Tribunale Civile di Termini Imerese
-Sezione Fallimentare –

Fallimento [redacted]
Sentenza n° 1185 del 30.10.2002
Al Signor Giudice Delegato al Fallimento
Dott. Federico Cimò

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEI BENI IMMOBILI INTESTATI ALLA DITTA LISEDIL IMMOBILIARE S.A.S.
CON SEDE IN COMUNE DI LASCARI (PA)
CON
DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO
DI ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI

Premessa

Con sentenza n° 1185 del 30.10.2002 la Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Termini Imerese dichiarava il fallimento della società "XXXXXXX [redacted]", acquisendo all'attivo fallimentare gli immobili intestati alla stessa ditta ed al suo legale rappresentante, l'Amministratore Unico XXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXX, ivi residente in via XXXXXXX, e nominando Curatore del fallimento in oggetto l'avvocato Gregorio Fiasconaro, con studio in Palermo, via Goethe n.1.

Con provvedimento del 4.2.2004 il Giudice Delegato al fallimento della ditta [redacted] Dott. Federico Cimò, nominava consulente tecnico il sottoscritto Architetto Ugo Fatta Del Bosco, n. 2876 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo , con studio in via Margherita di Savoia n.64, Palermo, per la **stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili intestati alla Ditta oggi fallita ed al suo legale rappresentante.**

Nell'ambito del medesimo provvedimento il Giudice conferiva al sottoscritto l'incarico di "*procedere prioritariamente alla stima del valore*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locativo" di alcuni tra i beni acquisiti all'attivo fallimentare, tutti ubicati in Comune di Lascari (PA), consistenti, nell'ordine, in:

a) Immobile adibito a negozio, ubicato in viale Alcide De Gasperi n.16, Piano terra-rialzato e Piano primo sottostrada;

b) Immobili afferenti al fabbricato ubicato tra la via U. La Malfa e la via S. Chiaramonte, ovvero:

- negozio, con accesso dalla via Chiaramonte n.14, Piano terra;
- abitazione, con accesso dalla via Chiaramonte n.12, Piano 1° e piano soppalco;
- ufficio o studio professionale, con accesso dalla via La Malfa n.9, Piano primo.

Si ravvisava infatti la necessità, rappresentata al Giudice dal Curatore del fallimento, Avv. Gregorio Fiasconaro, di ricavare un reddito da quegli immobili che, in seno all'intero asse fallimentare, fossero in condizione di produrlo in tempi ragionevolmente brevi, per i quali erano state – peraltro - già inoltrate alla curatela diverse richieste di locazione.

In quella fattispecie il sottoscritto C.T.U. procedette alla determinazione dei canoni locativi, nulla ostando, in tal senso, l'essere in via di prossima definizione alcune delle procedure urbanistico-edilizie relative alla destinazione d'uso, all'accatastamento ed alla abitabilità e agibilità degli immobili in oggetto, e fatte comunque salve le risultanze della relazione ipocatastale del Notaio all'uopo incaricato dal Giudice.

L'elaborato peritale fu depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese nel mese di giugno del trascorso anno 2004.

Le successive estensioni dell'incarico originario, correlate alla necessità di integrare l'acquisizione dei dati relativi a ciascuno degli immobili oggetto di analisi, oltrechè all'esigenza di dirimere questioni -a volte complesse- riguardanti lo status giuridico-amministrativo di alcuni dei beni di proprietà della società fallita e del suo legale rappresentante, verranno rappresentate, nel paragrafo che segue la presente premessa introduttiva, a tergo della elencazione sinottica dei beni in oggetto (con indicazione del compito assegnato al sottoscritto C.T.U. in ordine a ciascuno di essi).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE. ELENCAZIONE QUESITI.

Si rassegna una sintetica elencazione dei beni intestati alla Società "XXXXX." con sede in Lascari, oggi fallita, ed al suo legale rappresentante, il XXXXXXX.

Si evidenzia inoltre come i beni nel seguito elencati siano tutti ubicati in COMUNE DI LASCARI (PA).

N	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	INTESTAZIONE	INCARICO ASSEGNATO AL C.T.U.
1	**Negozio** in via Alcide De Gasperi n.16 - Piano rialzato e locale cantinato-	**xxxxxxx** [redacted]	- Valore di mercato - Canone locativo
2	**Palazzina** a tre elevazioni con ingresso su via Chiaramonte e su via La Malfa, composta dalle seguenti unità:		
	2.1 **Negozio** in via S. Chiaramonte n.14 - Piano Terra -	Geom. Xxxxxx	- Valore di mercato - Canone locativo
	2.2 **Abitazione** in via S. Chiaramonte n.12 - Piano Primo e soppalco -	Geom. Xxxxxxxx	- Valore di mercato - Canone locativo
	2.3 **Magazzino** in via U. La Malfa n.11 - Piano terra -	Geom. Zzzzzzzzz	- Valore di mercato - Canone locativo
	2.4 **Ufficio** in via U. La Malfa n.9 - Piano primo -	Geom. Xxxxxxxxx	- Valore di mercato - Canone locativo
3	**Edificio** a tre elevazioni in c.da Bagari - non rifinito -	**xxxxxxx** [redacted]	- Valore di mercato
4	**Palazzina** a due elevazioni in contrada Fontana n.28 - non rifinita -	Geom. Xxxxxxxxx	- Valore di mercato
5	**Terreno** in c.da Salinelle - non edificato -	**xxxxxxx** [redacted]	- Valore di mercato

A) - Con riferimento a tutti gli immobili sopra elencati il Giudice conferiva al C.T.U. , in data **04.02.2004**, l'incarico di "*…procedere alla stima* …omissis ..., *dovendo dar corso all'incarico solo all'esito della relazione notarile"*.

A.1) - Con riferimento all'immobile di cui al n.2.3 della superiore Tabella, promesso in vendita con preliminare del 28.02.2000 al Sig. xxxxxxx (che ne ha in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atto il possesso) in data **17.09.2004** il Giudice incaricava il C.T.U. di "*calcolare il valore locativo*… ai fini della successiva richiesta di …. " *rilascio e dell'indennità di occupazione*".

B) - Con riferimento all'immobile di cui al n.3 della superiore Tabella, parzialmente permutato, con atto in Notar Anastasi di Cefalù in data 16.02.1, stipulato tra la "xxxxxxxxxx.", in persona del legale rappresentante xxxxxxx, e il Sig. xxxxxxx (n.a [redacted] il xxxxxx), il Giudice assegnava al sottoscritto, in data **30.06.2004**, l'incarico di "…*accertare sul piano tecnico la rispondenza di quanto richiesto da xxxxxxx al contenuto dell'atto di permuta in Notar Anastasi del 16.02.1, infine di procedere alla esatta identificazione delle unità immobiliari da trasferire al suddetto istante……Vorrà altresì l'esperto identificare se vi siano motivi ostativi di natura edilizio-urbanistica al rilascio".*

C) - Infine, con riferimento ad un lotto di terreno edificabile sito in C.da Piana Nuova, venduto insieme ad un fabbricato ivi realizzato, per atto in Notar Barabbino del 22.12., a xxxxx [redacted] xxxxxx, il Giudice, su istanza del Curatore, disponeva in data **17.09.2004** di *"accertare se sul lotto Fg. 6, part.1272, vi siano altri cespiti intestati al fallito".*

2. OPERAZIONI PERITALI E RILEVAMENTO DEI LUOGHI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ottemperanza al mandato, il sottoscritto, previa comunicazione inoltrata agli interessati, provvedeva alla acquisizione della documentazione relativa ai luoghi in oggetto ed alla effettuazione del primo sopralluogo peritale, recandosi il giorno 31.5.2004 nel Comune di Lascari (PA), per eseguire tutti gli accertamenti necessari.

In tale occasione il sottoscritto redigeva l'apposito verbale ed effettuava i rilievi metrici e fotografici dei manufatti esistenti, dei quali in *Allegati* rassegna significativa documentazione.

Successivi sopralluoghi venivano effettuati rispettivamente alle date del 19.10.2004 e 29.10.2004 per la completa individuazione, il rilievo e la descrizione di tutti gli immobili oggetto della presente analisi; inoltre, in riferimento all'istanza presentata in data 1.12.2003 dal Sig. xxxxxxxx per il rilascio degli immobili in c.da Bagari oggetto del precitato atto di permuta, in data 12.10.2004 (verbale in *Allegati*) il sottoscritto convocava l'istante ed il xxxxx, unitamente ai legali rappresentanti ed al Curatore Avv. Fiasconaro, per una riunione da svolgersi presso lo studio del xxxxxxx in [redacted], al fine di sentire le parti ed acquisire contezza in merito alla identificazione dei beni in oggetto ed alle sopravvenute variazioni edilizie, riguardanti gli stessi beni e di conseguenza influenti sulla verifica di quanto pattuito tra le parti, come si avrà modo di illustrare nello specifico paragrafo dedicato all'immobile in oggetto.

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DI CUI SI TRATTA

3.1 *Provenienza dei cespiti e Identificativi catastali*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel presente paragrafo sono sinteticamente riportati i titoli di provenienza e gli identificativi catastali relativi a ciascuno degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare:

- 1) Con atto rogato in Notaio Piscitello in Cerda, in data 11 agosto 1 (n.rep. 1/5) la società xxxxxxx. del geometra xxxxx acquistava dai Signori xxxx [redacted] xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, un terreno sito in C.da Bagari, nella odierna **via Alcide De Gasperi** del Comune di Lascari, esteso mq 265, pervenuto ai venditori per successione testamentaria.

Giusta concessione edilizia n.9/96 rilasciata in data 02.08.1996 la xxxxx realizzava su detto terreno un fabbricato, regolarmente accatastandolo al Fg. 12 con le particelle nn. 1743 e 1745 (terreno di pertinenza) e 1744 (sedime del fabbricato): quest'ultima veniva suddivisa in cinque subalterni corrispondenti ad altrettante unità immobiliari (nn.2-6), delle quali, in forza delle successive vendite effettuate dalla [redacted] permane in atto in proprietà della medesima soltanto l'unità contraddistinta con il sub. 2, ubicata al piano terreno-rialzato dello stabile e destinata a negozio. Per il cambio di destinazione d'uso della suddetta unità, da ufficio ad attività commerciale, veniva rilasciata dal Comune di Lascari apposita concessione edilizia n.13 del 08.08.1998, in variante alla concessione del 02.08.1996. Infine, in data 10.06.2002, per i locali dell'intero stabile veniva rilasciato il Certificato di abitabilità dall'Ufficio tecnico del Comune di Lascari.

- 2) Con atto rogato in Notaio Anastasi di Cefalù in data 10 agosto 1xxx (n.rep. xxxxx, il xxxxxxxx acquistava, per intera quota indivisa con il Sig. xxxxx, un fabbricato sito in Lascari nella **via Chiaramonte**, composto da piano terra, piano primo e piano cantinato. Al venditore, Sig. xxxxx, l'immobile era pervenuto per successione testamentaria del Sig. xxxxxxx (testamento trascritto a Palermo in data 21 aprile xxxx ai nn. xxxx).

Con atto rogato dal medesimo Notaio Anastasi in data 10 aprile xxxx, il xxxxx acquistava dal Sig. xxxxxx la restante metà indivisa del fabbricato, provvedendo ad eseguire lavori di ristrutturazione comportanti il frazionamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile in quattro distinte unità, ancor oggi catastalmente identificate al Fg. 12 come accorpate con la particella n. 475 sub. 1, in forza del mancato perfezionamento della predetta variazione.

- 3) Con atto di permuta in Notaio Anastasi di Cefalù, in data 16 febbraio 1 (n. rep. 39607) la società xxxxxx del geometra xxxxxxx acquistava dal Sig. xxxxxxxx un terreno sito in **Contrada Bagari** del Comune di Lascari, esteso mq 440, identificato in Catasto al Fg. 12, p.lla 560. In forza di tale atto il compratore si impegnava a cedere al permutante un locale ad uso magazzino al piano terra (seminterrato) e i due appartamenti del primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra da costruire in detto loco (per un totale di n.6 abitazioni, oltre i locali da adibire a magazzini e/o box).

Le altre unità immobiliari afferenti al costruendo fabbricato vennero successivamente tutte promesse in vendita.

Il permutante Sig. xxxxxx aveva acquistato il terreno giusta atto di vendita rogato in Notaio Cassata di Cefalù in data 15.11.1xxxx, trascritto a Palermo ai nn. .

