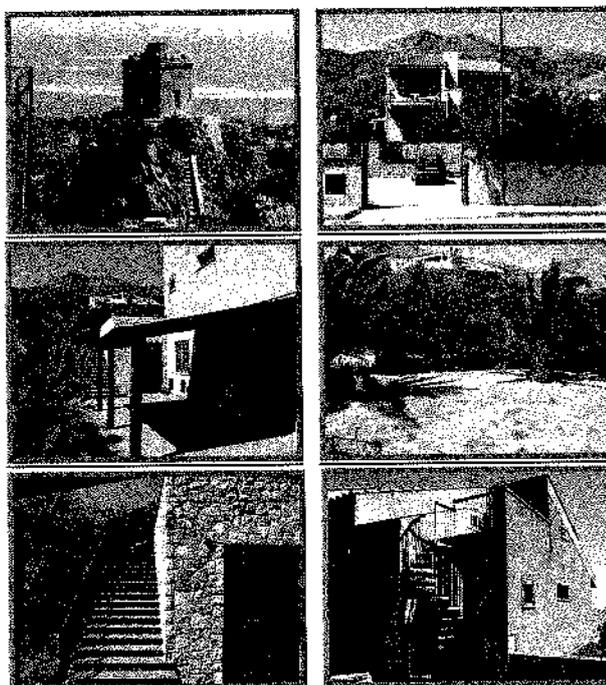


**TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Esecuzione promossa da: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro: ALFANO ROSARIO  
N. 96/97 R.G. Esecuzioni  
G.E. Dr. Claudia Camilleri



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
INERENTE LA STIMA DELL'IMMOBILE  
AFFERENTE AL LOTTO N.31 DELLA LOTTIZZAZIONE  
"IL GIARDINO DI TORRE ARTALE"  
IN CONTRADA SANT'ONOFRIO DEL COMUNE DI TRABIA



C.T.U.  
Architetto Ugo Fatta Del Bosco



AGOSTO 2005

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Esecuzione n. 96/97 R.G. promossa da MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro ALFANO ROSARIO  
G.E. Dr. Claudia Camilleri  
C.T.U. Arch. Ugo Fatta Del Bosco

Indice

- pag. 1 **Premessa**
- pag. 3 **1. Individuazione e descrizione del bene**  
a) *Descrizione del sito*  
b) *Caratteristiche del fabbricato*
- pag. 9 **2. Identificativi catastali**
- pag. 9 **3. Provenienza, formalità pregiudizievoli ed attuale intestazione del bene**
- pag. 10 **4. Stato urbanistico**  
*ricostruzione cronologica dei principali avvenimenti urbanistici relativi all'immobile*
- pag. 14 **5. Criteri e metodi di stima**
- pag. 18 **6. Valutazione del bene**  
1) *Applicazione del metodo sintetico*  
2) *Applicazione del metodo analitico "per capitalizzazione del reddito delle mura"*  
3) *Media dei valori*
- pag. 22 **7. Stima al netto dei costi da affrontare per la sanatoria**
- pag. 26 **Conclusioni**

Allegati

Verbale di giuramento

Liquidazione onorario



*conforme o difforme alla legislazione vigente con particolare riferimento alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso di manufatto abusivo verifichi, presso l'U.T.C., se esso sia sanabile alla luce della disciplina generale vigente anche in virtù di precedenti sanatorie ancora pendenti o, comunque, se lo sia ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85. Se risulti non sanabile stimi il solo terreno detraendo le spese per la demolizione del manufatto. Se sanabile effettui, comunque, una duplice valutazione: a) stima del manufatto al netto di tutti i costi da affrontare per la sanatoria; b) stima del solo terreno al netto dei costi per la demolizione del manufatto.*

*6. Controlli l'attuale intestazione dei beni e ne specifichi la provenienza;*

*7. Stimi il bene, formi e valuti i singoli lotti funzionali con stretto riferimento ai limiti in cui il bene è stato colpito dal pignoramento.*

*8. Effettui la descrizione e l'identificazione sintetica del bene o dei singoli lotti con l'indicazione del valore finale attribuito.*

Per detto incarico il G. E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine di centoventi giorni per depositare il fascicolo di consulenza, e rinviava all'udienza del 3.11.2005.

In data 23.06.2005 il sottoscritto, previo regolare preavviso inoltrato alle parti a mezzo di raccomandata A.R., ed avendo in precedenza concordato tempi e modalità del sopralluogo, si è recato sui luoghi in oggetto, dando inizio alle operazioni peritali.

In tale sede si è proceduto ad una accurata ricognizione del sito, ed altresì alla determinazione della sua consistenza dimensionale e qualitativa, entrambe documentate attraverso rilievi grafici ed immagini fotografiche utili a fornire sufficiente contezza circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei luoghi, con particolare riguardo alla descrizione dello stato attuale di manutenzione ed uso dell'immobile de quo.

Contestualmente, con riferimento ai dati catastali ed alle formalità pregiudizievoli di natura giuridica ed urbanistica gravanti sul bene in oggetto, è stata reperita nelle idonee sedi tutta la documentazione inerente lo stato urbanistico, ed esaminata la documentazione catastale comprovante l'attuale intestazione del bene medesimo, per conferma ed integrazione di quanto evidenziato nella relazione notarile prodotta dal notaio Dr. Enrica Lupo in data 7 aprile 2000, con riferimento al ventennio antecedente la data del 12 maggio 1997.

Un ulteriore accertamento sui luoghi, effettuato in data 19.08.2005, è valso ad acquisire le residue informazioni su tutto quanto, per difficoltà di natura organizzativa, non era stato possibile rilevare in occasione del precedente sopralluogo.

## **1. Individuazione e descrizione del bene**

### *a) Descrizione del sito*

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno, con sovrastante fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in Comune di Trabia, in contrada denominata "Sant'Onofrio".

Il lotto afferisce ad un insediamento turistico-alberghiero denominato "Torre Artale", realizzato in forza del progetto di un Piano di Lottizzazione Convenzionata (nell'ambito del quale esso è individuato col n. 31) risalente alla seconda metà degli anni '80: il complesso, ubicato a mezza costa lungo la litoranea Trabia-S. Nicola, è accessibile agevolmente a mezzo di breve percorso (circa 2 Km) attraverso una strada comunale collegata alla SS.113 PA-ME, con innesto in contrada Pilieri. La strada statale è a sua volta direttamente innestata allo svincolo dell'asse autostradale PA-CT, a poche decine di chilometri dal capoluogo dell'isola.

In ragione dell'altitudine ubicativa rispetto alla costa, l'insediamento, immerso in un grande parco piantumato con alberi d'alto fusto, vegetazione e coltivazioni di specie endemiche (macchia mediterranea), gode di una pregevole posizione panoramica ed è inserito in un contesto orografico di indubbia valenza paesaggistica ed ambientale, fortunatamente non ancora insidiato dalla proliferazione dell'edilizia intensiva ormai permeante l'intero territorio provinciale, in particolare lungo le porzioni ubicate in prossimità del mare.

Edificato nel contesto insediativo facente capo alla antica omonima torre di avvistamento e di difesa costiera, il villaggio turistico-alberghiero, destinato ad una fascia media di mercato per la residenza stagionale e la villeggiatura, si estende complessivamente su una superficie pari a circa 180.000 mq di terreno, ed è costituito da:

- a) un albergo (Hotel Torre Artale) realizzato sul sedime di una antica dimora di campagna ristrutturata, con annessa hall di nuova costruzione con ambiente di ingresso e reception, portineria, bar, centralino, cabine telefoniche;
- b) un congruo numero di villette residenziali plurifamiliari (25 ?), elevate a 2 o 3 piani f.t., di recente costruzione, ciascuna dotata di ampio giardino esterno ad uso esclusivo degli utenti;
- c) un insieme di corpi di fabbrica variamente elevati (non oltre 3 piani f.t.), costruttivamente disgiunti, ospitanti i servizi principali, nonché locali di servizio e/o di sgombero per gli impianti tecnologici (compresi due pozzi artesiani regolarmente censiti e relative vasche di raccolta), da stazioni di energia, da alloggi del personale, da piccoli empori, sale di ritrovo, bar, spogliatoi e tribune degli impianti sportivi del complesso (maneggio, campi da tennis, campo di calcio polivalente, piscina olimpica, minigolf e bocce), e quant'altro necessario all'esercizio dell'attività turistico-alberghiera.

Il complesso è altresì dotato di ampie zone di parcheggio ed è variamente attrezzato con gazebo, panchine, serre, palificazioni, recinzioni, manufatti vari.

Il progetto del piano di lottizzazione ricade in zona "C" della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico (PRG) del Comune di Trabia: in tale strumento il Comune assegnava densità fondiaria pari a 0,40 mc/mq per le residenze stagionali ("villini"), mentre per i villaggi turistico-alberghieri, ovvero per i "Piani di Lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo" l'indice di edificabilità veniva elevato, in ossequio ai dettami della L.R. n.71 del 27/12/1978, a 1,00 mc/mq: si ravvisa l'esigenza di ritornare nel seguito sui predetti parametri, in quanto soltanto attraverso il puntuale richiamo ai medesimi si potrà fornire dettagliata risposta al relativo Quesito indicato dal Giudice, oltrechè una sufficiente contezza circa la complessità dei fatti e delle vicende correlate all'attuale stato urbanistico del bene oggetto della presente relazione analitica.

#### ***b) Caratteristiche del fabbricato***

Ubicato al termine di un largo viale asfaltato denominato "Glicine", costituente una delle diramazioni viarie interne per il collegamento ai vari lotti del complesso, il

fabbricato è elevato in posizione lievemente rialzata rispetto alla delimitazione del lotto in fregio alla strada.

Tale delimitazione è costituita da una ringhiera metallica continua eretta al di sopra di un basamento in muratura; lungo di essa si aprono gli accessi alle diverse unità. Nel caso in esame, in ragione della originaria destinazione costruttiva del fabbricato (palazzina bifamiliare), lungo la recinzione del lotto si aprono due distinti varchi per consentire l'autonomo accesso alle singole unità: entrambi sono contrassegnati da un doppio numero civico con riferimento alle unità servite (che sono complessivamente quattro e non due, come si vedrà più avanti).

