. CAFA'**



studio tecnico

**Arch. Roberto Cafà**

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**



**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori  
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati  
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**  
**dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento** allegato agli  
atti del fascicolo)



1



R E L A Z I O N EDI CONSULENZA TECNICA

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8) .....provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;

- 9) .....le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari

chiarimenti;  
  
*Arch. Roberto Fortunato CAFA'*



**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3** dell'ordinanza di nomina dell'esperto di cui in premessa, gli immobili oggetto della perizia saranno divisi in lotti peritali, il sottoscritto C.T.U. redigerà quindi n. 7 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

\*\*\*\*\*

**LOTTO PERITALE N. 4**

**unita' negoziale n. 8 - immobili nn. 1 e 2.**

**FABBRICATO**

*f.m. 29, part. n. 1008 - sub. nn. 3 e 4;*

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da due unità immobiliari site nella zona periferica edificata a nord del centro storico di Sambuca di Sicilia (Ag), ubicata nella Via Gen. Luigi La Porta n. 2 e Via Colonna Orsini n. 1, piano seminterrato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - subalterni nn. 3 e 4, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) e C/6 (rimesse, autorimesse...) (all. 4a, 4c, 4d).



Le unità immobiliari risultano essere **in testa alla debitrice "β"** in piena proprietà alla quale le è pervenuta giusta ordinanza sindacale di trasferimento di proprietà del 6 settembre 2004 rep. 219 da potere del Comune di Sambuca di Sicilia trascritta ad Agrigento il 17 dicembre 2004 col. n. 24608 particolare (si veda certificazione notarile ipocatastale del notaio Filippo PALERMO del 21 luglio 2016 presente agli atti).

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato composto dal piano seminterrato (sub. nn. 3 e 4), da un piano primo/rialzato (sub. n. 5), piano secondo (sub. n. 6) e piano terzo (sub. n. 7 in catasto come lastrico solare). Queste ultime tre unità immobiliari saranno valutate prossimamente come diversi lotti peritali in quanto al momento le operazioni sono sospese a seguito dei decreti per l'emergenza covid-19, come da precedente autorizzazione del Giudice.

**1. SUBALTERNO N. 3:**

L'immobile è ubicato al piano seminterrato e confina a sud con corte comune (sub n. 2) dalla quale si può accedere e dedicata esclusivamente ai sub. 3 e 4 prospiciente la Via Gen. L. La Porta, civico n. 2; A est, in parte con la Piazza Martiri del Terrorismo e in parte con il sub 4 e si



accede dal vano scala (sub. n. 1); A nord, in parte con terrapieno sottostante la Via Colonna Orsini dalla quale è illuminata a mezzo di due *finestre/vedute* e in parte con il sub n. 1 (vano scala dedicato a tutta la palazzina) dal quale si accede; Ad ovest con fabbricato di altra proprietà.

Si nota nell'immediato che questa unità immobiliare è di fatto collegata a tutto il piano seminterrato, come del resto era stata autorizzata giusta concessione edilizia, ma sulla carta separata, almeno catastalmente, dall'area vano scala condominiale. Il tutto chiaramente identificabile e riscontrabile negli allegati grafico-architettonici, planimetrici e catastali (all. 4a e 4c e 4d). Catastalmente è in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) ma di fatto è composta da due camere, una adibita a locale cucina che ha l'accesso diretto sulla corte (sub 2) e sul vano scala (sub 1) e l'altra a locale deposito, un vano wc e un sottoscala, tutti con unico accesso dal vano scala (sub 1).