Con concessione edilizia n.10/98 rilasciata in data [redacted] Società iniziava i lavori di realizzazione del fabbricato condominiale (oggi quasi ultimato), provvedendo alla redazione del tipo mappale (dichiarazione di fabbricato urbano di nuova costruzione) e dichiarandolo in Catasto con le p.lle 1756 (sedime del fabbricato) e 1757 (terreno di pertinenza).

Devono ancora essere redatte le planimetrie delle singole unità immobiliari, per l'assegnazione dei relativi subalterni.

- 4) Con atto rogato in Notaio Anastasi in data 17 dicembre 1 (trascritto in data 9.01.1 ai nn. 1073/935) il xxxxxxxx_acquistava dal Sig. xxxxx Vincenzo un fabbricato (con terreno di pertinenza) ubicato in **Contrada Fontana n. 28** del Comune di Lascari, identificato in Catasto al Fg. 13, p.lla 341.

L'area era stata acquistata dal Sig. xxxxxx in data 5 marzo 1966 con atto in Notaio Cassata di Cefalù, e questi aveva provveduto a costruirvi un fabbricato a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due elevazioni fuori terra (ciascuna rappresentata da un singolo vano) lasciando libera la porzione di terreno in fregio al fronte del fabbricato (lato strada), e ricavando una piccola corte in corrispondenza del retroprospetto.

In seguito il xxxxxx intraprendeva, senza dotarsi della prescritta autorizzazione, i lavori di ristrutturazione del fabbricato, dovendoli poco dopo interrompere in forza dell'avvenuto accertamento giudiziario della predetta violazione edilizia.

- 5) Con atto di vendita in Notaio Anastasi di Cefalù, rogato in data 4 maggio 1 (n. rep. 333246), la xxxxxxxx del xxxxxxxx acquistava dalla Sig.ra xxxxxxx un terreno sito in **Contrada Salinelle** del Comune di Lascari, esteso mq 719, identificato in Catasto al Fg. 4, p.lla 49, pervenuto alla venditrice per successione testamentaria del padre Sig. xxxxxxxx (atto trascritto a Palermo in data 27 marzo 1985).

In seguito veniva approntato un progetto per la realizzazione di una villa bifamiliare, mai esitato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lascari.

Come si è potuto evincere dalle note sopra riportate, l'identificazione catastale degli immobili ascritti al fallimento è ancor oggi nella maggior parte dei casi priva di definizione, soprattutto per effetto delle vicende giudiziarie che hanno riguardato la xxxxx ed il suo amministratore unico xxxxx.

Alcuni cespiti erano stati infatti recentemente assoggettati ad interventi edilizi che presupponevano, in concomitanza con la loro ultimazione, l'attivazione delle usuali procedure di accatastamento (per gli immobili di nuova costruzione) o delle denunce di variazione (per quelli oggetto di frazionamento): in alcuni casi l'iter non è stato attivato, in altri è stato interrotto, o in ragione del mancato completamento dei lavori, ovvero per l'impossibilità da parte della Ditta intestataria di portare a termine le pratiche catastali necessarie alla identificazione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di attribuire a ciascuno dei beni in oggetto una immediata identificazione catastale, si rassegna il presente *quadro sinottico*, specificando che sono in corso, per alcuni dei beni censiti, le procedure previste per il trattamento delle variazioni, in funzione delle disposizioni che il G.D. riterrà di dover impartire circa il perfezionamento dei relativi atti catastali.

Immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lascari (PA)

Fg.	P.lla/sub	UBICAZ. E CONSISTENZA	CAT.	CL.	RENDITA	*Note*
12	1744/2	Via Alcide De Gasperi n. SNC Piano T – S1 69 m^2	C/1	6	€ 1.179,54 £ 2.283.900	(1)
12	475/1	Via Salvatore Chiaramonte n.14 Piano T – 1 – S1 – S2	A/3	1	€ 632,66 £ 1.225.000	(2)

Immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Lascari (PA)

Fg	P.lla	UBICAZIONE	SUPERFICIE			Qualità	Reddito		*Note*
			ha	are	ca		Domin.	Agr.	
12	341	C.da Fontana		04	00	Uliveto cl. 2	€ 2,89	€ 1,55	(3)
12	560	C.da Bagari		04	40	Soppresso	L. 12.540	L. 3.960	(4)
4	49	C.da Salinella		07	19	Vigneto cl. 2	€ 12,25	€ 3,53	(5)

Legenda delle ***Note***:

(1) *Procedura catastale perfezionata*.

(2) *Catastazione in corso di perfezionamento*: è stata redatta la variazione catastale consistente nella redazione delle singole planimetrie delle unità immobiliari risultanti dal frazionamento (non essendo stata definita la pratica relativa al frazionamento le quattro unità risultano ad oggi tutte identificate come ancora accorpate con il subalterno n.1); l'elaborato planimetrico verrà inoltrato all'U.T.E. di Palermo per la ricevuta definitiva di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano.

(3) *Catastazione da definire*: dovrà essere presentata la denuncia di variazione come "unità da accatastare afferente ad un fabbricato già accatastato in parte", per variazione della destinazione e per diversa distribuzione degli spazi interni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(4) *Catastazione incompleta*: è stato sinora eseguito soltanto l'inserimento in mappa con la redazione e approvazione da parte dell'U.T.E. del tipo mappale (dichiarazione di fabbricato urbano di nuova costruzione).
La soppressione della p.lla 560 ha originato i seguenti immobili:
- fg.12 p.lla 1756 ENTE URBANO Superficie mq 376
- fg.12 p.lla 1757 Vigneto cl.6 Superficie mq 64

Dovranno essere redatte le singole planimetrie, relative a ciascuna unità immobiliare, da inoltrare all'U.T.E. di Palermo per la ricevuta definitiva di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano.

(5) *Voltura della ditta intestataria non ancora effettuata*.

3.2 *Stato urbanistico: accertamento della conformità di ciascun immobile alla legislazione vigente. Formalità pregiudizievoli.*

- 1) Con riferimento all'unità immobiliare ubicata in comune di Lascari, *via Alcide De Gasperi n. 16*, adibita ad attività commerciale, per essa è stata accertata la conformità sotto l'aspetto urbanistico, essendo risultata dotata di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie (come sopra descritte).

Grava sull'immobile una ipoteca volontaria di £ 225.000.000 (reg. a Palermo in data 21.11.1998 ai nn. 37584/49993) a favore della [redacted] con sede in Roma, contro la [redacted] del Geometra Lisuzzo Francesco e C., nascente dal contratto di mutuo condizionato in notar Emilia Anastasi di Cefalù del 19 novembre 1998.

- 2) Con riferimento allo stabile ubicato in comune di Lascari, tra le vie *Salvatore Chiaramonte e Ugo La Malfa*, non è stata ad oggi esitata dal Comune di Lascari la domanda inoltrata dal sottoscritto CTU per il rilascio di copia conforme del provvedimento autorizzativo al progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e frazionamento, né tale atto risulta registrato presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo. Al sottoscritto è stata assicurata l'esistenza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tale provvedimento, unitamente al Nulla Osta della Soprintendenza (Sez. P.A.U.) di Palermo.

Gravano sullo stabile due ipoteche volontarie a favore della [redacted] contratte dal Sig. xxxxx (precedente proprietario) rispettivamente iscritte a Palermo in data 27.02.1985 ai nn. 7992/747 (per il montante di £ 60.000.000) e in data 30.10.1989 ai nn. 44688/6226 (per il montante di £ (100.000.000).

Gravano altresì sul fabbricato: *a)* verbale di pignoramento immobiliare a favore del [redacted] contro xxxxxxxx (trascr. in Palermo in data 10.05.2001 ai nn. 19543/14341; *b)* verbale di pignoramento immobiliare a favore della [redacted], contro xxxxx (trascr. in Palermo in data 08.03.2002 ai nn. 9144/7272); *c)* ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cefalù - sez. distaccata di Termini Imerese in data 19.12.2, in favore della suddetta [redacted] per il montante di € 33.569,68 (trascr. in Palermo in data 05.01.2002 ai nn. 448/23); *d)* decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 12.07.1999, a favore della [redacted] contro xxxxxx, per il montante di £ 40.000.000 (trascr. in Palermo in data 20.07.1999 ai nn. 28889/4598).

- 3) Con riferimento al costruendo stabile ubicato in comune di Lascari, *contrada Bagari*, per esso è stato accertato il regolare rilascio di concessione edilizia (n.10/98 rilasciata in data 08.06.1998 alla ditta xxxxxxxxx [redacted]). Non è stato reperito tuttavia il permesso per la variante in corso d'opera relativa ad alcune modifiche apportate, per la quale il Geom. xxxxxx aveva inoltrato regolare richiesta ai competenti Uffici (ottenendo in tal senso il N.O. di Soprintendenza prot. n. 11976 del 07.11.2000). In ogni caso, l'immobile risulta non ancora ultimato e pertanto dovranno successivamente inoltrarsi le istanze per il rilascio della certificazione di conformità, nonché per il rilascio dell'abitabilità ed agibilità finali dell'intero edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gravano sullo stabile: *a)* ipoteca volontaria di £ 800.000.000 (reg. a Palermo in data 06.05.1999 ai nn. 16363/2385) in favore della [redacted] di Roma contro la xxxxxxxxxxxx [redacted] nascente dal contratto mutuo incondizionato in notaio Anastasi del 27.04.19; Restano esclusi dalla garanzia ipotecaria gli immobili oggetto di permuta in favore del Sig. xxxxxxx, ovvero " *l'intero primo piano comprendente due appartamenti ad uso civile abitazione ed il locale a piano terra (seminterrato) ad uso magazzino contraddistinto dall'interno n.3.* " (*) *b)* domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. del 21.05.20 (trascr. a Palermo in data 06.06.20 ai nn. 21675/166) in favore dei Sigg.ri xxxx (permutante), xxxxxx).

(*) locale non realizzato, cfr. § 4.2.6 pag. 51

- 4) Con riferimento al fabbricato ubicato in comune di Lascari, *contrada Fontana n. 28*, il Geom. xxxxxxxxxx richiedeva, previo rilascio del parere favorevole della Soprintendenza (N.O. n.12977 del 27.11.2000), la concessione in sanatoria per le opere eseguite, ottenendo il provvedimento rilasciato dal Comune di Lascari prot. n.2423 del 19, mentre con sentenza del Tribunale di Cefalù – sez. distaccata distaccata di Termini Imerese, n. 210/01 del 07.12.20, veniva assolto dal reato di ristrutturazione abusiva. I lavori non sono stati ripresi, pertanto in atto l'immobile, non essendo definito, risulta sprovvisto delle necessarie certificazioni (conformità del G.C., abitabilità) che conseguono l'ultimazione delle opere.

Gravano sull'immobile: *a)* verbale di pignoramento immobiliare a favore della [redacted], emesso contro xxxxxxx in data 12.02.2002 (trascr. in Palermo in data 08.03.2002 ai nn. 9144/7272) Cfr. analogo provvedimento al punto 2) del presente paragrafo; *b)* decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 12.07.1999, a favore della [redacted] contro xxxxxx, per il montante di £ 20.714.820 (trascr. in Palermo in data 20.07.1999 ai nn. 28889/4598); *c)* decreto ingiuntivo emesso in data 19.12.2001, a favore [redacted] contro xxxxxx, per il montante di € 18.704,26 (trascr. in Palermo in data 05.01.2002 ai nn. 448/23).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Grava infine sugli immobili menzionati ai punti 1), 3), e sull'immobile ubicato in *contrada Salinelle* del comune di Lascari, una ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 14 luglio 2002 per il montante di € 148.000,00 , a favore della [redacted] di [redacted] contro xxxxxx e xxxxxx. (trascr. in Palermo in data 24.07.20 ai nn. 28598/3787).

3.3 *Individuazione delle microzone territoriali di riferimento delle unità immobiliari*

Come sopra specificato, le unità oggetto della presente relazione sono tutte ubicate in territorio del Comune di Lascari (PA).

La localizzazione degli immobili nell'ambito comunale è diversificata: alcuni beni sono ubicati in seno all'aggregato urbano, in zone centrali; altri in zone viciniore al centro; altri ancora in ambiti periferici o all'esterno del centro abitato.

In tutti i casi si tratta di localizzazioni favorevoli sia dal punto di vista ambientale che dell'accessibilità, ciascuna con particolari caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche che nello specifico incidono percentualmente sullo stesso valore di mercato degli immobili.