Si ha pertanto che agli appartamenti ubicati sul lato sinistro del lotto n. 31 si accede dal varco contrassegnato dai numeri 664, 665; alle abitazioni ubicate sul lato destro del medesimo lotto si accede attraverso la cancellata contrassegnata dai numeri 666, 667.

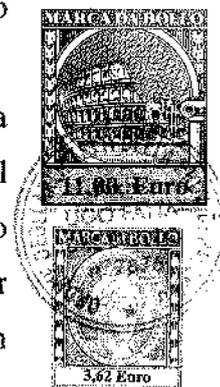
In entrambi i casi, a ridosso delle aperture si aprono due spazi pavimentati adibiti a parcheggio, il cui piano di sedime corrisponde a quello stradale. Due brevi rampe, bordate da muretti rivestiti con pietra locale e ringhiere metalliche parapetto, colmano il dislivello tra il piano dei parcheggi e quello del fabbricato, che come sopra accennato, sorge su un terrapieno rialzato rispetto al livello stradale.

Il resto del lotto è ripartito –sulla porzione frontale- da aiuole bordate e variamente inerbite e piantumate con essenze arboree ed arbustive endemiche (palme, conifere, siepi di pyttosporum).

Di rilevante interesse paesaggistico è la delimitazione orientale del lotto, costituita in prevalenza da rocce: oltre tale bordura naturale termina il colle ed il terreno declina con forte scoscendimento verso il sottostante vallone.

La palazzina si eleva su tre livelli fuori terra, conterminati da una copertura a due falde reciprocamente sfalsate: i primi due livelli, ovvero il pianterreno ed il piano superiore, sono adibiti ad abitazione, mentre il terzo livello rappresenta nella sostanza una mansarda (o soffitta, o ancora locale di sgombero) essendo ubicato nello spazio di sottotetto e non disponendo di conseguenza (almeno in parte) dei requisiti (altezze interne, luminosità e ricambio dell'aria) funzionali alla abitabilità.

L'accesso a ciascuno dei tre livelli che compongono le due porzioni della palazzina è reso autonomo in forza della sistemazione esterna del lotto: alle due unità ubicate al pianterreno si accede attraverso l'ampio spazio pavimentato posto al piede del fabbricato; alle due unità ubicate al piano superiore si accede attraverso due rampe esterne, disposte lungo i due fronti laterali dell'edificio, collegate con altrettanti spazi



pavimentati (separati da un setto murario divisorio) posti in fregio al retrospetto. Lateralmente sono disposte due scale metalliche elicoidali, che consentono il collegamento tra gli spazi in questione e le unità mansardate poste al terzo livello dell'edificio.

Di recente costruzione (prima metà degli anni '90, come verrà precisato più avanti), il fabbricato è elevato con struttura intelaiata in c.a.; solai di piano e soletta di copertura in c.a. e laterizio; murature di tompagnamento perimetrali in laterizio e così pure le tramezzature divisorie interne; copertura mista, a falde per la maggior porzione con tegole portoghesi e piana per la porzione restante, ovvero costituita da due terrazzini pavimentati che precedono gli accessi alle mansarde del terzo livello.

Gli spazi esterni sono pavimentati con piastrelle di klinker disposte a correre in filari paralleli nel formato prevalente di cm 30x30 (i setti murari di bordo e di divisione tra le unità sono rivestiti con pietra a spacco locale), e per due tratti -simmetricamente ubicati lungo i fronti laterali- sono protetti da una tettoia lignea; le facciate, caratterizzate dai balconi aggettanti del secondo livello sul fronte lato strada (bipartito da un setto centrale in c.a. contenente le canne fumarie di camini mai realizzati), sono rivestite ad intonaco civile; gli infissi delle aperture esterne sono in legno, con serramenti a persiana a semplice, doppia o quadruplici anta.

Il fabbricato è attualmente ripartito in quattro unità, oltre i due livelli superiori adibiti a mansarda: tale frazionamento è stato attuato murando l'apertura del vano posto in corrispondenza della scala interna che originariamente collegava i due livelli dell'abitazione.

In tal guisa ciascuno dei livelli dell'edificio risulta suddiviso in due unità abitative, simmetriche e con similari caratteristiche dimensionali e di distribuzione interna dei vani.

Sarà pertanto sufficiente la descrizione delle suddette caratteristiche con riferimento ad una semiporzione del manufatto, nella fattispecie di quella posta sul lato sinistro del lotto n.31, contrassegnata dai numeri civici 664, 665.

Le ampie aperture ricavate sul fronte del fabbricato consentono l'accesso diretto dall'esterno ai vari ambienti posti al pianterreno; il vano designato come vero e proprio ingresso è ricavato sul fronte laterale, in posizione grosso modo baricentrica rispetto allo sviluppo dell'edificio, ed immette direttamente in uno spazio centrale di disimpegno, in parte occupato dalla scala interna oggi privata dell'originaria funzione. L'ingresso disimpegna da una parte, attraverso un breve corridoio, un locale adibito a

soggiorno-pranzo (con parete di fondo attrezzata con cucina, e delimitato sui lati da un locale adibito a servizio igienico, e da un ambiente-ripostiglio ricavato nel sottoscala della rampa esterna di collegamento con il piano superiore), ed un locale adibito a camera da letto, priva di finestre sul fronte esterno ed illuminata soltanto a mezzo di una apertura in elementi di vetrocemento ricavata sulla tramezzatura interna; dall'altro lato rispetto all'ingresso-disimpegno si accede in un ampio locale adibito a camera da letto, ampiamente illuminato ed areato da due infissi porta-finestra, ciascuno dei quali realizzato a quattro ante con apertura "a libro".

L'altezza interna dell'abitazione è costante e corrisponde a cm 280.

Al piano superiore si accede attraverso l'ingresso posto in fregio al retrospetto del fabbricato; anche in questo caso il vano, conformato con parete attrezzata a cucina, funge da soggiorno-pranzo dell'abitazione. Attraverso un disimpegno centrale (già tavoliere della scala interna di collegamento con il piano sottostante) si accede da una parte ad un locale adibito a servizio igienico (dotato dei quattro pezzi sanitari con vasca), dall'altra (lato fronte principale) ad una camera da letto dalla quale, attraverso una ampia apertura realizzata a porta-finestra, si accede alla terrazza esterna. Quest'ultima è realizzata per il primo tratto con funzione di loggia, riparata sui lati dagli aggetti delle murature laterali e della soletta superiore, per il tratto successivo come balcone sporgente dal filo murario del fronte del fabbricato.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a cm 280, tranne in una breve porzione della camera da letto, realizzata sottofalda, ove è ridotta a valori lievemente inferiori.

Al terzo livello del fabbricato si accede, come accennato, attraverso la scala a chiocciola posizionata in corrispondenza di una rientranza del retrospetto; la scala immette in un terrazzino scoperto fungente da anti-ingresso. All'interno, l'intero spazio risulta suddiviso in: un piccolo ambiente di ingresso, seguito da un grande ambiente, utilizzabile unicamente come locale di sgombero (o soffitta) a causa della altezza utile interna (variabile dalla linea di intersezione tra il muro e la falda sino al colmo, e da questo alla linea di intersezione della falda opposta, nella misura, rispettivamente di cm 0,75, cm 210, cm 0,75); infine un locale attrezzato a servizio igienico, dotato di soli due pezzi sanitari (water e lavabo), in quanto il piatto doccia è stato predisposto al di fuori del vano, ovvero a lato dell'ingresso (Vd. Rilievo grafico allegato). I locali sono illuminati da piccole aperture utili a garantire un più o meno efficace ricambio dell'aria.

Per le caratteristiche dimensionali sopra descritte, detti ambienti non possono essere considerati abitabili, non raggiungendo in alcun punto l'altezza interna utile minima prescritta ai sensi del vigente D.M. 5/7/1975.

Le superfici orizzontali sono pavimentate a tutti i livelli con piastrelle di ceramica del formato di cm 30x30 disposte in diagonale; pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco al civile e rifiniti con tonachina; le pareti dei locali attrezzati a cucina, e quelle dei servizi igienici sono anche rivestite con piastrelle ceramiche formato cm 20x20 disposte "a correre" in filari alternati a decori; gli infissi interni (porte) sono in legno con telai in massello e specchiature cieche; gli apparecchi sanitari sono di tipo normale con rubinetteria pesante.

Con riferimento alla dotazione impiantistica, l'immobile è allacciato a tutte le linee principali degli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e di scarico: in particolare, per quanto concerne l'impianto idrico ed igienico-sanitario, questo usufruisce della linea di adduzione che serve tutto il complesso e che è a sua volta alimentata da un pozzo artesiano di acqua potabile di proprietà della Ditta lottizzante, regolarmente censito e dotato di relativa vasca di raccolta; l'impianto di smaltimento dei liquami usufruisce del collettore fognario collegato alla rete dinamica del comune di Trabia, corrente entro un tratto della limotrofa strada comunale; l'impianto elettrico, di recente realizzazione, è alimentato dalla cabina elettrica MT/BT; le reti telefonica e citofonica sono entrambe centralizzate; la distribuzione del gas è garantita da serbatoi di accumulo (di cui ciascuna unità dispone) ubicati all'esterno, in posizione opportuna presso la delimitazione tra il lotto e la strada.

Particolarmente curato è l'arredo verde del lotto, e nel complesso l'intera unità immobiliare risulta, sotto l'aspetto manutentivo, in buone condizioni generali, abbisognando soltanto di puntuali interventi di manutenzione dei manufatti maggiormente sottoposti all'usura del tempo, quali alcune componenti metalliche o lignee, o di riparazioni ai lievi ammaloramenti prodotti da isolati cedimenti, quali quello che ha interessato il terreno in corrispondenza del sedime del parterre esterno sul retrospetto (con conseguente danneggiamento del setto verticale divisorio tra le due unità abitative, come si evince dalla allegata documentazione fotografica).