## **2. SUBALTERNO N. 4:**

L'immobile è ubicato al piano seminterrato e confina a sud con corte comune (sub n. 2) dalla quale si può accedere e dedicata esclusivamente ai sub. 3 e 4 prospiciente la Via Gen. L. La Porta, civico n. 2; A est con la Piazza Martiri del Terrorismo dalla quale è illuminata a mezzo di una *finestra/veduta*; A nord con parte del sub 3; A ovest, con

parte del sub 3 (vano cucina), con il sub n. 1 (vano scala dedicato a tutta la palazzina) che di fatto gli garantisce un accesso anche dalla Via Colonna Orsini n. 1;

Si nota nell'immediato che questa unità immobiliare è di fatto collegata a tutto il piano seminterrato, come del resto era stata autorizzata giusta concessione edilizia, ma sulla carta separata, almeno catastalmente, dall'area vano scala condominiale. Il tutto chiaramente identificabile e riscontrabile negli allegati grafico-architettonici, planimetrici e catastali (all. 4a e 4c e 4d). Catastalmente è in categoria C/6 (rimesse, autorimesse ...) ed è composta da un unico vano adibito a magazzino/deposito/autorimessa, parte del quale è soppalcato per una profondità di m. 2. Ha l'accesso diretto e carrabile sulla corte (sub 2) e un accesso pedonale sul vano scala (sub 1).

Le unità immobiliari non sono in possesso dell'APE (attestato di prestazione energetica) o comunque lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia, tuttavia il sottoscritto c.t.u. ritiene che non sia necessaria la redazione di tale documento in quanto trattasi di vendita forzata (si veda studio del notariato n. 263-2014/C).

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

6



pubblici comunali e provinciali, si è evinto che l'immobile è ubicato in zona periferica "trasferimento post terremoto" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), zona che oggi risulta urbanizzata (si veda stralcio del P.R.G. e schede o.m.i. dell'agenzia delle entrate del territorio di Agrigento **all. 4a e 4c**) e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti all'art. 13 "zona di trasferimento parziale del centro abitato" che il sottoscritto riporta:

- 1) *Comprende la parte di territorio interessata dal trasferimento parziale dell'abitato a seguito degli eventi sismici del '68;*
- 2) *Tale zona è regolamentata dal Piano di Trasferimento predisposto dal Ministero LL.PP.;*

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU (si veda verbale del 1° sopralluogo **all. A**), si evince dalla dichiarazione del debitore esecutato "γ" che l'intero lotto peritale risulta essere in possesso al debitore "β".

Il fabbricato non è di recentissima costruzione (Concessione edilizia rilasciata nel 1986 e autorizzazione di agibilità del 1989), **la struttura portante** è intelaiata in cemento armato, **solai** probabilmente posti in opera con travetti prefabbricati precompressi e laterizi, **tompagni** in



laterizio e da una prima valutazione visiva il tutto sembrerebbe in buone condizioni e ben rifinito con intonaci civili.

**Al piano seminterrato gli infissi** esterni sono in alluminio e in ferro di vecchia fattura con telaio in alluminio e vetro singolo (lastra di vetro del tipo tradizionale utilizzato negli anni al quale risale la costruzione del fabbricato ma oggi obsoleti), le porte interne sono in legno; **La pavimentazione** dei locali è in marmo verosimilmente del tipo "Botticino", il vano wc è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica; **Gli impianti** sono sottotraccia di vecchia fattura e sprovvisti di climatizzazione sia estiva che invernale; **Il sistema di riserva idrica** non è visibile ma essendo la zona urbanizzata, verosimilmente è collegato alla rete idrica comunale; Il tutto chiaramente riscontrabile negli allegati fotografici (all. 4b tav. fotografiche).

Gli accessi alle due unità immobiliari in oggetto sono garantiti sia dalla corte privata (sub 2), carrabile, prospiciente la Via Gen. La Porta civico n. 2, sia dal vano scala condominiale che ha l'accesso direttamente sulla Via Orsini civico n. 1, ingresso principale e pedonale dell'edificio, l'altezza netta risulta essere m. 2,90.



Più in particolare si evince dai documenti richiesti dal sottoscritto C.T.U. e prodotti dall'ufficio tecnico comunale durante il periodo di indagine che il fabbricato è **stato autorizzato** in virtù delle **regolari Concessioni edilizie** pratica n. 331/1986 rilasciata il 18.04.1986 e pratica n. 348/1986 rilasciata il 10.07.1986 e successive varianti e giuste **autorizzazioni di abitabilità dell'11 maggio 1989**, rilasciate dal Comune di Sambuca di Sicilia (all. 4c).