Particolarmente vantaggiosa può essere considerata, ad esempio, la posizione del fabbricato (intera palazzina a due e tre elevazioni) ubicato tra le vie *Chiaramonte e La Malfa*, in ragione della sua prossimità con il centro storico e della relativa vicinanza agli spazi pubblici e privati (uffici, aree verdi, banche, scuole, locali commerciali e ristorativi etc.) destinati all'uso collettivo.

Altrettanto, anche se per altri versi, può dirsi riguardo il posizionamento dell'immobile adibito a negozio nella via *De Gasperi*, o anche in merito alla localizzazione del costruendo fabbricato a tre elevazioni in contrada *"Bagari"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(che rappresenta una diramazione della predetta strada, innestandosi a pettine lungo il solco viario di questa).

Le vie menzionate, infatti, si snodano in parallelo lungo la direzione nord-sud del paese: le prime due, ovvero le vie *Chiaramonte e La Malfa*, tracciate sulle isoipse del declivio del colle su cui sorge il nucleo più antico del centro abitato, rappresentano importanti assi di collegamento con il nucleo centrale del paese, verso il quale confluiscono entrambe; la via *De Gasperi* rappresenta invece una sorta di circonvallazione interna che si snoda tangente al tessuto urbano e si innesta nella secolare direttrice di collegamento del centro con la costa da una parte e con i comuni interni del comprensorio montano madonita dall'altra.

Per tale ragione entrambe le strade hanno sempre beneficiato dei privilegi riconducibili alla posizione, e nel solco di tali arterie hanno avuto progressivo sviluppo le diverse attività collegate ai rispettivi contesti di riferimento, con particolare accentuazione delle attività collegate alla residenza nel caso delle prime due vie, e di quelle legate al commercio nel caso della via *De Gasperi*.

Oggi tale sviluppo è in fase di ulteriore progresso, anche in forza delle nuove potenzialità economiche dell'intera area in senso turistico: basti osservare l'incremento del numero dei residenti stagionali e degli occasionali visitatori che transitano attraverso il paese nel periodo estivo e si soffermano ad ammirarne le bellezze ambientali o proseguono, diretti verso le vicine spiagge o attratti dalla suggestione territoriale e paesaggistica dei comuni più interni del Parco delle Madonie.

Si tratta di un complesso processo di sviluppo che, implementato dalla vicinanza con le principali arterie stradali e ferroviarie di collegamento con i centri maggiori, si è progressivamente sovrapposto alla principale attività economica di questo come di tanti altri centri dell'isola, attraverso l'apertura di nuovi scenari e nuove prospettive economiche, e con conseguente marginalizzazione dell'originaria vocazione allo sfruttamento agricolo dei suoli, il cui valore intrinseco si tende oggi –fortunatamente- a salvaguardare con sempre meno sporadiche manifestazioni ed iniziative culturali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale ambito territoriale di riferimento si ascrive l'ubicazione del lotto in contrada *"Salinella"*, giacchè per questa limitata porzione di terreno, localizzata in prossimità del mare, l'appetibilità di mercato, che sino a pochi decenni orsono poteva considerarsi quasi nulla in ragione delle esigue dimensioni del fondo e della sua ridotta rendita fondiaria, nonché della distanza dal centro abitato, oggi trae dalle stesse peculiarità posizionali il suo maggior pregio, che, accompagnandosi alla nuova zonizzazione urbanistica, si traduce in termini di valore fondiario in un incremento particolarmente considerevole se rapportato a quello precedente, ovvero al valore di terreni con caratteristiche similari ma ubicate in diversi ambiti territoriali a destinazione ancora agricola.

Non dissimili sono le considerazioni riguardo al cespite in *contrada "Fontana"*: anche per esso la localizzazione, ancor oggi periferica rispetto al centro abitato, non si rivela affatto un fattore di marginalità, anzi dispiega una particolare valenza in termini paesaggistico-ambientali a motivo della contiguità con il Parco urbano, che ne eleva il pregio per le eccellenti caratteristiche di panoramicità, di luminosità, di soleggiamento, di prospicienza con spazi di verde (anche attrezzato), senza al contempo costituire (l'ubicazione) un fattore ostativo in termini di accessibilità.

(***nota***: si confronti al riguardo il successivo § 4.1, in merito al cosiddetto *valore di posizione*).

3.4 *Descrizione analitica dei beni: definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determinazione della consistenza degli immobili*

3.4.1. Immobile in via Alcide De Gasperi n.16

L'unità immobiliare in oggetto occupa la maggior porzione del piano terreno di un edificio di recente costruzione, edificato con concessione edilizia n.9 del 02.08.1996 e successiva variante n.13 del 06.08.1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al detto pianterreno (trattasi per la verità di un piano rialzato) si accede tramite una breve rampa che immette in uno spazio coperto a portico, il quale pertanto risulta rialzato di circa 90 cm. rispetto al livello del marciapiede stradale.

L'edificio, costruito in c.a. ed intonacato al civile, si sviluppa su complessivi 4 livelli, ed è conterminato da una copertura a tetto con coppi; tre livelli (compreso il piano rialzato) sono edificati fuori terra ed il quarto è costituito da un piano interrato, in seno al quale vi è un piccolo locale, adibito a rispostiglio, costituente pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Il terzo livello, corrispondente al secondo piano dell'edificio, è a sua volta collegato internamente ad un superiore piano sottotetto adibito a locale di sgombero e deposito.

Il fronte del fabbricato riprende la conformazione del lotto, allineandosi all'andamento stradale in virtù delle sporgenze dei balconi esterni, e conferendo in tal modo all'edificio una conformazione planimetrica a trapezio; questa riassume la forma più regolare (quadrata) in guisa dell'arretramento dei muri di facciata che delimitano le unità ai diversi piani.

Ottimo è il livello complessivo delle finiture, non solo in ragione della recente edificazione del fabbricato, ma soprattutto grazie alla buona qualità dei materiali impiegati.

Tali caratteristiche si riscontrano anche all'interno delle singole unità abitative, ed alla predetta qualità dei manufatti fa adeguato riscontro la dotazione impiantistica, realizzata con materiali idonei e di buona consistenza strutturale.

Analogamente si è verificato l'ottimo grado di rifinitura dei locali componenti l'unità oggetto della nostra analisi, improntata a caratteri – anche formali - di livello indubbiamente superiore allo standard medio della zona.

Il taglio dimensionale dell'immobile (superficie commerciale = mq 86,3, superficie interna utile –ovvero calcolata al netto delle murature interne e perimetrali- pari a mq 74,8) consente di adattarlo a qualsivoglia attività di tipo commerciale o artigianale, o anche, in virtù della dotazione di servizi ed impianti, a studio professionale o ad ufficio. L'unità infatti si compone di tre locali più un piccolo disimpegno centrale in corrispondenza del quale è ubicato il servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienico. Il locale più ampio è ubicato di fronte alla strada, in fregio alla quale prospetta con un'ampia vetrata e con la porta (anch'essa a giorno) di accesso. Sul fondo, una parete interrotta e bucata da una ampia apertura fa da filtro rispetto al vano retrostante, il quale è illuminato ed areato da una ulteriore vetrata a giorno e da una porta-finetra che immette nell'ampio balcone di retroprospetto (mq 23,9). Dal disimpegno si accede al bagno e ad un terzo locale, abbastanza ampio (mq 18,2) ed anch'esso collegato al predetto balcone.

L'ambiente al piano cantinato, cui si accede dalla porta di ingresso - contrassegnata con il n. civico 15- al corpo scale del fabbricato, è rappresentato dalla chiusura del sottoscala della rampa che scende dal piano terra, e pertanto è di dimensioni alquanto modeste e non può essere utilizzato altrimenti che come locale rispostiglio: esso difatti ospita un serbatoio in pvc per la riserva idrica, con relativo motorino a pompa di sollevamento dell'acqua.

L'intera unità, cui non difetta –come si è potuto evincere- un adeguato riscontro d'aria e di luce, è a sua volta climatizzata da un impianto di condizionamento a pompa di calore dotato di unità interne (split) collocate a parete o a soffitto, e di unità esterne (compressori) di adeguata potenza collocati a parete su mensole zancate alla facciata del retroprospetto.

Le pavimentazioni sono tutte in ceramica di buona qualità (con riquadro centrale a decoro in ogni vano); i rivestimenti sono tutti ad intonaco con strato finale di tonachina e tinteggiati con tonalità alternate del bianco e del beige; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura collocate sino ad h=mt 2,20; gli infissi esterni sono tutti in struttura metallica (profili estrusi di alluminio) e vetro, alcuni con serramenti di protezione a persiana, mentre quelli interni sono in legno a struttura cellulare, laccati, con apertura ad anta battente o scorrevole (bagno).

A corredo dei locali, oltre agli impianti citofonico, telefonico e televisivo, vi è poi un'ampia dotazione relativa all'impianto elettrico (con quadro generale e apparecchiature realizzate a norma dei vigenti regolamenti CEI e UNI e collegate all'impianto di terra), con numerosi punti luce, prese, interruttori, persino apparecchi per l'illuminazione installati e faretti incassati o spot appesi ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

controsoffitti in gesso; questi ultimi conferiscono ulteriore dinamismo, assieme alle pannellature in legno rivestito come le pareti, all'articolazione volumetrica interna dei vani.

L'altezza interna dei locali è pari a mt 2,80.

Da ultimo va rilevato come l'immobile si presenti in perfetto stato di manutenzione anche in ragione del fatto che oltre ad essere stato ultimato in tempi recentissimi, dall'atto del completamento non è mai stato utilizzato, e pertanto i suoi componenti non sono mai stati intaccati dall'usura funzionale all'impianto di qualsiasi attività.

3.4.2. Fabbricato tra le vie Salvatore Chiaramonte e Ugo La Malfa

La palazzina, afferente ad una preesistenza di antica edificazione, è ubicata in corrispondenza del dislivello orografico tra le vie Salvatore Chiaramonte (prevalente) e Ugo La Malfa (sottomessa); successivamente sopraelevato, l'edificio è stato recentemente oggetto di un intervento complessivo di ristrutturazione, che ne ha mantenuto inalterate le caratteristiche planovolumetriche, variandone soltanto la destinazione d'uso e l'articolazione interna dei locali.

A seguito della notevole differenza di livello tra il sedime delle due strade in fregio alle quali prospettano i fronti principali del fabbricato (ai lati sono presenti un edificio costruito in contiguità da una parte, ed un'area libera, probabilmente destinata a villa comunale, in adiacenza al fronte laterale contrapposto), questo si sviluppa con due elevazioni fuori terra sulla via Chiaramonte e ben quattro elevazioni fuori terra sulla via La Malfa.

L'intervento di ristrutturazione ne ha mantenuto l'originaria struttura in muratura portante, pur con consistenti interventi di ricostruzione di alcuni degli impalcati interni, l'inserimento di nuovi corpi scala per il collegamento verticale dei piani, la modifica dimensionale di alcuni infissi, la chiusura di alcuni vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porta o finestra e l'inserimento di nuove aperture, il rifacimento della orditura primaria e secondaria della copertura a falde (con il mantenimento della tipologia originaria e la riproposizione di materiali della stessa natura, come è riscontrabile anche nel riuso dei manufatti di tegumento, in coppi siciliani.

L'opera è stata poi completata con la finitura ad intonaco civile e strato finale di tonachina, ed inoltre con la tinteggiatura, la pavimentazione interna, la collocazione degli infissi interni ed esterni e dei serramenti di protezione (quali persiane, cancelli estensibili e un portellone metallico) l'impermeabilizzazione della copertura, la protezione delle murature poste a diretto contatto con il terrapieno (i muri sono stati opportunamente trattati con materiali impermeabilizzanti e protetti con un'opera di drenaggio realizzata con pietrame di diversa dimensione), la protezione dei balconi sporgenti o a petto con ringhiere metalliche, la predisposizione degli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e di scarico, la climatizzazione interna dei locali.

Alla fine il fabbricato risulta composto da quattro diverse unità, due delle quali dispongono di accesso dalla via Chiaramonte, le altre due dalla via Ugo la Malfa).

Di ciascuna unità verrà nel seguito elencata una descrizione sintetica, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche generali sopra illustrate (materiali e manufatti impiegati nei lavori di ristrutturazione) ed evidenziandone in particolar modo lo stato di manutenzione, il livello qualitativo delle finiture, la luminosità e l'areazione correlate alla esposizione ed alla dimensione delle aperture esterne, e soprattutto le caratteristiche quantitative, quali la dimensione superficiale, le altezze libere interne e distribuzione funzionale dei vani.