## 2. Identificativi catastali

Il lotto in esame è individuato al N.C.T. del Comune di Trabia al Fg. 12, particelle 15/z e 21/i;

il fabbricato, frazionato in due unità, risulta così individuato al N.C.E.U. del Comune di Trabia:

- unità immobiliare sita in Contrada Sant'Onofrio: edificio 31, lotto A, interno SX, piano T-1-2

partita 300007, Foglio 12, p.lla 1824 sub 87 (appartamento) 90 (giardino), categoria A/7 classe 6, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.239,50 (L. 2.400.000)

- unità immobiliare sita in Contrada Sant'Onofrio: edificio 31, lotto A, interno DX, piano T-1-2 partita 300007, Foglio 12, p.lla 1824 sub 88 (appartamento) 89 (giardino), categoria A/7 classe 6, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.239,50 (L. 2.400.000)



Il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato, Sig. ~~Alfano Rosario~~ nato a ~~Bisacchino il 23/02/1932~~, come si evince dal successivo paragrafo.

## 3. Provenienza, formalità pregiudizievoli ed attuale intestazione del bene

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché sulla scorta delle stesse verifiche condotte dal notaio Lupo (con riferimento al periodo non inferiore al ventennio dall'esecuzione del pignoramento e fino alla data del maggio 1997), si evince quanto segue:

- il terreno sul quale insiste il fabbricato frazionato in due unità immobiliari (particelle 15/z e 24/i del Foglio 12 del N.C.T. di Trabia) è pervenuto all'esecutato, Sig. Alfano Rosario nato a Bisacchino il 23/02/1932, giusta atto

di compravendita rogato in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo in data 20 luglio 1978, trascritto a Palermo in data 8 settembre 1978 ai nn. 30539/25641 da potere dell'Istituto regionale per il Finanziamento alle Industrie in Sicilia (IRFIS); a detto ente il bene era pervenuto giusta atto di trasferimento del Tribunale di Termini Imerese del 22 dicembre 1972, trascritto in data 13 febbraio 1973 ai nn. 10384/9192.

Allo stato attuale l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca del montante di lire 1.050.000.000 (unmiliardocinquantamiliioni) iscritta il 17 aprile 1992 ai nn. 18940/2579 dipendente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Maniscalco di Palermo del 3 aprile 1992 ed in favore della Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena contro Alfano Rosario;
- pignoramento eseguito il 18 aprile 1997 e trascritto il 12 maggio 1997 ai nn. 16802/12161 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena contro Alfano Rosario;
- decreto di sequestro preventivo ex art 321 c.p.p. emesso dal Tribunale di Palermo, Sezione del Giudice per le Indagini Preliminari in data 10 gennaio 2000 (N. 5733/96 R.G.N.R. – 3544/97 R.G.G.I.P.), trascritto in Palermo il 27/01/2000 (Reg. Gen. 2428 – reg. part. 1951).

La quota del bene in possesso dell'esecutato è pari a 1000/1000.

#### **4. Stato urbanistico**

ricostruzione cronologica dei principali avvenimenti urbanistici relativi all'immobile

Per una migliore comprensione della attuale collocazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente relazione di consulenza, ed al fine di fornire adeguata risposta al particolare Quesito posto dal Giudice, laddove, in presenza di costruzione abusivamente realizzata ma sanabile ai sensi della disciplina generale vigente, viene espressamente richiesta la stima del bene al netto di tutti i costi da

affrontare per la sanatoria, appare opportuno ricostruire secondo un criterio oggettivo e semplice l'alternarsi delle complesse vicende relative all'intera struttura produttiva: le tappe cronologiche evidenziate, ricostruite grazie all'aiuto offerto in tal senso dalla Amministrazione Giudiziaria dei beni sequestrati all'esecutato, costituiscono gli avvenimenti più rappresentativi del quadro evolutivo di questa vicenda.

Nell'anno 1985 la Ditta ~~██████████~~ presenta al Comune di Trabia un progetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata (Rif. Legisl. L. n. 1150/42 e L.R. n. 71/78), suddiviso in tre stralci, di cui due denominati A e B, da realizzarsi in contrada Sant'Onofrio.

All'interno dei suddetti stralci A e B il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di edilizia residenziale con tipologia a villette bifamiliari ed esafamiliari.

All'interno del terzo stralcio (non contrassegnato da nessuna lettera alfabetica e compreso tra gli altri due) si trova una antica masseria rurale (denominata Villa Artale) che la Ditta Alfano intende ristrutturare e adibire ad albergo.

Il 10 gennaio 1986 la Commissione Edilizia del Comune di Trabia approva il Piano, vista la conformità dello stesso alle destinazioni dell'allora vigente Piano Regolatore, che nella zona in questione (Zona C) prevedeva destinazione mista, ovvero: residenziale con densità fondiaria pari a 0,40 mc/mq e turistico-alberghiera con densità fondiaria pari ad 1,00 mc/mq.

Prevedendo, dunque, edilizia di tipo residenziale, il Piano di Lottizzazione viene approvato con la densità fondiaria di 0,40 mc/mq.

Il 31 gennaio 1986 il P. di L. viene approvato dal Consiglio Comunale di Trabia, con deliberazione n°35.

Il 27 maggio 1986 il P. di L. viene convenzionato e registrato a Termini Imerese nel registro degli Atti pubblici al n° 1169 del Volume n.11.

Terminato l'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione la Ditta Alfano provvede a realizzare (legalmente) quanto previsto in seno allo stralcio riguardante la trasformazione dell'antica Villa Artale in albergo. Nel frattempo elabora i progetti esecutivi relativi alle villette residenziali, da costruirsi nello stralcio A del Piano di Lottizzazione, e per esse inoltra istanza per il rilascio di concessione edilizia al Comune di Trabia.

Tra il novembre 1991 e il maggio 1992 il Comune di Trabia rilascia le concessioni edilizie per la realizzazione delle villette, nel rispetto di quanto stabilito nella convenzione del P. di L. . Intanto si approssima al completamento la realizzazione dell'Hotel Torre Artale, che come accennato ha seguito un diverso iter burocratico.

Il **10 ottobre 1992** la Ditta comunica all'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia l'inizio dei lavori di costruzione delle villette. Quasi contemporaneamente (dicembre 1992) la stessa Ditta ~~Alfano~~ presenta al Comune una prima richiesta di variante al Piano di Lottizzazione, per la realizzazione, nello stralcio B del Piano, di un villaggio vacanze progettato dall'Arch. Fausto Provenzano. Il progetto consiste nella realizzazione di edifici a schiera e strutture polifunzionali di carattere turistico-alberghiero.

Pertanto a quell'epoca la situazione è così sintetizzabile:

- la Ditta Alfano si appresta ad ultimare la realizzazione dell'albergo (stralcio non classificato del P. di L.);
- la stessa Ditta ha iniziato i lavori di costruzione delle villette residenziali (stralcio A del P. di L.) sulla scorta della concessione rilasciata in conformità alle previsioni del Piano;
- la medesima Ditta, infine, chiede il rilascio dell'autorizzazione alla variante relativa agli immobili da realizzare nello stralcio B del Piano, per la destinazione dell'area ad edilizia turistico-alberghiera.

Per ragioni mai acclamate l'istanza in questione, approvata il 18 febbraio 1993 dalla C.E. del Comune di Trabia, non completa il suo iter (approvazione del Consiglio Comunale e stipula di una nuova convenzione): il progetto di variante relativo allo stralcio B non verrà mai realizzato, l'iter si interrompe e tutto rimane come prima, ovvero come previsto dall'originario Piano di Lottizzazione.

Frattanto, negli anni che intercorrono tra il **10 ottobre 1992** e il **10 ottobre 1995**, corrispondenti al tempo previsto (tre anni) dalla concessione edilizia per il completamento dei lavori di costruzione delle villette residenziali di cui agli stralci A e B, la Ditta Alfano commette un **abuso edilizio**, aumentando la cubatura originariamente prescritta dalle norme di attuazione del PRG e prevista negli elaborati del P.di L. convenzionato con il Comune (0,40 mc/mq).

In data **8 settembre 1995** la Ditta presenta al Comune una seconda istanza di variante (prot. n° 11962/95), questa volta relativa allo stralcio A per una diversa utilizzazione edilizia delle villette, variandone la destinazione da residenziale a turistica: il palese obiettivo di questa manovra urbanistica consiste nel tentativo di azzerare l'abuso edilizio attraverso la variazione della destinazione d'uso delle villette, in modo

tale da ottenere la approvazione della maggiore cubatura realizzata (si ricorda chela cubatura consentita dal PRG per l'edilizia turistica è pari ad 1,00 mc/mq).

Tuttavia tale variante, innestata in un regime di Piano di Lottizzazione, ancor prima di rappresentare un cambiamento della destinazione d'uso degli immobili si configura come una variazione sostanziale al Piano stesso approvato: la situazione anomala venutasi a creare consiste nel trovarsi in presenza di edifici potenzialmente conformabili alle destinazioni previste dal P.R.G. ma non a quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato (le previsioni del P. di L. prevalgono sulle stesse destinazioni di PRG, in quanto il primo viene assimilato ad un Piano Particolareggiato attuativo), e per di più ormai costruiti, quindi di fatto realizzati abusivamente (occorrerebbe pertanto aver sanato prioritariamente l'abuso, ma l'operazione non è attuabile per il fatto che il medesimo abuso non è stato ancora accertato dal Comune, che normalmente opera a seguito di denuncia conseguente a sopralluogo).

In ogni caso la Ditta ~~A. S. S. S.~~, che ha inoltrato l'istanza un mese prima della scadenza della concessione edilizia, inizia ad utilizzare le villette in questione come strutture turistiche collegate all'albergo Torre Artale, e non comunica al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Non conformi agli elaborati del progetto originario sono anche, a realizzazione ultimata, il frazionamento delle villette bifamiliari in quattro o più unità, e l'approntamento della sistemazione esterna, ovvero la realizzazione di manufatti di collegamento verticale funzionali a rendere autonomamente accessibili le diverse unità afferenti a ciascuna villetta.