Sempre grazie sopralluogo effettuato e dopo avere visionato la documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali si è evinto che **le unità immobiliari presentano una difformità di carattere urbanistico** in quanto il piano seminterrato era stato autorizzato come unico vano escludendo il solo vano scala condominiale ma di fatto e anche catastalmente sono state apportate modifiche interne che ne hanno variato la disposizione e l'utilizzo. Il tutto chiaramente riscontrabile dagli allegati grafici (planimetrie della concessione edilizia e rilievo del c.t.u. (all. 4a, 4c e 4d) facenti parte integrante di questa perizia tecnica.

Ad un primo esame visivo, tutto il lotto peritale n. 4 si presenta oggi in buone condizioni di rifinitura per la destinazione assegnata (box/autorimessa e magazzino), buone

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

9



condizioni igienico-sanitarie e nel suo insieme non presenta evidenti lesioni, dissesti o simili all'occhio umano, come si evince dalle tavole fotografiche in allegato (all. 4b).

#### **SOLUZIONI ALLA DIFFORMITA' URBANISTICA:**

Come richiesto dal Giudice nei quesiti presenti nel decreto di nomina del sottoscritto c.t.u., verrà descritta brevemente di seguito la possibile soluzione alle difformità riscontrate e indicate nel paragrafo precedente. Si premette che a parere dello scrivente è possibile l'applicazione dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001.

- **La difformità urbanistica** riguardo la diversa disposizione dei tramezzi interni e il frazionamento delle unità immobiliari **è risolvibile applicando** l'art. 3 della L.R. 16/20016 comma 5 (recepimento con modifiche del DPR 380/2001).

\*\*\*\*\*

Sempre per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dell'unità immobiliare come segue:

Dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento nel secondo semestre dell'anno 2020, si evince

che il fabbricato oggetto dell'esecuzione, sito in Sambuca di Sicilia nella Gen. L. La Porta n. 2 e Via Orsini n. 1, è identificabile nella fascia/zona omi "periferica D1" (allegato 4d), con tipologia edilizia prevalente di "abitazioni di tipo economico" (unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.....) e con destinazione prevalente "residenziale", il cui valore di mercato per i magazzini e i box o autorimesse oscilla tra 200,00 e 300,00 €/mq al lordo della superficie.

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza il valore massimo, 300,00 €/mq in quanto le unità immobiliari sono autonome ed indipendenti, valore al quale si dovranno moltiplicare dei **coefficienti di differenziazione** appropriati per una corretta stima della stessa.

Il lotto peritale in oggetto, come già descritto nel paragrafo "descrizione dell'immobile" della presente relazione peritale, è composto da n. 2 unità immobiliari di media qualità destinate in parte a magazzino e in parte a box/autorimessa, il tutto catastalmente identificato nella categoria C/2 e C/6.

Per poter valutare il valore commerciale di questo lotto peritale, il sottoscritto procede alla stima di tipo

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

II



sintetico-comparativa estrapolando la superficie commerciale e moltiplicandola ai coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc.) appropriati.

*Fatto ciò il valore ottenuto verrà a sua volta moltiplicato al valore OMI di partenza.*

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che nel caso specifico è calcolata considerando anche la superficie dei muri interni e perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Detto ciò otteniamo:

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E APPLICAZIONE DEI

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO:

- **sup. commerciale autorimessa/magazzino sub 3 e 4 = mq**  
**93,76** circa (differente dalla sup. utile calpestabile);



• **sup. commerciale pertinenze: corte comune (sub 2)**

**assegnata esclusivamente ai sub 3 e 4** (mq 97,50) \* 10%

(applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) = **mq 9,75**

di superficie commerciale;

(Dette percentuali standard sono desunte dalla commissione valutazione immobiliare).