3.4.2. a)

Unità immobiliare per negozio in via Chiaramonte n.14 – Piano terra -

Si compone di n. 3 vani, più un piccolo servizio igienico (con antibagno) ed un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala. E' accessibile dal n. civico 14 della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

via Salvatore Chiaramonte, attraverso un infisso collegato ad una vetrina lievemente arretrata rispetto al filo murario della facciata (protetta da un cancello estensibile in lega leggera di alluminio).

Il vano di ingresso è collegato attraverso un'ampia apertura architravata al locale retrostante, di dimensioni similari, che si affaccia con un balcone sporgente sulla via Ugo La Malfa.

Gli ambienti sono quasi ultimati, con la predisposizione e l'allacciamento di tutti gli impianti e gli accessori, i sanitari , la pavimentazione (in ceramica formato cm 36x36 in diagonale), il rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, la stesura di intonaco alle pareti e soffitti e gli infissi esterni. Mancano soltanto la definizione delle pareti e dei soffitti tramite tinteggiatura, il collegamento delle apparecchiature elettriche (quadro generale, prese, interruttori) alle canalette ed alle scatole di derivazione già predisposte, la posa in opera degli infissi interni (comprese mostre e coprifilo) sui controtelai già collocati.

L' altezza interna è pari a cm 290, appena ridotta in corrispondenza del rialzo (12 cm) del servizio igienico, presumibilmente eseguito per garantire la necessaria pendenza alle tubazioni di scarico.

Nel complesso l'immobile gode di sufficienti condizioni di luminosità ed areazione, favorite dal riscontro delle aperture collocate in asse sui fronti opposti del fabbricato.

La superficie commerciale del locale è pari a mq 69,8 ;

La superficie interna utile, ovvero misurata al netto delle murature perimetrali esterne e di quelle di ripartizione interna, è risultata pari a mq 57,2;

Il balcone misura una superficie di mq 2,4 .

3.4.2. b)

Unità immobiliare per abitazione in via Chiaramonte n.12 – Piano Primo e soppalco -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accessibile tramite la scala che collega il pianterreno al livello superiore, in corrispondenza del portone del n. civico 12 sulla via Chiaramonte, l'unità si sviluppa su due livelli, il secondo dei quali è costituito da un soppalco collegato internamente al piano sottostante.

Dal pianterreno si accede , attraverso una rampa rettilinea, direttamente ad un ampio locale di ingresso al primo piano. L'ambiente, sinora adibito a studio professionale (ma sufficientemente ampio per essere utilizzato –nell'ottica abitativa- come vano di soggiorno-pranzo) sviluppa un'altezza libera interna di cm 290 ed è illuminato da una finestra con balcone a petto sulla via Chiaramonte. Il soffitto è in travi di legno e tavolato superiore, verosimilmente con funzione portante dell'impalcato superiore e non in qualità di semplice rivestimento decorativo; un'apertura centrale mette in comunicazione il locale con gli ambienti retrostanti, collocati al di sotto della porzione di falda con la cadente verso la via Ugo La Malfa ed inframmezzati da un terrazzino centrale che, in guisa delle chiusure murarie perimetrali, si configura come una sorta di pozzo di luce o chiostrina interna, utile ad illuminare ed areare il vano a forma di L che ad esso è collegato (attraverso la predetta apertura ed una finestrella) ed il servizio igienico che, come il predetto vano, vi si collega anche con una finestrella laterale.

In ragione della pendenza della falda cui sono sottesi, le altezze dei vani variano da un massimo di cm 290 in corrispondenza dell'imposta superiore, ad un minimo di cm 140 sul fronte opposto (lato via La Malfa). Dette altezze interne non precludono l'abitabilità dei locali di sottotetto.

La pavimentazione dei locali descritti è interamente in piastrelle di ceramica (con tonalità simile al cotto) del formato di cm 40x40, variamente disposte (a correre o in diagonale) a seconda dell'uso riservato agli ambienti.

Il bagno, dotato dei quattro pezzi sanitari (con vasca) è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica del formato di cm 15x15 disposte in diagonale; la copertura è costituita da travi lignee, reggenti il tavolato superiore sul quale sono collocate le tegole.

L'ambiente è anche predisposto per la collocazione di una cucina, ma non risulta ben illuminato ed areato a causa delle limitate dimensioni delle aperture,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giacchè queste sono rappresentate, oltre che dalle sopra menzionate porta-finestra e finestre sul terrazzino, soltanto da un vano-finestra di modeste dimensioni (presente anche nel servizio igienico) ricavato sul prospetto sulla via Ugo la Malfa: quest'ultima è peraltro protetta da un brise-soleil in elementi sagomati di laterizio che smorzano ulteriormente l'incidenza della luce solare.

Una scala a chiocciola, prefabbricata in pvc rigido e legno, collega il locale di ingresso con il soppalco superiore. Questo è costituito da un monolocale, che impegna l'intera superficie sottesa alla doppia falda di copertura lato via Chiaramonte, e dispone di una sola apertura esterna, collocata a livello di pavimento sulla facciata rientrata del prospetto su via Ugo la Malfa.

L'altezza interna del vano è pari a cm 235 in corrispondenza della trave di colmo della copertura, ed a cm 160 alle rispettive imposte delle suddette falde. Anche in questo caso è lasciata a vista l'orditura lignea portante del tetto, costituita da travi principali, travi secondarie (arcarecci) e tavolato superiore.

Nell'insieme l'unità è confortevole e perfettamente abitabile, in quanto ben rifinita e corredata da un adeguato sistema di impianti, inclusa la climatizzazione realizzata a mezzo di pompa di calore con unità interne (split) ed esterne (compressori).

La superficie commerciale complessiva, comprensiva dei due livelli sovrapposti, è pari a mq (70,6+38,7) = mq 109,3 ;

La superficie utile interna corrisponde invece a mq (52,6+30,7) = mq 82,9;

La superficie del terrazzino interno è di mq 3,9.

3.4.2. c)

Magazzino in via Ugo La Malfa n.11
– Piano terra –

L'immobile (cfr. al riguardo ***Quesito A.1)***, pag. 4) è costituito da un monolocale, risultante dall'allargamento del vano di collegamento di due precedenti ambienti. Anche il vano di accesso è stato ampliato, in funzione delle esigenze derivanti dalla destinazione precipua del locale, che sin dal passato è stato adibito a magazzino per la conservazione di prodotti della coltivazione agricola, o anche a deposito di attrezzi, veicoli, etc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nonostante le dimensioni complessive dell'immobile siano piuttosto ridotte, la sua centralità ubicativa ne agevola la vocazione: in atto esso viene utilizzato come laboratorio artigianale, ma potrebbe anche essere adibito per l'attività commerciale, senza dover predisporre in tal senso alcun intervento di adeguamento.

A lato dell'ingresso (lato destro) è stato ricavato un piccolo servizio igienico, dotato soltanto di lavabo e w.c., ed è illuminato ed areato tramite una finestrella collocata sul prospetto del fabbricato; dal lato opposto, a sinistra dell'ingresso, il passaggio del manufatto di collegamento tra il piano terra ed il primo piano sulla via La Malfa (la scala con accesso diverso sullo stesso fronte in fregio alla strada) determina al suo interno una sorta di nicchia che spezza la stereometrica volumetria del locale.

La presenza di travi estradossate collegate a pilastri denuncia la tipologia di intervento strutturale, che ha consentito l'allargamento del vano di passaggio tra i due ambienti precedentemente separati e la conseguente modifica distributiva, conformando l'immobile in guisa di un ampio monolocale.

Tale esigenza è scaturita anche da motivazioni legate alle necessità areative ed illuminotecniche, in ragione della impossibilità di praticare altre aperture all'interno dell'unità, ovvero lungo i restanti tre lati della stessa.

L'ambiente è rifinito internamente con intonaco al civile e tonachina, e tinteggiato. Esso è pavimentato con piastrelle in ceramica formato cm 40x30 disposte a correre in filari sfalsati ed anche il w.c. è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono stati realizzati previa collocazione di tutte la tubazioni e canalizzazioni (sottotraccia) e degli accessori, ed il collegamento delle apparecchiature (quadro elettrico prese, interruttori).

L'impianto di scarico è collegato al collettore fognario comunale corrente lungo la via Ugo La Malfa.

L' altezza interna del locale è costante (luce libera = cm 280), e nel complesso l'immobile gode di sufficienti condizioni di luminosità ed areazione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

favorite dall'ampiezza dell'unica apertura, il vano di accesso, ampio circa 7mq e protetto da un portellone in ferro a triplice anta con sopraluce grigliati.

La superficie commerciale del locale è pari a mq 67,7.

La superficie interna utile, ovvero misurata al netto delle murature perimetrali esterne ed escluso il sottoscala per la porzione considerata inaccessibile, è risultata pari a mq 57,2.

3.4.2. d)

Unità immobiliare per ufficio o studio in via Ugo La Malfa n.9 – Piano Primo -

Attraverso la scala di collegamento con il pianterreno, in corrispondenza del portone del n. civico 9 sulla via Ugo La Malfa, si accede ad un bilocale situato al primo piano della palazzina.

L'unità non presenta, in termini *strictu sensu* "sanitari", i requisiti per essere utilizzata come abitazione, giacchè uno dei due vani che la compongono non dispone delle aperture esterne di dimensioni commisurate alla sua ampiezza (trattasi di un'apertura di cm 105x160 sul fronte laterale, ovvero di misura inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento del vano, e per di più parzialmente oscurata da un *brise-soleil* in laterizi collocato in funzione protettiva); tuttavia essa denota un livello generale di definizione tale da rappresentare una più che apprezzabile *location* per studio professionale o ufficio o attività similari.

Oltre ai due ambienti principali, separati da un vano architravato senza infissi (anch'esso frutto dell'ampliamento dell'apertura originaria, come in corrispondenza del piano sottostante ma in misura ridotta rispetto a quest'ultimo), l'unità dispone di un servizio igienico dotato dei quattro pezzi sanitari (con doccia) e di una parete rivestita con piastrelle di ceramica (sino ad h=mt 1,4) e attrezzata con tutti gli allacciamenti necessari alla predisposizione di una cucina.

Un vano finestra con balcone a petto illumina i due ambienti dal lato del prospetto sulla via Ugo La Malfa, mentre la parete sul fronte opposto è priva di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aperture in quanto posizionata a diretto contatto con il terrapieno (rispetto al quale è opportunamente protetta con l'effettuazione delle opere precedentemente descritte).

In un piccolo vano-armadio è collocato il serbatoio in pvc per la riserva idrica.

Di buon livello sono i materiali di rivestimento e di finitura, costituiti da intonaco al civile con strato finale di tonachina e tinteggiatura ad idropittura per pareti e soffitti, ceramica formato cm 33x33 (con disposizione in diagonale) per la pavimentazione dei due locali. Anche pavimento e pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica (formato cm 20x20, sino ad h=mt.2), mentre la parete di fondo dell'ambiente a contatto con il terrapieno è interamente rivestita con elementi di pietra locale a spacco collocati ad "opus incertum", motivo di efficace valenza estetica (*de gustibus non est disputandum*) che ricorre anche sugli stipiti laterali dell'apertura di collegamento tra i due locali.

Completano la dotazione dell'unità gli infissi esterni ed interni, rispettivamente in profilati di alluminio estruso preverniciato (con persiane) e in legno tamburato rivestito, il piacevole motivo decorativo della ringhiera metallica che funge da parapetto alla scala, e in ultima analisi la predisposizione tutti gli allacciamenti elettrici, idrici, igienico-sanitari e di scarico, la predisposizione dei punti luce, gli interruttori e le prese (compresi telefono e antenna TV) e il citofono. La climatizzazione interna degli ambienti è garantita da un sistema a pompa di calore.

L'altezza interna dei locali, uniforme, è pari a cm 246.

La superficie commerciale complessiva dell'unità è di mq 75,3;

La superficie interna utile, misurata al netto delle murature perimetrali esterne e di quelle di ripartizione interna, è pari a mq 57,8.

3.4.3 Fabbricato in contrada Bagari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio in oggetto consiste in una palazzina a tre elevazioni facente parte di un isolato continuo, composto da case in linea, esteso lungo tutta la strada che, innestandosi a pettine dalla via De Gasperi, prosegue con andamento rettilineo sino a concludersi in corrispondenza della campagna (poco più oltre corre uno scavo che verosimilmente costituisce il letto di un torrente).

La strada, sulla quale prospettano esclusivamente fabbricati di recente edificazione, non ha una identificazione toponomastica, pertanto viene ancora provvisoriamente individuata col nome della contrada cui afferisce il sedime (Bagari).