Dal canto suo il Comune di Trabia non dà alcun seguito all'istanza del settembre 1995, né provvede ad accertare l'abuso edilizio mediante un apposito sopralluogo.

Il **14 luglio 1998** la Ditta ripresenta la medesima richiesta di variante con ulteriori allegati di progetto. L'istanza viene protocollata con il n° 10328 (vd. Allegati).

Il **20 Agosto 1998** l'istanza di variante del 1995 va in C.E. per essere esaminata, ma la stessa Commissione riscontra delle anomalie negli elaborati allegati alla domanda ed invia alla Ditta una richiesta di chiarimenti e di integrazione degli elaborati grafici.

I rapporti tra il Comune di Trabia e la Ditta ~~A. S. S. S.~~ si interrompono a questa data.

○ ○ ○



Allo stato attuale le ville sono prive del certificato di abitabilità (Nulla Osta igienico-sanitario) e forse anche di conformità strutturale (da rilasciarsi ad opera del Genio Civile), quindi in nessun caso legittimamente utilizzabili.

Nell'immediato si attendono le deduzioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia riguardo all'istanza di variante del Piano di Lottizzazione presentata dalla Ditta Alfano, per la regolarizzazione della collocazione urbanistica degli edifici (che dovrà necessariamente transitare attraverso la riapprovazione del P. di L. ed il suo riconvenzionamento).

Contestualmente andrebbe operata per ciascuno degli immobili la richiesta di una concessione edile in sanatoria, ammissibile ai sensi dell'art. 13 della L. n.47/85.

Nelle more, andrebbe inoltrata al Comune di Trabia la richiesta per una certificazione di abitabilità provvisoria, e definita contestualmente la posizione nei confronti del Genio Civile, al fine di regolarizzare la fruibilità delle villette, come di fatto avviene senza il conforto delle prescritte autorizzazioni.

## **5. Criteri e metodi di stima**

Stimare un bene corrisponde ad attribuirgli un valore, espresso di regola in unità monetaria.

Occorre rilevare -in premessa- che al riguardo qualunque stima, sia essa effettuata con criteri pratici e sommari, sia essa redatta con criteri dottrinali a conclusione di complessi calcoli e raffronti, produce un risultato inevitabilmente aleatorio, al punto da – come afferma un insigne studioso, Francesco Tamborrino - *“potersi ritenere ottima una stima i cui risultati si avvicinano al valore reale di mercato con una approssimazione del 10-15%”*.

### **a) Stima sintetica**



Tra le metodologie applicative funzionali alla determinazione del valore di un immobile, una delle più celeri e - nonostante il carattere apparentemente empirico-

maggiormente attendibili, è quella che rapporta tale valore al prezzo attuale di mercato dell'immobile in esame.

Un bene può essere riguardato attraverso il suo "Valore di mercato", ovvero il valore che esso assumerà nel mercato in una azione di libera compravendita; per poterlo determinare il perito dovrà basarsi sulla conoscenza dei prezzi di vendita in un dato momento e per beni identici, similari, o almeno confrontabili con il bene da stimare, ricavandone una stima che sarà tanto più obiettiva, quanto più ampio ed attivo sarà il mercato: tale metodologia è applicabile, infatti, soltanto laddove esista un mercato del bene da stimare, ovvero laddove questo possa facilmente costituire oggetto di scambio.

Nella fattispecie si ritiene tale metodologia la più attendibile nell'ambito dei criteri adottabili per la stima del valore degli immobili oggetto della presente relazione di consulenza.

E' evidente come in tale ottica massima importanza assuma l'opera di indagine svolta "sul campo" dal perito, il quale dovrà desumere il valore del bene da stimare attraverso una fase prodromica che comporta l'espletamento di indagini direttamente sui luoghi, ed una successiva di elaborazione dei dati acquisiti con una serie di considerazioni analitiche e con l'ausilio della conoscenza personale delle attuali dinamiche del mercato delle vendite di fabbricati e terreni; infine questi dovrà operare il raffronto e la conseguente verifica della corrispondenza del valore stimato con i prezzi di mercato della zona.

Unico fattore che contiene un certo margine di soggettività, nell'uso di siffatta metodologia, è quello relativo alla attribuzione di un coefficiente di incremento o di decremento del valore di mercato relazionabile tanto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile o al suo stato di manutenzione, quanto al suo *valore di posizione*, ovvero all'influenza che sul medesimo esercita la sua ubicazione, intesa in termini di accessibilità, di vicinanza ai nodi di collegamento stradali, di prossimità a zone di maggiore (o minore) pregio urbanistico ed ambientale, o con maggiori (o minori) potenzialità in termini di possibilità di attuazione di strategie economiche e di programmazione delle attività produttive e/o commerciali.

Con riferimento alla stima del terreno annesso al fabbricato, nella particolare fattispecie della corrente analisi ci si trova in presenza di un terreno che di fatto ha esaurito la propria suscettibilità edificatoria, e che quindi va riguardato come semplice

pertinenza o accessorio del costruito: in tali casi sovente è suggerito dai testi di estimo il ricorso all'adozione di un procedimento di tipo indiretto, strutturato sulla stima del terreno ricavata in funzione del valore del fabbricato su di esso realizzato (o realizzabile), ovvero basata sul calcolo dell'incidenza proporzionale del valore del terreno rispetto a quello del costruito (la nota rivista "*il Consulente Immobiliare*" riporta al proposito, accanto alle quotazioni dei valori del costruito, anche l'incidenza proporzionale dell'area, che può variare dal 15% sino al 70% nelle aree più pregiate).

Similare è la natura del procedimento che rapporta il valore del terreno al dato metrico, ovvero ne parametrizza la stima come incidente percentualmente sulla superficie del costruito piuttosto che sul valore dello stesso (analogamente a quanto avviene per altri spazi accessori, quali cantine, soffitte, soppalchi, box e posti auto, balconi e terrazze, etc.).

Nell'ambito dei procedimenti di indagine prodromici alla stima è altresì consigliabile, oltre alla valutazione dei dati forniti dalle più rappresentative agenzie immobiliari operanti nella zona territoriale di riferimento del bene da stimare, la consultazione dei cosiddetti *indicatori di mercato*, ovvero l'individuazione e la consultazione di pubblicazioni finalizzate alla pubblicità dei valori immobiliari, desunti attraverso modelli economico-estimativi in grado di fornire la maggiore attendibilità possibile alla previsione del giudizio di stima, ovviamente attualizzato.

Sulla scorta delle superiori indagini analitiche relative all'acquisizione dei dati sulle quotazioni medie del mercato di riferimento, e rilevata la superficie commerciale dell'immobile, occorre determinare lo scostamento percentuale dell'immobile da valutare rispetto a quelli rappresentativi dei valori medi della zona.

Occorre di conseguenza applicare, alle quotazioni specifiche, desunte come appena indicato, opportuni coefficienti correttivi, in altri termini procedere alla applicazione del criterio di stima cosiddetto "per punti di merito", il quale consiste nel parametrare, attraverso una serie di paragoni, quanto il valore del bene oggetto della stima sia inferiore o superiore a quello rilevato sulla base dei dati in possesso dello studioso.

Si applicano in sostanza diversi coefficienti correttivi riferibili alla singola unità oggetto di stima, in quanto funzionali a specifici requisiti relativi alle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, alle caratteristiche tecnologiche ed a quelle produttive dell'unità.

Si ritiene di potere applicare in questa sede, alle quotazioni unitarie per metro quadrato rilevate, i coefficienti correttivi relativi alle sottoindicate caratteristiche:

- Anno di costruzione (coeff. K1)
- Zona di ubicazione (centralità o marginalità, accessibilità, etc.) (coeff. K2)
- Spazi accessori (posti auto, giardino, impianti sportivi) (coeff. K3)
- Esposizione, vista e luminosità (coeff. K4)
- Qualità e stato delle componenti (impianti, strutture, rifiniture) (coeff. K5)



Il prodotto tra i diversi coefficienti di differenziazione determinerà un coefficiente globale unico, che verrà applicato al valore del bene oggetto di stima apportando a questo una variazione rispetto alle quotazioni medie analiticamente desunte.

Si avrà, in definitiva,

$$Va = K1 K2 K3 K4 K5 Vm$$

dove:  $Va$  = valore dell'immobile oggetto di stima

$Vm$  = valore medio della zona

#### **b) Stima per capitalizzazione del reddito delle mura**

E' fondata su un diverso approccio alla stima del bene in oggetto, e può rivelarsi utile sia per una maggiore completezza dell'analisi, che soprattutto per una verifica dei risultati ottenuti con l'applicazione del criterio sintetico sopra descritto.

Occorre in prima analisi considerare che l'immobile fa parte di una struttura ricettiva di tipo alberghiero: essa presenta, rispetto a quelle di altre tipologie, caratteristiche diverse sotto vari profili, soprattutto dal punto di vista della produttività.

Non si può infatti ignorare che nella fattispecie viene analizzata una azienda in attività, il complesso alberghiero denominato "Hotel Torre Artale" cui l'immobile afferisce, per cui nel processo di stima si dovranno considerare, con riferimento al medesimo immobile, anche le vicende economico-finanziarie emergenti dagli specifici bilanci amministrativi, nonché le aspettative di mercato scaturenti dalle analisi dei conti economici di previsione.

Tale approccio analitico può definirsi di tipo "reddituale": nella sua forma più semplice, si opera partendo dall'analisi delle tariffe applicate nei diversi periodi dell'anno e, sulla scorta di ulteriori dati quali le statistiche sugli indici di occupazione media della struttura, la stima (presuntiva) dell'incidenza dei costi sui ricavi, ed il tasso di capitalizzazione della tipologia particolare, si perviene alla stima definitiva del valore del bene.