Con questo metodo di calcolo, tenendo conto di tutti i fattori già esposti in precedenza per il calcolo della superficie commerciale si procederà applicando alla superficie di cui sopra un coefficiente globale unico ottenuto moltiplicando tra loro i coefficienti di "differenziazione di destinazione, piano, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica ecc.":

1. *Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione:*

*unità immobiliare di età compresa tra 21 e 40 anni, con un carattere tipologico compositivo medio e di tipo popolare, discretamente illuminato e arieggiato e considerando il discreto stato di manutenzione è attribuibile un coefficiente di **0,70**;*

2. *Coefficiente di posizione: considerando che la zona è*

*urbanizzata, sono presenti i servizi primari, facile possibilità di parcheggio auto su suolo pubblico, inesistenti rumori urbani ecc., all'immobile è*

*attribuibile un coefficiente di **1,05**;*

3. *Coefficiente tecnologico: assenza di impianto di condizionamento sia invernale che estivo e condizioni di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico discrete, è attribuibile un valore di 0,90.*

Dai dati appena ottenuti, ricaviamo il **coefficiente globale unico** che è pari a:

$$(0,70 * 1,05 * 0,90) = 0,6615$$

Considerando che il valore massimo attribuito di partenza è di 300,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente globale unico 0,6615 otteniamo:

$$300,00 \text{ €/mq} * 0,6615 = 198,45 \text{ €/mq}$$

che moltiplicandolo al valore della superficie commerciale ottiamo:

$$198,45 \text{ €/mq} * \text{mq.} (93,76 + 9,75) = 198,45 \text{ €/mq} * \text{mq} 103,51 = \text{€ } 20.541,55 \text{ in c.t. € } 20.540,00$$

**Totale valore di stima unità negoziale n. 8, immobili nn. 1 e 2, lotto peritale n. 4 = € 20.540,00.**

**Al totale ottenuto si dovranno detrarre le spese relative alla risoluzione delle difformità riscontrate che il sottoscritto c.t.u. quantifica con il seguente procedimento:**

- Applicazione dell'art. 3 L.R. 16/2016, comma 5.

L'applicazione di tale articolo della norma

permetterebbe la sanatoria edilizia delle difformità interne previa presentazione di pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per intervento edilizio già realizzato, redatta da un professionista tecnico abilitato alla professione che lo scrivente ipotizza verosimilmente in € 2.500,00 più iva se dovuta e cassa di previdenza, più il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Riepilogando i costi da sottrarre alla stima del lotto peritale n. 4 otteniamo: € 3.500,00.

**Totale costi per la risoluzione delle difformità riscontrate € 3.500,00.**



### CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale si deduce che il **il valore di stima del lotto peritale n. 4** identificato nell'unità negoziale n. 8 **dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo,** IMMOBILI NN. 1 e 2, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - sub. nn. 3 e 4 **risulta essere di € 20.540,00** a cui bisogna sottrarre **€ 3.500,00** circa di spese per la risoluzione

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

15



delle difformità di cui ai paragrafi precedenti, da cui  
 otteniamo un valore totale di € 17.040,00 in c.t. €  
17.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N.B.: il bene in oggetto, come già ampiamente relazionato  
 nella presente relazione peritale, a parere del  
 sottoscritto c.t.u., può essere venduto applicando l'art.  
 46, comma 5 del DPR 380/2001 per la risoluzione delle  
 difformità riscontrate dopo la vendita nei tempi previsti  
 dalla legge.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Fortunato CAFA'  
 incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a  
 lui affidato.

Sciacca 15 Marzo 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il CTU**

Arch. Roberto F. CAFA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Arch. Roberto Fortunato CAFA'



ALLEGATI

A Verbali di sopralluogo;

B Certificato di destinazione Urbanistica;

C Schema riassuntivo della stima complessiva;

D Parcella e spese vive;



• unità negoziale n. 8 debitore " β "

LOTTO PERITALE N. 4

4 Relazione ctu;

4a Grafici architettonici e planimetrie generali;

4b Tavole fotografiche;

4c Documentazione Comunale;

4d Documentazione Catastale;



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

17