Il fabbricato condominiale si ubica quasi al termine della predetta strada, in continuità planovolumetrica (favorita anche dalla planarità del terreno) con gli edifici limitrofi, il che determina una sostanziale assenza di emergenze volumetriche, e una uniformità d'insieme (dovuta anche alla somiglianza delle aggettivazioni formali dei prospetti) che si rivela alla fine un fattore senz'altro positivo in termini di decoro urbano.

A causa delle vicende giudiziarie che hanno coinvolto la società costruttrice, sono stati sospesi i lavori edilizi in prossimità della loro ultimazione: di conseguenza sin dall'approccio visivo dei fronti esterni si ravvisa il carattere di incompletezza dell'edificio, puntualmente riscontrabili anche all'interno del fabbricato, sia nelle parti comuni che in seno alle diverse unità abitative.

Sino all'atto della sospensione dei lavori, gli intendimenti progettuali erano stati, almeno nelle quote metriche e nelle dimensioni, mantenuti: dagli atti in possesso dello scrivente si rileva come era stata ottenuta la concessione edilizia (C.E. n.10 del 08.06.1998), oltre al nulla osta della Soprintendenza, per la costruzione di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, da adibire a civile abitazione, oltre un pianterreno, denominato seminterrato (?) adibito a garage, ed un sottotetto non abitabile.

A meno di alcune variazioni effettuate in corso d'opera rispetto alle previsioni del progetto originario, concernenti in particolar modo la distribuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei locali al pianterreno, il fabbricato si articola sostanzialmente come descritto e rappresentato negli elaborati progettuali.

Morfologicamente l'immobile a pianta rettangolare è costituito da un unico corpo di fabbrica comprendente due appartamenti per piano simmetrici rispetto al blocco scala ubicato centralmente lungo l'asse minore della pianta.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata di c.a. su un reticolo di travi rovesce di fondazione, solai di piano laterocementizi del tipo prefabbricato (con travi a spessore), tompagnamenti esterni con muratura in blocchi di laterizi forati, tramezzature interne con mattoni laterizi forati tipo "poroton" o similari, rivestimenti esterni ad intonaco tipo Li Vigni, pareti degli ambienti interni rivestite ad intonaco con superiore finitura in gesso scagliola (o tonachina), o con piastrelle ceramiche di buona qualità nei servizi, ed infine copertura laterocementizia a falde inclinate, rivestita da tegole del tipo "coppo siciliano", in ossequio ai dettami emanati dalla Soprintendenza.

Manca soltanto il rivestimento superficiale della parte basamentale dell'edificio, dalla quota stradale sino alla linea marcapiano del primo livello: probabilmente era previsto il rivestimento con pietra o con lastre di marmo, per conferire maggior pregio estetico al prospetto ed al contempo per garantire la migliore conservazione dei materiali nelle porzioni più esposte al degrado.

I due fronti longitudinali dello stabile, quello principale sulla strada e quello di retroprospetto in fregio ad uno spazio recintato a cielo aperto, sono caratterizzati dalla regolare alternanza tra i vuoti (finestre) ed i pieni (tompagni), evidenziati dagli aggetti dei balconi collocati simmetricamente sui fronti, questi ultimi intervallati dalle bucature centrali delle finestre del corpo scala.

Distributivamente, al pianterreno in luogo dei previsti quattro magazzini, -con annesso w.c.- da adibire a garages per il ricovero di automezzi, ne sono stati realizzati tre, con caratteristiche dimensionali diverse rispetto a quelle previste nel progetto iniziale: due locali infatti derivano dalla suddivisione del magazzino di sinistra nel progetto originario, ed hanno gli accessi ubicati sui fronti opposti del fabbricato; il terzo comprende tutta la superficie riservata inizialmente ai due locali di destra nel progetto originario, e dispone di due accessi sul fronte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

principale ed uno su quello di retroprospetto; il quarto magazzino (il secondo da sinistra osservando il prospetto principale nel progetto originario), mai realizzato, è stato sostituito da un portico passante che funge da disimpegno per l'ingresso dell'edificio e per il retrostante spiazzo aperto di pertinenza (vd. anche paragrafo n.6 e planimetrie allegate).

Dall'ingresso si accede direttamente al corpo scala, unico collegamento verticale tra i piani (l'edificio non dispone di ascensore), del quale è oggi visibile la struttura in c.a., non essendo state definite le opere di protezione (ringhiera parapetto) né il rivestimento delle pedate e delle alzate delle rampe.

Tutti gli appartamenti (due per piano) sono pertanto disimpegnati attorno alla scala centrale, a doppia rampa con tavoliere intermedio, ed hanno gli ingressi che si fronteggiano in fregio ai lati corti dei rispettivi tavolieri di piano.

L'abitazione-tipo è composta da ingresso, salone (con affaccio sul fronte principale), disimpegno, due vani letto, zona servizi (sul fronte di retroprospetto) con cucina e bagno, ed un piccolo locale ripostiglio ubicato in corrispondenza delle due testate cieche contrapposte.

Al piano sottotetto si accede tramite una apertura (botola) con scala a scomparsa (oggi non collocata), e l'impalcato con ogni probabilità funge da locale di sgombero o è destinato ad ospitare le attrezzature collegate agli impianti, quali ad es. i serbatoi di riserva idrica delle diverse unità abitative.

Sul retro dello stabile si apre, come sopra accennato, uno spazio aperto costituente una evidente pertinenza del fabbricato, in quanto essendo recintato esso è accessibile soltanto attraverso il passaggio dal portico centrale. Delimitato da un lato dal fronte dell'edificio, lo spazio è recintato sui restanti tre lati da un muro in c.a. sormontato da una rete metallica a maglie rivestite in plastica, ed è per la maggior porzione pavimentato in cemento lisciato, mentre al piede della recinzione si è preferito lasciare una striscia di terreno con l'evidente intenzione di piantumarvi essenze vegetali, quali ad esempio una siepe con funzione sia decorativa che protettiva. Per la sua conformazione, più che allo svago lo spazio appare destinato al parcheggio, funzione per la quale peraltro ai fini urbanistici (Legge Tognoli, n.122/89) la sua superficie è rientrata nell'atto di vincolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di buon livello è il grado di finitura degli ambienti interni, sia in termini di rivestimenti a pavimento e a parete, sia in termini di predisposizione di allacci per gli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento.

I rivestimenti sono per la quasi totalità collocati, e si è rilevata la buona qualità dei materiali utilizzati per le pavimentazioni (tutte in ceramica monocottura, spesso con motivo centrale a decoro con materiale della stessa natura) e per le pareti dei servizi (bagni e cucine), rivestite – generalmente sino ad h=mt 1,80- con piastrelle in ceramica monocottura lisce, a decoro o alternate, o con piastrelle in gres ceramico con motivi similari a seconda delle diversificate richieste della committenza. In questi ultimi ambienti si è peraltro riscontrata, in taluni casi, anche la predisposizione delle opere murarie ed impiantistiche per la collocazione di sanitari di tipo speciale (vasche ad idromassaggio, lavelli ad incasso, piani cottura in muratura per elementi ad incasso, etc.).

Anche le pavimentazioni dei balconi sono realizzate con materiali perfettamente idonei e di buona qualità, quali il clinker, dalle elevate caratteristiche di durezza, impermeabilità, resistenza al gelo, etc.; le solette aggettanti sono poi bordate da lastre di marmo con i previsti gocciolatoi, e la protezione è assicurata dalla collocazione di apposite ringhiere metalliche parapetto, formalmente semplici ma efficaci quanto a dimensionamento dei componenti.

Mancano gli infissi ed i serramenti (sono stati predisposti sinora soltanto i falsi telai), ma dalla lettura del capitolato tecnico si evince che per quanto concerne le porte interne, queste sono state previste del tipo tamburato rivestito con fogli di compensato, mogano o noce Tanganika; analogamente i rivestimenti superficiali delle porte di ingresso alle abitazioni (blindate) sono state previste in legno Douglas o con altro materiale in grado di assicurare la garanzia più completa contro ogni imprevisto; per quanto riguarda invece gli infissi esterni, questi sono stati previsti in profilati di alluminio, corredati di persiana, di colore verde scuro come prescritto dalla Soprintendenza, e con vetri di protezione termoacustica del tipo "vetrocamera", al fine di ottenere in tal senso un ottimo isolamento dei locali di abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla scorta del rilevamento delle predisposizioni per gli allacciamenti impiantistici, si può asserire che anche sotto questo aspetto la dotazione del fabbricato è risultata ascrivibile ad un livello qualitativo medio-alto, certamente inusuale se raffrontato a quello di altri fabbricati similari per caratteristiche tipologiche e posizionali.

Come si evince dalle specifiche riprese fotografiche, riportate nell'allegato elaborato con la dizione "particolari", il costruendo edificio risulta già dotato di tutti gli allacciamenti e gli appresamenti funzionali all'installazione delle relative apparecchiature per l'erogazione dei servizi afferenti agli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento, di condizionamento e di scarico (risulta non ancora predisposto il collegamento tra quest'ultimo ed il collettore fognario comunale, ma è già stato realizzato il pozzetto ispezionabile al piede dell'edificio).

Sono visibili le tubazioni di presa dell'impianto idrico sanitario, i relativi collettori per ogni unità abitativa, la predisposizione del vano contatori dell'impianto elettrico, nonché le diverse scatole di connessione o derivazione e quelle per i frutti dei diversi impianti (compreso il condizionamento), con le rispettive tubazioni e canalizzazioni in materiali a norma UNI e CEI.

Risultano previste le forniture, per ogni singolo appartamento, dei sanitari con relative rubinetterie ed accessori, degli apparecchi collegati ai rispettivi impianti: telefonico (con armadio centralizzato della società dei telefoni localizzato in luogo condominiale), citofonico (con apriporta del portone esterno), televisivo (con antenna centralizzata), nonché dei serbatoi idrici con autoclave (per ciascuna unità), della caldaia murale a gas autonoma e dei radiatori in ghisa ad elementi componibili, nel numero sufficiente per il riscaldamento invernale dei singoli ambienti.

Si precisa che allo stato attuale delle opere non è avvenuta la fornitura e messa in opera delle predette apparecchiature, come descritto nel paragrafo relativo alla determinazione del valore di mercato dell'intero stabile.

L'intero fabbricato sviluppa una altezza complessiva di mt 12,20, misurata dal piano di sedime (livello stradale) sino alla linea di gronda, ovvero esclusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'altezza ulteriore determinata dalle falde dalla linea di gronda sino a quella di colmo.

L'altezza utile dei magazzini di piano terra, uniforme, è pari a cm 350

L'altezza interna dei locali di abitazione, uniforme, è pari a cm 270.

Le dimensioni superficiali e volumetriche dei tre magazzini realizzati al piano terra sono diverse: i due di sinistra possiedono una superficie commerciale pari all'incirca a circa mq 19 ciascuno; il terzo, ambiente unico con annesso w.c a destra rispetto alla scala condominiale, possiede una superficie commerciale pari a mq 80 circa .

La superficie commerciale di ciascuna delle singole abitazioni (due per piano per n.3 piani) è pari a mq 78,00, cui va sommata l'aliquota corrispondente ai balconi (n.2 per abitazione), pari ad ⅓ mq 16,8= mq 5,6: sommano in totale mq 83,6 per abitazione.

La superficie del sottotetto non va computata a fini commerciali, in quanto non abitabile. Essa comunque plafona l'intera estensione dell'ultimo livello, e pertanto corrisponde per intero a quella del sedime dell'intero fabbricato, ovvero a mq 184.

Complessivamente, l'intera superficie costruita dell'immobile risulta estesa mq 184 x n.4 livelli complessivi = mq 736.

3.4.4 Fabbricato in contrada Fontana n.28

Ubicato al margine della cortina edilizia compresa nell'area di espansione a sud del paese, in corrispondenza della delimitazione tra il costruito e la campagna circostante ed in prossimità di un'area destinata a Parco Urbano per la particolare valenza paesaggistica, il fabbricato in oggetto è allo stato attuale un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edificio di forma rettangolare (superficie coperta = mt10,60 x 6,80 = 72 mq), composto da due elevazioni più un piano sottotetto; l'immobile è stato lasciato al grezzo delle strutture, in forza della sospensione giudiziaria dei lavori di ristrutturazione (con cambio di destinazione d'uso) in quanto eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, quindi ancor prima che dalla fase di realizzazione delle opere strutturali si potesse passare alla quella di definizione dei caratteri distributivi interni, alla successiva predisposizione degli impianti ed alle opere di completamento previa finitura interna ed esterna dell'edificio.