## 6. Valutazione del bene

### 1) Applicazione del metodo sintetico

Sulla scorta delle superiori considerazioni il sottoscritto è in grado di procedere alla attribuzione del valore di mercato dell'immobile, espresso con riferimento alle attuali condizioni estrinseche ed intrinseche del bene.

La superficie computata, detta *Superficie Commerciale*, è da intendersi al lordo, ovvero è rappresentata dalla sommatoria della superficie netta dei vani, della superficie occupata dalle tramezzature divisorie interne, della superficie occupata dai muri perimetrali esterni. Ad essa vanno aggiunte le superfici dei balconi e terrazzi ragguagliate al 30% della dimensione effettiva, il locale di sgombero (intero secondo piano) ragguagliato al 60%, gli spazi esterni ed il giardino che verranno computati con incidenza pari al 10% della dimensione effettiva.

Pertanto, il fabbricato a tre elevazioni afferente al lotto n.31 della lottizzazione denominata "il giardino di Torre Artale", con giardino e spazi esterni, consta delle seguenti superfici lorde (o commerciali):

- SUPERFICIE COMMERCIALE (*Sc*)

a) Fabbricato: ° PIANO TERRA.....mq	106,6 x 2 = mq	213,2
° PRIMO PIANO.....mq	59,8 x 2 = mq	119,6
Terrazza + balcone.....mq	18,3 x 0,30 = .....mq	5,5 x 2 = mq 11,0
° SECONDO PIANO.....mq	43,4 x 0,60 = .....mq	26,0 x 2 = mq 52,0
Terrazza.....mq	6,9 x 0,30 = .....mq	2,1 x 2 = mq 4,2
<i>Sommario</i> .....mq		400,0

- Superficie totale del lotto mq 1524

- Superficie coperta dal fabbricato mq 213,2

b) Giardino e spazi esterni utili:  $\text{mq } (1524-213,2) = \dots \text{mq } 1.310 \times 0,10 = \dots \text{mq } 131,0$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE .....mq 531,0

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari di zona, nonché l'elaborazione dei dati emersi dalla consultazione degli indicatori di mercato, quali l'*Osservatorio dei valori immobiliari* edito dalla DEI, hanno fatto rilevare, per beni con similari caratteristiche insediative e dimensionali, afferenti allo stesso contesto territoriale, valori medi di vendita (o, in alternativa, valori di stima ovvero richieste per immobili posti in vendita) compresi tra Euro 950,00/mq ed Euro 1.100,00/mq, e riferiti nella maggior parte dei casi ad edifici nuovi o in ottimo stato di manutenzione: di conseguenza è risultato un Valore medio di zona ( $V_m$ ), riferito al mq, pari a:

$$V_m = \text{Euro } \frac{950,00 + 1.100,00}{2} = \text{Euro/mq } 1.030,00 \quad \text{in cifra tonda}$$

Per esprimere la differenza tra il valore sopra determinato ed il valore da attribuire all'immobile oggetto della nostra analisi, in funzione delle sue peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche, applicheremo la formula sopra illustrata:

$$V_a = K_1 K_2 K_3 K_4 K_5 V_m \quad \text{ove, come sopra accennato,}$$

$V_a$  corrisponde al valore dell'immobile oggetto di stima

$V_m$  corrisponde al valore medio di zona

$K_1$  è il coefficiente relativo all'anno di costruzione, ed è pari a 0,88

$K_2$  è il coefficiente relativo alla zona di ubicazione, ed è pari a 0,80

$K_3$  è il coefficiente relativo agli spazi accessori, ed è pari a 1,20

$K_4$  è il coefficiente relativo alla esposizione, vista, luminosità, ed è pari a 1,10

$K_5$  è il coefficiente relativo alla qualità e stato delle componenti, ed è pari a 0,90

Ne risulterà in definitiva il seguente valore (al mq):

$$V_a = (0,88 * 0,80 * 1,20 * 1,10 * 0,90) \times \text{Euro/mq } 1.030,00$$

ovvero  $V_a = \text{Euro/mq } 860,00$  (valore dell'immobile al mq)

che, moltiplicato per la nota Superficie Commerciale ( $S_c$ ) dell'intero immobile, fornirà il valore complessivo ( $V_i$ ) dell'immobile stimato con il metodo sintetico-comparativo:

$$V_i = V_a \times S_c = \text{Euro/mq } 860,00 \times 531,0 \text{ mq} = \quad \text{in cifra tonda,}$$

Euro 456.700,00	<i>Valore stimato con il metodo sintetico-comparativo</i>
-----------------	---

## 2) Applicazione del metodo analitico "per capitalizzazione del reddito delle mura"

Le tariffe applicate dalla direzione alberghiera variano in funzione dei diversi periodi stagionali. Nel caso in esame, l'offerta riguardante l'immobile si struttura nell'affitto dei suoi locali per periodi di durata settimanale; inoltre, in forza della sua attuale ripartizione, l'intero immobile è suddivisibile in n.2 unità trilocali al pianterreno, ed in n.2 unità bilocali al primo piano, con capienza rispettivamente di n.4 persone per la tipologia più grande e di n.2 persone per la più piccola.

Le tariffe applicate per ogni singola unità, concesse in visione al sottoscritto dall'Azienda, sono sinteticamente riportate nelle seguenti tabelle:

Tabella a): Tariffe per appartamenti trilocali (4 persone)

PERIODO	COSTO PER SETTIMANA	DURATA SETTIMANE (*)	RICAVO
05 Mar - 25 Mar	€ 480,00	3	€ 1.440,00
26 Mar - 06 Mag	€ 940,00	6	€ 5.640,00
07 Mag - 20 Mag	€ 480,00	2	€ 960,00
21 Mag - 01 Lug	€ 650,00	6	€ 3.900,00
02 Lug - 29 Lug	€ 940,00	4	€ 3.760,00
30 Lug - 26 Ago	€ 1.140,00	4	€ 4.560,00
27 Ago - 02 Set	€ 940,00	1	€ 940,00
03 Set - 16 Set	€ 650,00	2	€ 1.300,00
17 Set - 28 Ott	€ 480,00	6	€ 2.880,00
Totale			€ 25.380,00

(\*) il residence è attivo per complessive 34 settimane l'anno

Pertanto, i potenziali introiti annui relativi alle due unità del piano terra sono:

$$\text{Euro } 25.380,00 \times 2 = \text{Euro } 50.760,00$$

Tabella b): Tariffe per appartamenti bilocali (2 persone)

PERIODO	COSTO PER SETTIMANA	DURATA SETTIMANE (*)	RICAVO
05 Mar - 25 Mar	€ 270,00	3	€ 810,00
26 Mar - 06 Mag	€ 540,00	6	€ 3.240,00
07 Mag - 20	€ 270,00	2	€ 540,00
21 Mag - 01 Lug	€ 370,00	6	€ 2.220,00
02 Lug - 29 Lug	€ 540,00	4	€ 2.160,00
30 Lug - 26 Ago	€ 650,00	4	€ 2.600,00
27 Ago - 02 Set	€ 540,00	1	€ 540,00
03 Set - 16 Set	€ 370,00	2	€ 740,00
17 Set - 28 Ott	€ 270,00	6	€ 1.620,00
Totale			€ 14.470,00

(\*) il residence è attivo per complessive 34 settimane l'anno

Pertanto, i potenziali introiti annui relativi alle due unità del primo piano sono:

$$\text{Euro } 14.470,00 \times 2 = \text{Euro } 28.940,00$$

A pieno regime, dunque, l'intero immobile consentirebbe ricavi pari a:

$$\text{Euro } 50.760,00 + \text{Euro } 28.940,00 = \text{Euro } 79.700,00$$

Mediando gli indici di utilizzo della struttura alberghiera risulta che l'indice di occupazione medio è pari al 70% circa del potenziale massimo di presenze annue.

Stante quanto sopra il ricavo si riduce a:

$$\text{Euro } 79.700,00 \times 70\% = \text{Euro } 55.790,00$$

Ponendo il reddito attribuibile alle sole mura pari al 20% del ricavo lordo, ovvero a:

$$\text{Euro } 55.790,00 \times 20\% = \text{Euro } 11.160,00$$

ed assumendo un tasso di capitalizzazione pari all'8% si ottiene un valore al mq pari a:

$$\text{Euro } 11.160,00 \times 0,08 = \text{Euro } 890,00/\text{mq}$$

Che moltiplicati per i mq commerciali dell'intera unità forniscono un valore complessivo pari a:

$$\text{Euro } 890,00/\text{mq} \times 531 \text{ mq} = \quad \text{in cifra tonda,}$$

<b>Euro 472.600,00</b>	<i>Valore stimato con il metodo analitico</i>
------------------------	---

## 2) *Media dei valori*

Mediando, in funzione della evidente similarità tra i risultati, i valori scaturiti attraverso la applicazione delle due differenti metodologie di stima, si otterrà quello che ragionevolmente può essere assunto come **il più equo valore di mercato dell'immobile.**

Si avrà dunque:

$$\text{Euro } \frac{(456.700,00 + 472.600,00)}{2} = \quad \text{in cifra tonda,}$$

<b>Euro 464.600,00</b>	<i>Valore di mercato dell'immobile oggetto dell'analisi di stima</i>
------------------------	--



## 7. Stima al netto dei costi da affrontare per la sanatoria

Come già evidenziato al § 4, i termini dimensionali previsti negli elaborati progettuali approvati per la costruzione dell'immobile non sono stati rispettati ed il fabbricato, costruito negli anni correnti tra il 1992 ed il 1995 risulta oggi, al pari di altri afferenti allo stralcio A della lottizzazione "il Giardino di torre Artale", abusivo in quanto realizzato in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

Si tratta pertanto di stabilire innanzitutto la tipologia dell'abuso, e conseguentemente determinare sia le condizioni per la sua sanabilità che la misura dell'illecito in termini superficiali ed oblativi.

Infine verranno prese in considerazione le ulteriori opere illecitamente eseguite, ascrivibili a diverse tipologie di abuso ma ugualmente suscettibili di sanatoria.