Dal confronto tra gli elaborati allegati al progetto per concessione in sanatoria ed il rilevamento dello stato attuale delle fabbriche e delle opere sin'oggi realizzate, si evince come l'immobile, originariamente un fabbricato ad uso agricolo con locali adibiti all'abitazione rurale e presumibilmente a magazzini al servizio della conduzione agricola, sia stato recentemente oggetto di opere di ristrutturazione volte innanzitutto al consolidamento delle sue fabbriche, e conseguentemente all'attuazione di tutta una serie di modifiche finalizzate al cambio di destinazione d'uso, ovvero alla trasformazione in edificio per civile abitazione, senza contestualmente alterarne in maniera sostanziale, negli intendimenti progettuali, le preesistenti caratteristiche formali e planivolumetriche.

Sino all'atto interruttivo, dunque, si era dato corso alle opere di consolidamento delle strutture in fondazione ed in elevazione, attraverso il mantenimento delle murature in conci di tufo dei fronti e l'inserimento, all'interno della preesistenza, di una vera e propria struttura intelaiata in c.a. costituita da pilastri, travi, solai e collegamenti verticali.

Mantenendo la tamponatura esistente, erano state realizzate le seguenti opere:

a) all'interno, alcuni pilastri in c.a. di forma circolare ed altri di forma rettangolare, questi ultimi delle dimensioni di cm. 30x45, ed inoltre: una scala in c.a. composta da 17 scalini per il collegamento tra il pianterreno ed il livello superiore; un nuovo solaio latero-cementizio con balcone a sbalzo lungo tutta l'estensione del fronte lato strada (e predisposizione di analoga struttura sul

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

retroprospetto), in corrispondenza del primo livello, in luogo del solaio preesistente (in legno), e mantenendo a scopo decorativo l'orditura portante di questo, ossia le travi lignee poste in guisa di (finto) sostegno del solaio; analogo impalcato (senza le travi finte) tra il primo ed il secondo livello, realizzando un locale sottotetto da destinare a lavanderia-stenditoio; una nuova copertura a falde, anch'essa con struttura laterocementizia, in luogo della preesistente copertura lignea, sostituendo il tompagno laterale in blocchi di tufo con un cordolo perimetrale di sostegno in c.a;

b) all'esterno, a breve distanza dal retroprospetto dell'edificio, un muro di sostegno in c.a. a contenimento della spinta del terrapieno superiore, con sviluppo planimetrico a L, delle dimensioni di mt. 6,50+4,40 (lunghezza) e mt. 2,85 (altezza), che nelle intenzioni progettuali doveva, oltrechè assolvere la suddetta funzione primaria, anche racchiudere lo spazio in forma di patio-pergolato, da definire con la costruzione della parete di chiusura del secondo lato breve.

Dal punto di vista distributivo l'abitazione sarebbe stata quindi articolata internamente in un pianterreno con locali adibiti a soggiorno, cucina e w.c., preceduti sul fronte principale (lato strada) da un portico-nartece di ingresso, e collegati sul fronte opposto (retroprospetto) con il patio-pergolato; un primo piano adibito a zona notte, con tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un balcone a ballatoio sul fronte principale ed uno sul fronte retrostante; un livello superiore, accessibile tramite un collegamento verticale tipo "scala a chiocciola" posto nel disimpegno, costituito da un unico locale (sottotetto) adibito a lavanderia, con annesso terrazzino-stenditoio ricavato in una rientranza tra le falde di copertura.

La costruzione sarebbe stata definita mediante la realizzazione di una controtamponatura interna in blocchi forati di laterizio di cm 8, lasciando in tal modo una intercapedine tra questa e la muratura esterna tale da costituire quella particolare tipologia di coibentazione nota come "parete ventilata"; la tramezzatura sarebbe stata eseguita con mattoni segati di tufo o forati di laterizio; gli infissi erano previsti in legno con serramenti esterni in alluminio anodizzato; le pavimentazioni erano previste in piastrelle di cotto smaltato per gli interni (e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ceramica per i servizi), in elementi di cotto non trattato per gli esterni; i rivestimenti sarebbero stati ad intonaco al civile, ovvero rifinito con tonachina, per le pareti ed i soffitti interni (ad eccezione dei w.c. e della cucina che sarebbero stati rivestiti sino ad h=cm240 con piastrelle di ceramica maiolicate), mentre i fronti esterni sarebbero stati rifiniti ad intonaci speciali al fine di rendere tali rivestimenti impermeabili ed al contempo di conferirgli un aspetto antichizzato.

Simile intento era già stato adottato nella scelta dei coppi di tegumento della copertura, ove sono stati posti elementi prodotti con particolari additivi e inerti per produrre l'effetto di "invecchiamento".

Con riferimento agli impianti, da realizzare a norma, era previsto l'allacciamento alla rete pubblica per l'approvvigionamento idrico, alla rete dinamica urbana per lo scarico fognario, e l'allacciamento dell'impianto elettrico con messa a terra e materiali e manufatti realizzati a norma CEI.

Infine, per la sistemazione esterna del lotto si prevedeva la realizzazione di una recinzione con muretti di cemento rivestiti con pietrame e coprimuretti in cotto, e superiore ringhiera in ferro lavorato come pure il cancello d'ingresso.

I muretti dovevano poi essere bordati da aiuole perimetrali piantumate con essenze ornamentali.

Di quanto sinora descritto, oggi non si rilevano che pochi indizi, ravvisabili nelle predisposizioni operate sulle strutture lasciate al grezzo, come spoglie vestigia di un edificio che attende da tempo di essere completato.

3.4.5 Terreno in contrada Salinelle

Esteso 719mq, il lotto afferisce ad un ambito territoriale esterno al centro abitato: l'intera area, per la particolare conformazione orografica e la breve distanza dal mare, nonché per le indiscutibili potenzialità insediative, è stata destinata dai pianificatori quale sede di edilizia residenziale stagionale, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativo indice di fabbricabilità (0,5 mc/mq) maggiore rispetto a quello delle aree agricole limitrofe.

Il terreno, del tutto pianeggiante, dista circa 800 mt dal mare ed è facilmente accessibile, in ragione della vicinanza alle principali arterie stradali di collegamento con il centro edificato ed i comuni limitrofi del comprensorio.

Geometricamente definibile come un quadrilatero regolare, esso è in atto incolto, a differenza dei terreni limitrofi prevalentemente coltivati ad agrumi: tali essenze arboree, delimitando il lotto su tre dei quattro lati, consentono una facile individuazione visiva della sua intera estensione, e ne fanno risaltare per contrasto l'assoluta mancanza di emergenze vegetali.

Tale carattere non è tuttavia casuale.

Infatti, come avvenuto per la maggior parte dei lotti viciniori, e nel nome del sempre crescente sfruttamento di una delle poche aree rimaste ancora parzialmente inedificate nell'ambito cefaludese, il proprietario alcuni anni orsono (1993) predispose il terreno in vista dell'approvazione di un progetto per la costruzione di una casa bifamiliare da edificare nel rispetto delle norme urbanistiche (densità, altezze, distacchi dai confini e distanze dai fabbricati, etc.).

Dall'analisi degli elaborati progettuali si evince come tale edificio, articolato "nel rispetto dei canoni di insolazione e nella volontà di riprendere caratteristiche costruttive e rifiniture tipiche dell'edilizia rurale siciliana", negli intendimenti del progettista-costruttore si sarebbe inserito "nel modo più omogeneo nel contesto morfologico", ovvero in quel particolare ambito che oggi, pur non essendo più vera e propria campagna, conserva caratteri di antropizzazione fortunatamente ancora non antitetici rispetto alle secolari tradizioni ed ai diuturni usi insediativi.

Dalla lettura degli elaborati grafici di progetto si evince quanto segue: il fabbricato da realizzare, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo di c.a., coprirebbe una superficie di 95 mq, e risulta suddiviso in due unità abitative, entrambe articolate su due elevazioni fuori terra, più un piano cantinato (anch'esso frazionato in due unità autonome).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Una delle due unità abitative è rappresentata da un piano terra, rialzato a quota + 0,5 mt. dal piano di campagna e suddiviso in un ampio ambiente centrale di soggiorno, cui si accede da un vano di ingresso a sua volta preceduto da un porticato esterno in legno; su un lato del soggiorno sono ricavati un angolo cottura ed un piccolo locale ripostiglio, mentre a lato dell'ingresso è ricavato il w.c. con doccia.

Tramite la scala posta nell'ambiente di ingresso si accede al primo piano, composto da due camere da letto ed un bagno, con disimpegno centrale.

L'altra unità è suddivisa, al pianterreno (rialzato) in un locale di ingresso-soggiorno (anch'esso preceduto da un portico-pergolato esterno in legno) ed in un vano letto, una cucina ed un bagno articolati attorno ad un disimpegno centrale. Al primo piano hanno sede due ambienti adibiti, almeno secondo le indicazioni progettuali, a locale deposito e locale serbatoi.

Inoltre, dalla relazione di progetto si evince che: "…le fondazioni saranno a travi rovesce in c.a.; i solai verranno realizzati con travetti prefabbricati e voltine in argilla espansa. La copertura sarà a falde inclinate con tegole del tipo "coppi alla siciliana", mentre lo scarico delle acque piovane avverrà tramite canalette e pluviali in rame o in lamierino pesante di colore rame. Il tompagnamento esterno sarà realizzato in laterizi forati tipo "poroton" per un migliore isolamento termo-acustico dei vani, mentre la tramezzatura verrà realizzata con segati di tufo dello spessore di cm. 8. Il prospetto esterno sarà rivestito con intonaco del tipo Li Vigni di colore chiaro, mentre l'intonaco interno sarà del tipo civile a gesso scagliola; la cucina e i bagni saranno rivestiti con piastrelle di ceramica ad una media altezza. La pavimentazione interna verrà realizzata con piastrelle in gres porcellanato, mentre quella esterna riguardante la zona pergolato, le terrazze e il marciapiede attorno al fabbricato saranno pavimentati con mattoni del tipo cotto siciliano. Le aperture esterne saranno realizzate in alluminio preverniciato e protette da persiane, mentre le aperture interne saranno in legno tamburato.

Gli impianti, sia idrico che elettrico, saranno realizzati sottotraccia secondo norme CEI e conformi alle norme vigenti in materia; l'impianto elettrico sarà collegato alla rete Enel, mentre l'approvvigionamento idrico verrà realizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mediante due serbatoi per alimenti da lt. 2000 cadauno, posti nel locale cantinato. Le acque nere saranno smaltite a mezzo di percolazione nel terreno, mediante subirrigazione con drenaggio."

Sono stati previsti anche lavori di sistemazione della stradella di accesso al lotto e di conformazione del posteggio, in pietrischetto o in terra battuta; si è previsto di recintare il fondo con paletti e rete metallica di colore verde.

Infine, dal progetto risulta come l'intera sistemazione del lotto verrà accuratamente integrata con la messa a dimora di alberi e piante della flora mediterranea; in tale ottica, lungo il perimetro della casa è stata prevista la sistemazione di basse fioriere.

4. VALORE DI MERCATO E VALORE LOCATIVO

4.1 *Criteri informativi della stima*

Occorre precisare in premessa che:

a) stimare un bene corrisponde ad attribuirgli un valore, espresso di regola in unità monetaria;

b) il valore locativo di un bene immobile corrisponde al valore del canone di locazione del bene stesso, ovvero alla quantità di moneta che si ritiene equo corrispondere, al titolare dell'immobile, per poterlo utilizzare.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 al 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.

Applicando poi al valore di mercato -come sopra stimato- un determinato indice di redditività, funzionale alle sue peculiari caratteristiche tipologiche, si ottiene il valore locativo, espresso in rapporto alla annualità o alla mensilità di riferimento, ed alla superficie al mq o a quella complessiva del bene.

Nella fattispecie si ritiene tale metodologia la più attendibile nell'ambito dei criteri adottabili per la stima del valore degli immobili ubicati nelle vie *Chiaramonte, La Malfa* e *De Gasperi*, nonché la più immediata in funzione della determinazione del valore locativo (le cui risultanze sono, come già accennato improntate agli stessi presupposti analitici) delle suddette unità.

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 e degli affitti 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 del valore di mercato (e del conseguente valore di locazione)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relazionabile tanto alle caratteristiche costruttive dell'immobile o al suo stato di manutenzione, quanto al suo *valore di posizione*, ovvero all'influenza che su un immobile 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.

Diverso è il caso inerente la stima del valore di un terreno edificabile. Anche in questa fattispecie (che nella presente analisi concerne la stima del terreno in contrada *Salinelle*) è possibile ricorrere alla conoscenza dei prezzi di mercato di beni con caratteristiche simili, cioè terreni in posizioni paragonabili e con il medesimo indice di fabbricazione. In pratica, tuttavia, a differenza delle abitazioni, per le quali si possono reperire con una certa facilità i dati (tabellari) utili a definire i valori di ciascuna zona, poco o nulla si ottiene conducendo lo stesso tipo di ricerca sui valori delle aree edificabili.

Si potrebbe allora procedere per via indiretta, ovvero stimando il terreno in funzione del valore del fabbricato su di esso realizzato (o realizzabile), e calcolando l'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).

Il metodo di stima sicuramente più scientifico è tuttavia quello basato del criterio del cosiddetto "Valore di trasformazione": il valore del terreno è pari al valore finale dell'immobile meno i costi, cioè le spese di costruzione comprensive del profitto dell'imprenditore, le spese tecniche per approntare e realizzare il progetto e le spese di concessione. In altri termini, si ha:

$$Va = Vf - (Cc + St + Oc)$$

dove : *Va* = valore dell'area;

Vf = valore finale (si ottiene moltiplicando il numero dei metri quadrati costruibili per il valore a metro quadrato della zona);

Cc = costi di costruzione, comprensivi del profitto imprenditoriale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

St = spese tecniche e varie (tra il 5% e il 10% del costo di costruzione);

Oc = oneri concessori e di altra natura (tra il 7% e il 13% del costo di costruzione).

La formula sopra indicata sarebbe completa nel caso in cui si verifichi la vendita dell'immobile, da parte del costruttore, in tempi brevissimi, addirittura prima del completamento dell'opera. Se così non fosse occorrerebbe aggiungere un altro parametro, dipendente da un coefficiente di attualizzazione del denaro anticipato dall'imprenditore all'inizio dell'operazione, rispetto a quello che legittimamente egli si aspetta di ottenere quando rivenderà il terreno.

In casi come quello del terreno in contrada *Salinelle*, molto prossima al mare ed in un ambito territoriale privilegiato in questi anni da un floridissimo mercato delle compravendite di immobili per la villeggiatura, sovente avviene che l'imprenditore venda l'intera unità immobiliare prima ancora di realizzarvi il costruito, ovvero come suol dirsi venda il progetto "sulla carta", poco dopo avere acquistato il terreno, riuscendo in tal modo ad evitare tutti quei tempi morti legati agli aspetti tecnici e amministrativi delle operazioni edili, che si traducono in interessi passivi del suo investimento iniziale. In tal caso potrebbe non essere applicabile il predetto saggio di attualizzazione. Occorre tuttavia considerare l'ipotesi che ad acquistare il terreno non sia un imprenditore, come nel caso in esame, bensì un privato che, non trovandosi addentro alle dinamiche del mercato, sia costretto a percorrere l'iter complessivo dei tempi tecnici e –soprattutto- burocratici che graverebbero comunque sugli interessi passivi dell'investimento sino al termine dell'operazione ed alla eventuale vendita dell'unità realizzata.

Si tratterà dunque di stimare quanto sia minore il valore attuale del terreno rispetto al tempo in cui esso sarà venduto, ovvero di "attualizzare", cioè ridurre a valori attuali somme di cui si conosce (o si presume) l'ammontare futuro. In quanto consiste tale saggio di attualizzazione, è stabilito dai libri di economia, sulla base della formula:

$$X= Y/(1+r)^n$$

Dove:

X è il valore del bene al momento attuale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Y è la somma che presumibilmente si ricaverà dopo un certo numero di anni;

$(1+r)^n$ è un coefficiente di attualizzazione che dipende da *r* e da *n*, che sono rispettivamente il costo del denaro e la durata, in anni, dell'operazione.

Effettuando le opportune sostituzioni algebriche si avrà, alla fine:

$$Va = Vf - (Cc + St + Oc) / (1+r)^n$$

Un'altro metodo adottabile in funzione delle caratteristiche di alcuni immobili da stimare è quello del cosiddetto "Valore di costo", che, applicato ai beni in costruzione, ovvero non ultimati, si fonda sulla stima del valore finale del bene, una volta completato, e da questa sottrae il costo (reale o presunto) occorrente per terminarlo. Tale metodo ben si applica, per le ragioni che nel seguito verranno esposte, alla stima del valore di mercato del costruendo fabbricato in contrada *Bagari*, ma è possibile adattarlo anche alla determinazione del valore del fabbricato in contrada *Fontana*, i cui lavori di ristrutturazione sono stati presto interrotti a motivo del fermo imposto dall'autorità giudiziaria per il carattere abusivo delle opere in atto.

In entrambi i casi verrà applicata la formula seguente:

$$Va = Vf - Cm$$

Dove: *Va* = valore al momento attuale

Vf = valore finale

Cm = costi di costruzione per terminare l'edificio

Vf verrà calcolato sulla base del criterio di stima sopra enunciato, il valore di mercato ricavabile dall'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi; per calcolare *Cm* ci si potrà basare su di un computo metrico per verificare quali e quante lavorazioni ancora occorrano e poi moltiplicare queste per i costi unitari (è il caso dell'edificio in contrada *Bagari*); diversamente, per il calcolo dei costi di costruzione ancora necessari per completare la ristrutturazione dell'edificio in contrada *Fontana* occorrerà fare riferimento alle tabelle comunemente usate per i mutui fondiari: ciò in ragione del fatto che allo stato attuale dei lavori, corrispondente alla fase di ultimazione delle opere strutturali, elaborare un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

computo delle opere da effettuarsi per completare la ristrutturazione sarebbe compito alquanto improbo. Di conseguenza, per calcolare i costi necessari al completamento dell'edificio si assumerà a riferimento la seguente formula:

$$Cm = K\,Cc$$

Dove: *Cm* sono i costi ancora necessari per completare le opere di ristrutturazione

Cc è il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero edificio

K è un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

Nelle tabelle sopra indicate sono espresse tutte le categorie di lavori necessarie al completamento di un edificio e la loro incidenza percentuale, diversificata in relazione alle tipologie abitative (economiche, medie o signorili), in considerazione del fatto che in una specifica tipologia una voce di spesa incide percentualmente più o meno che in un'altra.

4.2 *Determinazione del valore di mercato e del canone di locazione*

4.2.1. Valore di mercato e Canone di locazione dell'immobile in via Alcide De Gasperi n.16, Piano terra rialzato

Nella fattispecie si è osservata, per la zona in esame (zona semicentrale-Mz.2), e per la tipologia specifica (negozio in stato di manutenzione "ottimo") una oscillazione dei valori di vendita tra un limite massimo pari ad Euro 1162 al mq ed un limite minimo pari ad Euro 810 al mq; gli indicatori di mercato forniscono inoltre valori locativi pari a max Euro 5,1/mq, min Euro 3,5/mq, mentre il tasso di reddito del cespite, considerato soprattutto il tipo di immobile che prevede un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ammortamento stimabile in tempi brevi (20 anni), si stima intorno al 5,2 per cento.

A seguito della valutazione dei suddetti parametri (che contemplano pure lo stato conservativo complessivo del bene, che è ottimale) ed in considerazione dell'estensione della superficie coperta dall'unità immobiliare, si ottiene un valore venale pari a:

Superficie commerciale + 1/2 sup. ripostiglio +1/4 superficie balcone

= mq 86,3 + ½ 2,2 + ¼ 23,9 = mq 93,4

mq 93,4 x $\frac{\text{Euro/mq 810 + Euro/mq 1162}}{2}$ = mq 93,4 x Euro 986,0

= Euro 92.092,00 ovvero, in cifra tonda:

Euro 92.100,00	Valore di mercato dell'immobile

che, capitalizzato al 5,2 per cento (tasso di reddito medio), consente di ottenere un valore locativo annuo pari a:

Euro 92.092/ 5,2% = Euro 4.788,00/anno

ovvero Euro 399/mese = Euro 4,27/mq/mese.

A tale importo va aggiunto il coefficiente di incremento legato anche al *valore di posizione* (V.§ 4.1), stimabile approssimativamente intorno al 10% (= coeff.1,1).

In ultima analisi si avrà, dunque,

VlC = Vlf x A =

= Euro/mese 399 x 1,1 =

= Euro/mese 439,00 x 12 mesi = Euro/anno 5.268,00

ove

VlC = valore locativo mensile del cespite
Vlf = valore locativo generalizzato
A = coeff. di incremento per *valore di posizione*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In definitiva, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte ed analizzate, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore locativo dell'intero cespite, commisurato in c.t.,

in:

Euro 5.270,00	Canone locativo annuo

ovvero in:

Euro 440,00	Canone locativo mensile

4.2.2. Valore di mercato e Canone di locazione dell'immobile in via Chiaramonte n.14, Piano Terra

Nella fattispecie si è osservata, per la zona in esame (zona centrale-Mz.2), e per la tipologia specifica (negozio in stato di manutenzione "normale") una oscillazione dei valori di vendita tra un limite massimo pari ad Euro 1162 al mq ed un limite minimo pari ad Euro 801 al mq, (gli indicatori di mercato forniscono inoltre valori locativi pari a max Euro 4,8/mq, min Euro 3,2/mq) mentre il tasso di reddito del cespite, considerato soprattutto il tipo di immobile che prevede un ammortamento stimabile in tempi brevi (20 anni), si attestra intorno al 4,8 per cento.

A seguito della valutazione dei suddetti parametri (che contemplano pure lo stato conservativo complessivo del bene e conseguentemente le spese occorrenti per il ripristino delle migliori condizioni di manutenzione per l'utilizzo), ed in considerazione dell'estensione della superficie coperta dall'unità immobiliare, si ottiene un valore venale pari a:

Superficie commerciale = mq 75,3

mq 75,3 x $\frac{\text{Euro/mq 1162 + Euro/mq 801}}{2}$ = mq 75,3 x Euro 981,5 = Euro 73.907,00 ovvero, in cifra tonda:

Euro 73.900,00	Valore di mercato dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che, capitalizzato al 4,8 per cento (tasso di reddito medio), consente di ottenere un valore locativo annuo pari a:

Euro 73.907/ 4,8% = Euro 3.548/anno

ovvero Euro 296/mese = Euro 3,93/mq/mese.

A tale importo va aggiunto il coefficiente di incremento legato anche al *valore di posizione* (V.§ 4.1), stimabile approssimativamente intorno al 20% (= coeff. 1,2).

In ultima analisi si avrà, dunque,

VlC = Vlf x A =

= Euro/mese 296 x 1,2 =

= Euro/mese 355 x 12 mesi = Euro/anno 4.260,00

ove

VlC = valore locativo mensile del cespite
Vlf = valore locativo mensile generalizzato
A = coeff. di incremento per *valore di posizione*

In definitiva, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte ed analizzate, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore locativo dell'intero cespite, commisurato in c.t.,

in:

Euro 4.260,00	Canone locativo annuo

ovvero in:

Euro 355,00	Canone locativo mensile

4.2.3. Valore di mercato e Canone di locazione dell'immobile in via Chiaramonte n.12, Piano Primo e soppalco

Nella fattispecie si è osservata, per la zona in esame (zona centrale-Mz.2), e per la tipologia specifica (abitazione in stato di manutenzione "buono") una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oscillazione dei valori di vendita tra un limite massimo pari ad Euro 904 al mq ed un limite minimo pari ad Euro 697 al mq, (gli indicatori di mercato forniscono inoltre valori locativi pari a max Euro 2,7/mq, min Euro 2,0/mq) mentre il tasso di reddito del cespite, considerato soprattutto il tipo di immobile che prevede un ammortamento stimabile in tempi relativamente brevi (25 anni), si attesta intorno al 3,5 per cento.

A seguito della valutazione dei suddetti parametri (che contemplano pure lo stato conservativo complessivo del bene e conseguentemente le spese occorrenti per il ripristino delle migliori condizioni di manutenzione per l'utilizzo), ed in considerazione dell'estensione della superficie coperta dall'unità immobiliare, si ottiene un valore venale pari a:

Superficie commerciale + 1/3 sup. terrazzo

Superficie commerciale = mq 70,6 + 38,7 + 1/3*****3,9 =

mq 110,6 x (Euro/mq 904 + Euro/mq 697) / 2 = mq 110,6 x Euro 800,5

= Euro 88.535,00 ovvero, in cifra tonda:

Euro 88.500,00	Valore di mercato dell'immobile

che, capitalizzato al 3,5 per cento (tasso di reddito medio), consente di ottenere un valore locativo annuo pari a:

Euro 88.535/ 3,5% = Euro 3.100/anno (in cifra tonda)

ovvero Euro 260/mese = Euro 2,35/mq/mese.