Dall'esame degli elaborati del progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia del 1992 si evincono, con riferimento all'immobile in oggetto, il lotto n.31 della predetta lottizzazione, i dati metrici riferibili alle superfici dei locali dell'abitazione; va precisato che in proposito la superficie che entra in gioco nella presente fattispecie è quella indicata in relazione al calcolo del contributo sul costo di costruzione ed è disciplinata dagli articoli 2, 3 e 9 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977. Essa viene distinta in:

- 1) Superficie utile ( $S_u$ ), che è la superficie di pavimento (detta anche superficie netta utile abitabile) degli ambienti e dei locali misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, etc.;
- 2) Superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ), che è la superficie di pavimento riguardante cantine, soffitte, porticati liberi, logge, balconi, etc.

Pertanto, con riferimento alle misure di progetto, disponiamo dei seguenti dati:

*Piano terra:*

$$S_{u1} = 2 * mq [(7 \times 4,50) + (1,10 \times 2,20) + (1,70 \times 2,20) + (2,80 \times 2,34)] = mq 88,4$$
$$S_{nr1} = mq 0,0$$

*Primo Piano:*

$$S_{u1} = 2 * mq [(3,50 \times 4,50) + (1,80 \times 4,50) + (2,80 \times 3,70) + (1,60 \times 2,80)] - mq (2,3 \times 1,6)$$
$$= mq 70,0$$

$$S_{nr1} = 0,6 \times 2 * mq [(3,50 \times 4,50)] = mq 22,1$$

$$\begin{aligned} \text{In totale: } Su_1 &= \text{mq } 158,4 \\ Snr_1 &= \text{mq } 22,1 \end{aligned}$$

(la superficie di sottotetto non rientra nel computo in quanto indicato come *spazio inaccessibile*).

Le opere abusive riguardanti l'immobile in oggetto rientrano tra quelle suscettibili di sanatoria, (cfr. art.13 Legge 28 febbraio 1985 n.47, Legge 23 dicembre 1994, n. 724, Legge 24 novembre 2003 n. 326) essendo di fatti ascrivibili alla specifica tipologia di abuso che contempla **"le opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o attuativi ... omissis"**

Dall'analisi delle planimetrie di rilievo che descrivono le caratteristiche metriche dell'immobile allo stato attuale si evincono i seguenti dati:

*Piano terra:*

$$\begin{aligned} Su_2 &= 2 * \text{mq } [(5,15 \times 5,49) + (5,15 \times 2,20) + (3,50 \times 1,84) + (4,24 \times 3,20) + \\ &(4,24 \times 1,05) + (5,70 \times 3,60) + (1,75 \times 3,60)] = \text{mq } 181,7 \\ Snr_2 &= 0,6 \times 2 * \text{mq } (2,10 \times 1,15) = \text{mq } 2,9 \end{aligned}$$

*Primo Piano:*

$$\begin{aligned} Su_2 &= 2 * \text{mq } [(5,15 \times 4,00) + (2,20 \times 3,03) + (3,01 \times 4,05) + (2,03 \times 3,10)] = \text{mq } 91,5 \\ Snr_2 &= 0,6 \times 2 * \text{mq } [(3,60 \times 4,30)] = \text{mq } 18,6 \end{aligned}$$

*Secondo Piano:*

$$Snr_2 = 0,6 \times 2 * \text{mq } [(8,98 \times 3,01) + (2,14 \times 2,20) + (2,03 \times 1,28) + (2,14 \times 1,0) + (3,17 \times 1,89)] = \text{mq } 50,9$$

$$\begin{aligned} \text{In totale: } Su_2 &= \text{mq } (181,7 + 91,5) = \text{mq } 273,2 \\ Snr_2 &= \text{mq } (2,9 + 18,6 + 50,9) = \text{mq } 72,4 \end{aligned}$$

Confrontando i dati in nostro possesso, si desumono i dati metrici relativi alle superfici illecitamente realizzate, ovvero:

$$\begin{aligned} Su &= (Su_2 - Su_1) = \text{mq } (273,2 - 158,4) = \text{mq } 114,8 \\ Snr &= (Snr_2 - Snr_1) = \text{mq } (72,4 - 22,1) = \text{mq } 50,3 \end{aligned}$$

La superficie complessiva ( $S_c$ ) abusivamente realizzata, che entra in gioco nel calcolo della determinazione degli oneri da versare al fine di ottenere la definizione agevolata dell'illecito, è data dalla somma della superficie utile abitabile ( $S_u$ ) e della superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ), quest'ultima sopra calcolata, ovvero raggugliata al 60%; pertanto la Superficie complessiva è data, in questo caso, da:

$$S_c = S_u + S_{nr} = \text{mq } 114,8 + 50,3 = \quad \text{mq } 165,1 \text{ complessivi}$$

Postulando dunque l'accertamento dell'illecito e la definizione dello stesso ai sensi delle misure oblatorie previste dalla Legge 24.11.2003 n.326, si avranno, in ragione del numero di abitanti del Comune di riferimento (Trabia) e della tipologia dell'abuso commesso, le seguenti misure:

- Misura dell'oblazione.....	euro/mq 80,00
- Misura dell'anticipazione degli oneri concessori (comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti) .....	<u>euro/mq 38,00</u>
Importo totale .....	euro/mq 118,00

Costo al mq che, moltiplicato per la superficie complessiva abusivamente realizzata, concorrerà alla definizione dell'importo da versare per la definizione dell'illecito, ovvero:  
euro/mq 118,00 x mq 165,1 = **Euro 19.480,00** ,

cui vanno aggiunti ulteriori **Euro 516,00** per regolarizzare le opere esterne abusivamente realizzate, rientranti nella stima forfetaria dell'importo da versare per **“opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume”**.

Si ritiene di non dover considerare, nell'ottica della definizione degli oneri relativi alla sanatoria dell'immobile, le opere che hanno comportato il **frazionamento** dell'edificio determinando le attuali quattro unità autonome in luogo delle due originarie.

Essendosi trattato di una mera esecuzione di opere interne (chiusura di alcuni vani, in particolare dei vani scala di collegamento tra i primi due livelli dell'edificio), il frazionamento che ne è conseguito non ha sostanzialmente comportato alcun aumento di superficie o di volume del costruito: appare plausibile pertanto far rientrare tali opere, per

quanto illecite e sanzionabili, nel più vasto abuso realizzato, del quale si è sinora ampiamente dissertato.

Al riguardo va sottolineato in ultima analisi il carattere di assoluta ed immediata reversibilità delle opere eseguite per il frazionamento dell'edificio: trattandosi di tramezzature che non hanno interessato la struttura del fabbricato, queste possono essere prontamente demolite per ripristinare l'originaria distribuzione interna dello stesso.



Aggiungendo gli ulteriori costi tecnici (redazione sanatoria, accatastamento), stimabili nell'ordine del 15% degli importi sopra stabiliti, si perverrà alla determinazione delle attendibili spese da affrontare per regolarizzare lo status urbanistico dell'immobile e conseguire i necessari titoli abitativi.

Si perverrà in definitiva alla determinazione di un onere complessivo pari a:

Euro 19.480,00 (a) + 516,00 (b) + 10% [(a)+(b)] =

= Euro **23.000,00** in cifra tonda

Cifra che, in ossequio al particolare Quesito correlato al mandato (*Quesito n.5*), dovrà essere decurtata dal valore complessivo di mercato dell'immobile in questione, come sopra stimato.

○ ○ ○

## Conclusioni

Detraendo al valore dell'immobile (ottenuto attraverso la media tra i valori determinati con la metodologia sintetica e con la metodologia analitica) i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del medesimo, come sopra determinati, si ottiene:

Euro 464.600,00 – Euro 23.000,00 =

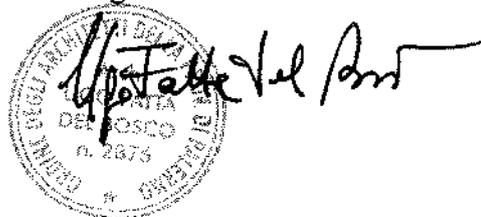
<b>Euro 441.600,00</b>	<i>Valore del bene destratti i costi per la sanatoria</i>
------------------------	---

Che rappresenta il più probabile valore del bene immobile oggetto della presente stima, determinato come richiesto al sottoscritto consulente tecnico dal Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare de qua.

In fede

Il C.T.U.

Arch. Ugo Fatta Del Bosco



Palermo, 24 Agosto 2005

Deposito in Cancelleria

il 25-8-05

IL CANCELLIERE B3

Dott. Giovanni Del Vecchio

*G. Neri*

Si allegano:

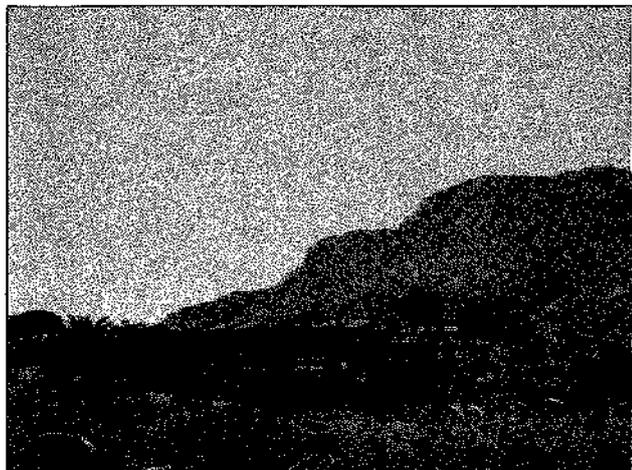
- Avvisi inoltrati con lettera Raccomandata A/R e per fax alle parti
- Verbali di sopralluogo
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con riprese dello stato attuale dei luoghi
- GRAFICI DI RILIEVO con piante quotate in scala 1:100
  
- Atto di pignoramento immobiliare del 18.04.1997 e nota di trascrizione
- Relazione del notaio Enrica Lupo sino al maggio 1997
- Certificato di visura presso la CC.RR.II. di Palermo dal maggio 1997 ad oggi
- Certificazione catastale: visure, estratto foglio di mappa e planimetrie
- Copia di alcuni elaborati del progetto originario allegato al Piano di Lottizzazione presentato nell'anno 1985
- Copia della Relazione allegata alla richiesta di variante presentata in data 08.09.1995

***ALLEGATI***

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### 1- CARATTERISTICHE AMBIENTALI E INSEDIATIVE



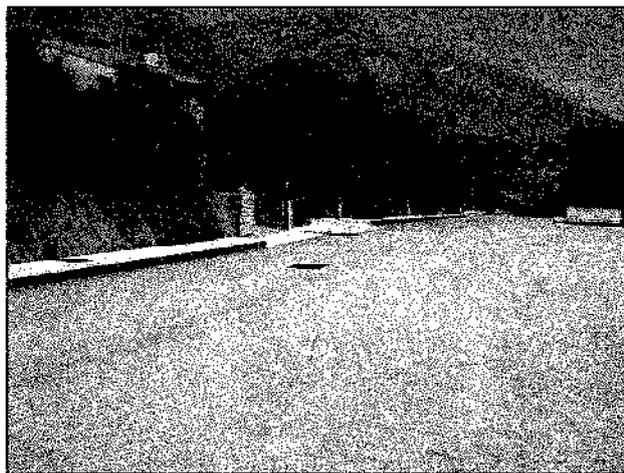
vista del complesso insediativo



la torre Artale



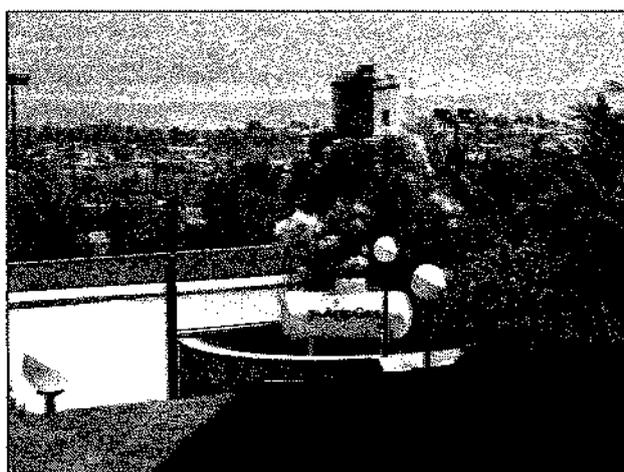
attrezzature sportive



il viale di accesso al lotto n.31



ingresso e parcheggio

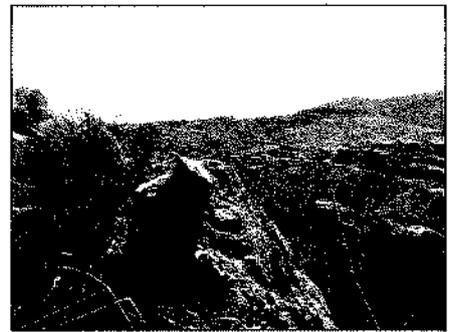
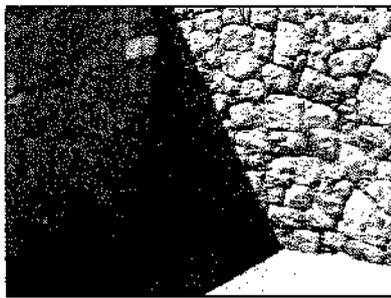


vista dal fabbricato verso il litorale

2 – PORZIONE SINISTRA DEL LOTTO (UNITA' NN. 664-665)



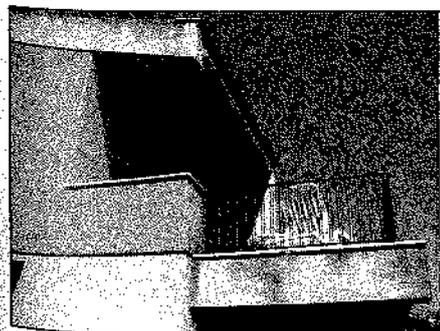
viste dello spazio adibito a parcheggio sul fronte dell'abitazione



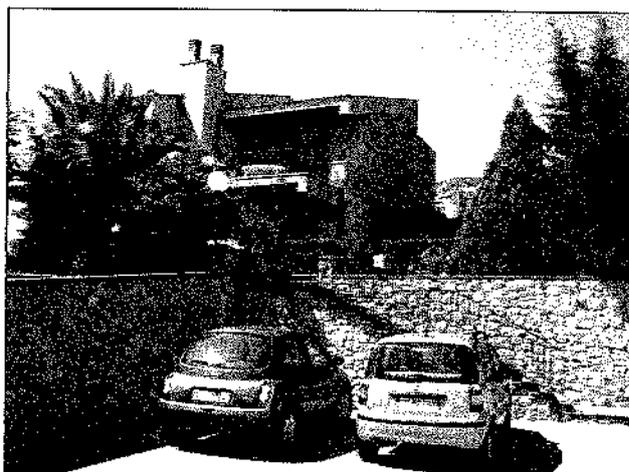
particolari del sito e dettagli costruttivi



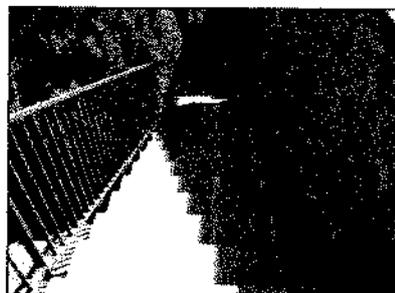
particolari del sito e dettagli costruttivi



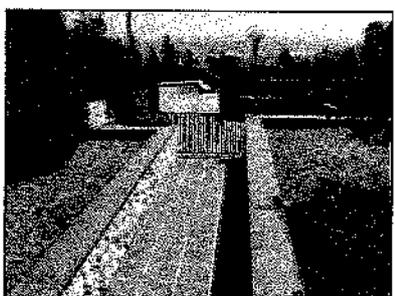
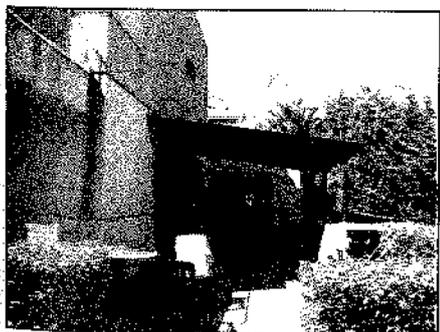
3 – PORZIONE DESTRA DEL LOTTO (UNITA' NN. 666-667)



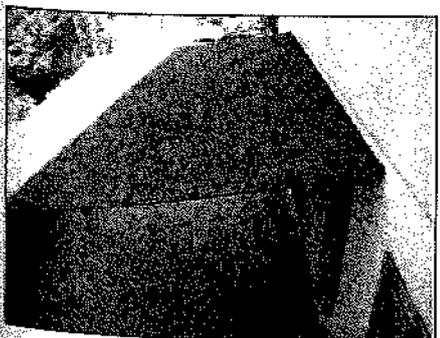
viste dello spazio adibito a parcheggio sul fronte dell'abitazione



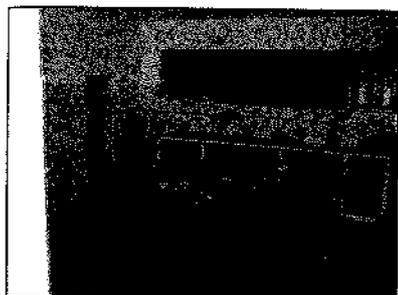
particolari del sito e dettagli costruttivi



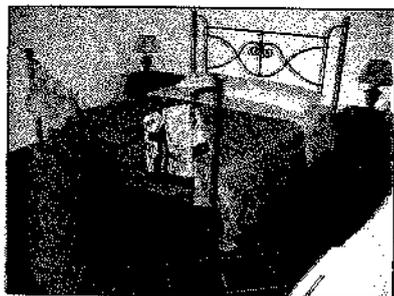
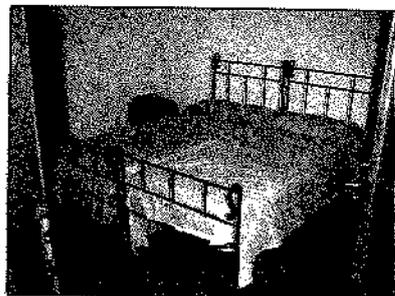
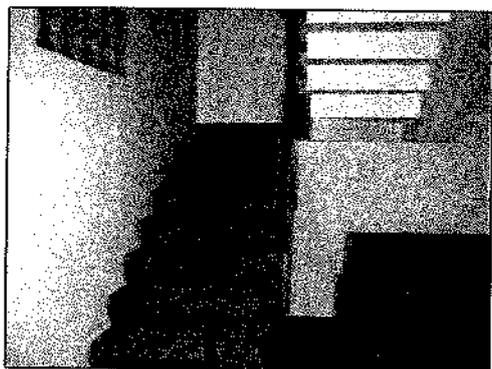
particolari del sito e dettagli costruttivi



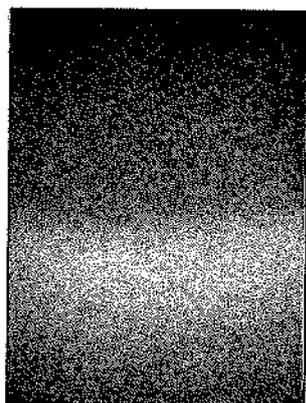
#### 4 - INTERNI E SPAZI ACCESSORI



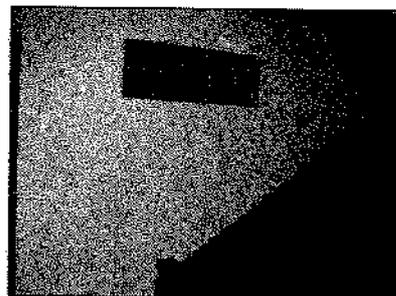
abitazione al pianterreno (spazio di soggiorno-pranzo e cucina, scala di collegamento col piano superiore e camera da letto)



camera da letto



parete che chiude l'originario collegamento interno fra i due piani



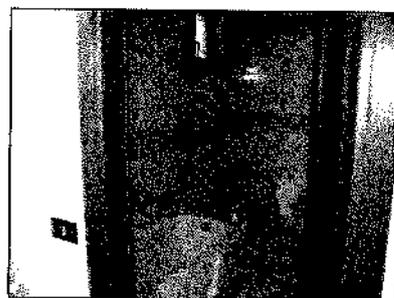
finestra interna in vetrocemento



cucina al primo piano



camera da letto



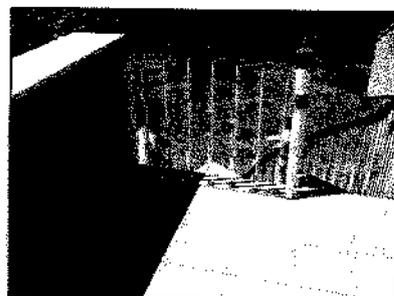
servizio igienico



ingresso-soggiorno al primo piano



terrazzo sul fronte principale

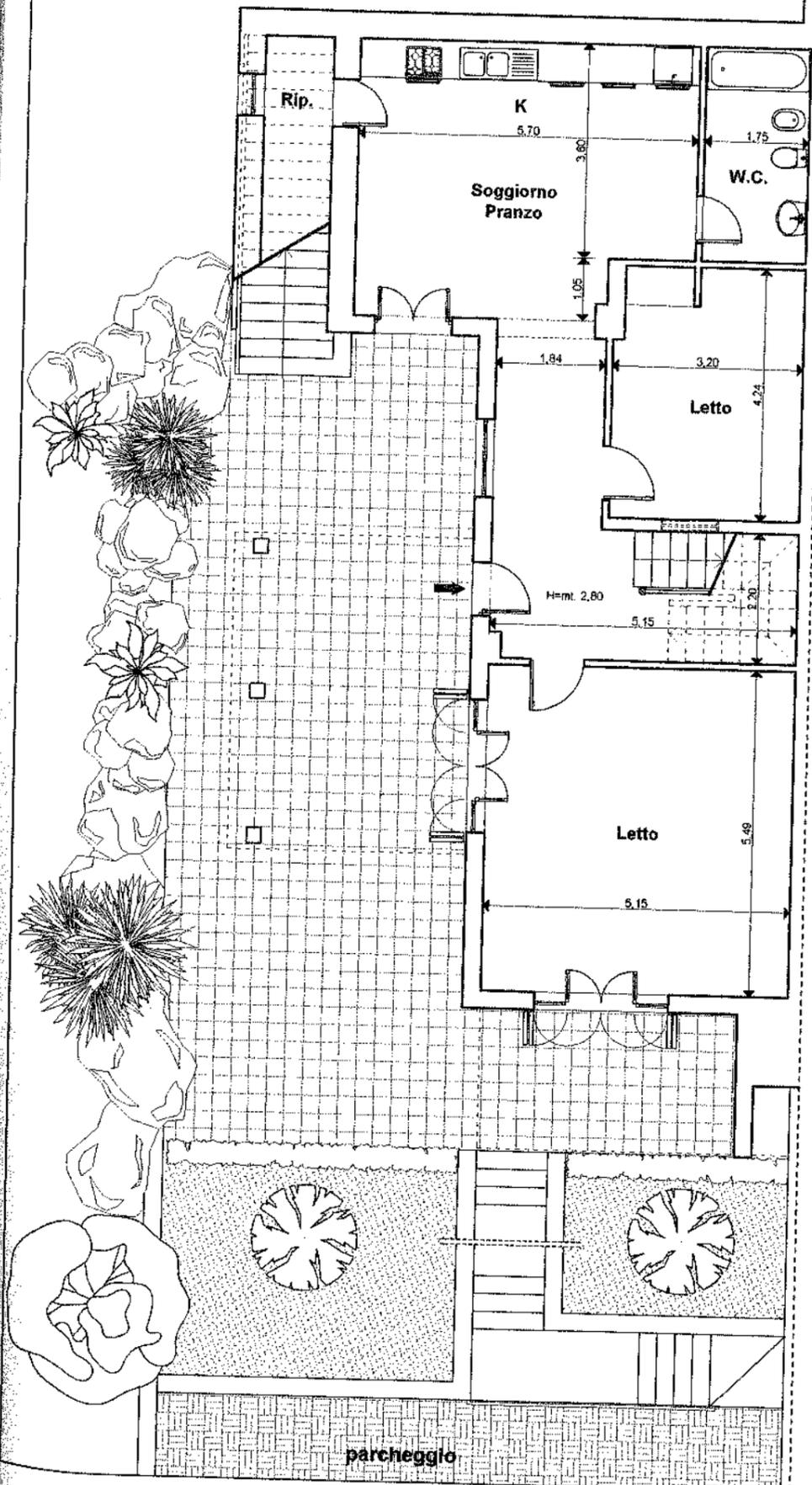


terrazzo del secondo piano

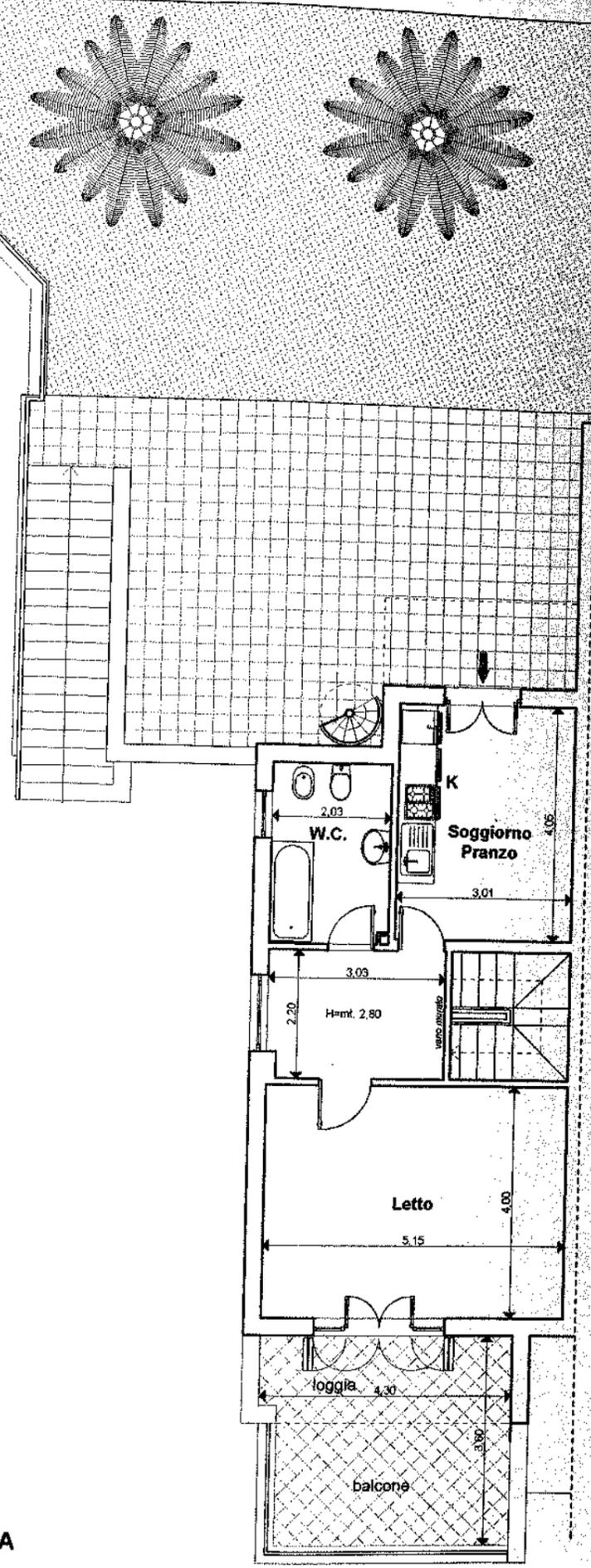
LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "IL GIARDINO DI TORRE ARTALE"  
 IN CONTRADA S. ONOFRIO DEL COMUNE DI TRABIA (PA)

PIANTA DELLA PORZIONE DI PALAZZINA AFFERENTE AL  
 LOTTO N.31, UBICATA NEL VIALE GLICINE AI NN.664, 665

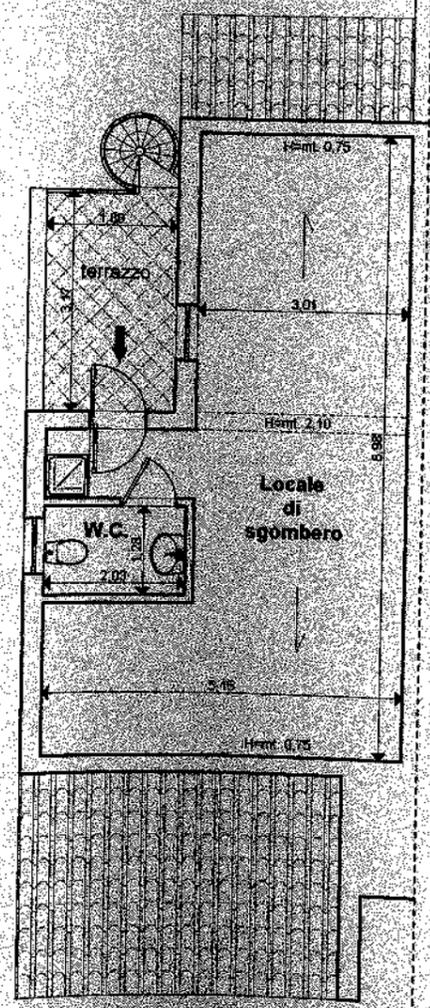
RILIEVO STATO ATTUALE IN SCALA 1:100



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

GIUGNO-AGOSTO 2005