A tale importo va aggiunto il coefficiente di incremento legato anche al *valore di posizione* (V.§ 4.1), stimabile approssimativamente intorno al 20% (= coeff. 1,2).

In ultima analisi si avrà, dunque,

VlC = Vlf x A =

= Euro/mese 260 x 1,2 =

= Euro/mese 310 x 12 mesi = Euro/anno 3.720,00

ove

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VlC = valore locativo mensile del cespite
Vlf = valore locativo mensile generalizzato
A = coeff. di incremento per *valore di posizione*

In definitiva, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte ed analizzate, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore locativo dell'intero cespite, commisurato in c.t.,

in:

Euro 3.720,00	Canone locativo annuo

ovvero in:

Euro 310,00	Canone locativo mensile

4.2.4. Valore di mercato e Canone di locazione dell'immobile in via Ugo La Malfa n11, Piano Terra

Con riferimento all'immobile in oggetto (attualmente detenuto dal Sig. [redacted] cfr anche **Quesito *A1)*** pag.4) si è osservata, per la zona in esame (zona centrale-Mz.2) e per la tipologia specifica (locale magazzino in stato di manutenzione "buono") una oscillazione dei valori di vendita tra un limite massimo pari ad Euro 826 al mq ed un limite minimo pari ad Euro 568 al mq, (gli indicatori di mercato forniscono inoltre valori locativi pari a max Euro 3,4/mq, min Euro 2,5/mq) mentre il tasso di reddito del cespite, considerato soprattutto il tipo di immobile che prevede un ammortamento stimabile in tempi molto brevi (15 anni), si attesta intorno al 5,6 per cento.

A seguito della valutazione dei suddetti parametri (che contemplano pure lo stato conservativo complessivo del bene), ed in considerazione dell'estensione della superficie coperta dall'unità immobiliare, si ottiene un valore venale pari a:

Superficie commerciale = mq 67,7

mq 67,7 x $\frac{\text{Euro/mq 826+ Euro/mq 568}}{2}$ = mq 67,7 x Euro 697,0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

= Euro 47.186,90 ovvero, in cifra tonda:

Euro 47.200,00	Valore di mercato dell'immobile

che, capitalizzato al 5,6 per cento (tasso di reddito medio), consente di ottenere un valore locativo annuo pari a:

Euro 47.186,9/ 5,6% = Euro 2.642/anno (in cifra tonda)

ovvero Euro 220/mese = Euro 3,25/mq/mese.

A tale importo va aggiunto il coefficiente di incremento legato anche al *valore di posizione* (V.§ 4.1), stimabile approssimativamente intorno al 18% (= coeff. 1,18).

In ultima analisi si avrà, dunque,

VlC = Vlf x A =

= Euro/mese 220 x 1,18 =

= Euro/mese 260 x 12 mesi = Euro/anno 3.960,00

ove

VlC = valore locativo mensile del cespite
Vlf = valore locativo mensile generalizzato
A = coeff. di incremento per *valore di posizione*

In definitiva, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte ed analizzate, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore locativo dell'intero cespite, commisurato in c.t.,

in:

Euro 3.120,00	Canone locativo annuo

ovvero in:

Euro 260,00	Canone locativo mensile

4.2.5. Valore di mercato e Canone di locazione dell'immobile in via Ugo La Malfa n.9, Piano Primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella fattispecie si è osservata, per la zona in esame (zona centrale-Mz.2), e per la tipologia specifica (ufficio in stato di manutenzione "ottimo") una oscillazione dei valori di vendita tra un limite massimo pari ad Euro 955 al mq ed un limite minimo pari ad Euro 697 al mq, (gli indicatori di mercato forniscono inoltre valori locativi pari a max Euro 4,3/mq, min Euro 3,5/mq) mentre il tasso di reddito del cespite, considerato soprattutto il tipo di immobile che prevede un ammortamento stimabile in tempi molto brevi (15 anni), si attesta intorno al 5,4 per cento.

A seguito della valutazione dei suddetti parametri (che contemplano pure lo stato conservativo complessivo ottimale del bene), ed in considerazione dell'estensione della superficie coperta dall'unità immobiliare, si ottiene un valore venale pari a:

Superficie commerciale = mq 75,3

mq 75,3 x (Euro/mq 955+ Euro/mq 697) / 2 = mq 75,3 x Euro 826,0

= Euro 62.198,00 ovvero, in cifra tonda,

Euro 62.200,00	Valore di mercato dell'immobile

che, capitalizzato al 5,4 per cento (tasso di reddito medio), consente di ottenere un valore locativo annuo pari a:

Euro 62.198/ 5,4% = Euro 3.360/anno (in cifra tonda)

ovvero Euro 280/mese = Euro 3,71/mq/mese.

A tale importo va aggiunto il coefficiente di incremento legato anche al *valore di posizione* (V.§ 4.1), stimabile approssimativamente intorno al 18% (= coeff. 1,18).

In ultima analisi si avrà, dunque,

VlC = Vlf x A =

= Euro/mese 280 x 1,18 =

= Euro/mese 330 x 12 mesi = Euro/anno 3.960,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ove

VlC = valore locativo mensile del cespite
Vlf = valore locativo mensile generalizzato
A = coeff. di incremento per *valore di posizione*

In definitiva, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte ed analizzate, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore locativo dell'intero cespite, commisurato in c.t.,

in:

Euro 3.960,00	Canone locativo annuo

ovvero in:

Euro 330,00	Canone locativo mensile

4.2.6. Valore di mercato dell'immobile in contrada Bagari

Si richiamano i concetti già espressi al superiore paragrafo 4.1 **"***Criteri informativi della stima"* riguardo l'applicazione del criterio di valutazione più adeguato a tale tipologia di immobile, nelle attuali condizioni di edificio in corso di costruzione, non ancora completato: si è già precisato come in relazione alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione si sia ritenuto di procedere riferendosi al cosiddetto "valore di costo", consistente nel determinare il valore finale del bene, una volta completato, e nel sottrarre successivamente da questo il costo (reale o presunto) occorrente per terminarlo.

Si riporta, per comodità di lettura, la formula già descritta in riferimento al suddetto criterio di stima:

$$Va = Vf - Cm$$

dove: *Va* = valore al momento attuale

Vf = valore finale

Cm = costi di costruzione per terminare l'edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tale ottica un notevole ausilio all'acquisizione e compendio dei dati occorrenti per la formulazione della presente analisi di stima è consistito nel confronto, giusta elargizione dei diretti interessati, con la perizia tecnica redatta dall'Arch. Taravella nel dicembre 2001 per conto del proprietario degli appartamenti del piano primo dello stabile, Sig. [redacted] e dei promettenti acquirenti delle unità abitative del secondo e terzo piano.

All'elaborato di sintesi, riportante l'illustrazione delle caratteristiche generali afferenti l'edificio e lo stato di avanzamento dei lavori a quella data, sostanzialmente corrispondenti allo stato attuale e quindi coincidenti con quanto già asserito al precedente paragrafo 3.4.3, faceva seguito un dettagliato computo metrico riportante, per ciascuna unità immobiliare, la descrizione e relativa quantificazione delle opere di cui sopra, ovvero dei lavori ancora occorrenti per il completamento delle singole unità immobiliari e delle parti comuni ed opere condominiali.

Dopo avere individuato le opere previste dal capitolato redatto a cura della Ditta [redacted] del Geom. Lisuzzo Francesco, il tecnico individuava sommariamente le **opere già realizzate**, elencandole come segue:

- Strutture portanti verticali e orizzontali;
- Copertura con solaio in c.a. e laterizio e rivestimento in tegole;
- Tompagnamenti e relativa finitura;
- Tramezzature interne e relativa finitura;
- Pavimentazioni delle singole unità immobiliari;
- Pavimentazioni e ringhiere balconi;
- Rivestimento delle pareti dei servizi e cucine,

e distinguendole dalle **opere mancanti o incomplete**, come sotto indicate:

- Infissi interni ed esterni mancanti;
- Impianto idrico-sanitario incompleto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Impianto termico (riscaldamento) incompleto;
- Impianti elettrico, citofonico e telefonico incompleti;
- Finitura pareti locali ubicati a piano seminterrato;
- Opere relative alle parti condominiali mancanti e/o incomplete (finitura pareti e pavimentazione scala e androne, pavimentazione cortile esterno, portone ingresso, fornitura e collocazione serbatoi e autoclave etc.).

Infine il tecnico rassegnava l'elenco ed il relativo importo dei lavori necessari al completamento, distinguendolo per ciascuna unità immobiliare (omettendo tuttavia di computare gli oneri relativi al completamento dei magazzini al piano terreno-interrato ed alle parti comuni condominiali); si trascrive il quadro riepilogativo allegato dal professionista, segnalando che la ditta proprietaria delle unità ubicate al primo piano a sx. e a dx. della scala condominiale è rappresentata dal Sig. [redacted], giusta atto di permuta rogato in Notar Anastasi di cui al superiore paragrafo 3.1 (punto -3)):

Piano	**Importo dei lavori da completare**	
1° Sx	L. 21.596.434	€ 11.153,63
1° Dx	L. 21.596.434	€ 11.153,63
2° Sx	L. 21.755.434	€ 11.235,74
2° Dx	L. 21.823.434	€ 11.270,86
3° Sx	L. 21.548.434	€ 11.128,84
3° Dx	L. 22.647.434	€ 11.696,42

Complessivamente i sopraelencati lavori ammontavano ad Euro 67.639,12, cui va sommata una aliquota pari al 15% per i lavori concernenti le parti comuni ed i magazzini, ovvero:

Euro 67.639,12 + (67.639,12x15%) = Euro 77.785,00 ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

importo da attualizzare con l'applicazione di una ulteriore aliquota del 10%, corrispondente all'indice medio di incremento del 10% dei prezzi per le opere edili rispetto a quelli riportati dal prezzario allora vigente (dal mese di Aprile 2002 è subentrato il Nuovo Prezzario Generale della Regione Siciliana, sostitutivo del precedente Elenco Prezzi del marzo 1999).

Si avrà pertanto:

Cm = Euro 77.785,00 + (77.785,00x10%), ovvero:

Cm = Euro 85.500,00 (in cifra tonda) ***costi per opere di completamento dell'edificio***

Si procede, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità.

Dalle indagini di mercato è risultata, per la zona in esame (zona semicentrale-Mz.2), e per la tipologia specifica (fabbricato di nuova costruzione) una oscillazione dei valori di vendita, per le abitazioni, tra un limite massimo pari ad Euro 1200 al mq ed un limite minimo pari ad Euro 1500 al mq, donde un valore medio di 1.350 Euro/mq (con applicazione dei rispettivi coefficienti di piano per lo stabile senza ascensore); per i magazzini e/o box per posti auto al pianterreno il valore commerciale medio si attesta intorno agli 800 euro al mq (con detrazione del 10% del valore del locale con accesso dallo spazio in fregio al retroprospetto).

Ne consegue che il valore di mercato attribuibile a ciascun immobile afferente al fabbricato oggetto della presente analisi nel suo complesso, risulta così determinato:

Abitazione 1° piano a sx : mq 83,6 x Euro 1.350/mq = Euro 112.860,00
Abitazione 1° piano a sx : mq 83,6 x Euro 1.350/mq = Euro 112.860,00
Abitazione 2° piano a sx : mq 83,6 x Euro 1.280/mq = Euro 107.000,00
Abitazione 2° piano a sx : mq 83,6 x Euro 1.280/mq = Euro 107.000,00
Abitazione 3° piano a sx : mq 83,6 x Euro 1.210/mq = Euro 101.160,00
Abitazione 3° piano a sx : mq 83,6 x Euro 1.210/mq = Euro 101.160,00
1° locale piano terra a sx: mq 19,0 x Euro 800/mq = Euro 15.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2° locale piano terra a sx: mq 19,0 x Euro 720/mq = Euro 13.680,00

Locale piano terra a dx: mq 80,0 x Euro 800/mq = Euro 64.000,00

Totale Euro 734.920,00 ***valore di mercato dell'edificio completato***

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei relativi conteggi eseguiti si può esprimere, in definitiva, il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'intero stabile risulta commisurato, in cifra tonda, in:

Va = Euro (734.920,00 - 85.500,00) =

Euro 649.400,00	Valore di mercato dell'immobile

4.2.7. Valore di mercato dell'immobile in contrada Fontana n.28

Come sopra specificato, il criterio di valutazione più adeguato a tale tipologia di immobile, nelle attuali condizioni costruttive (edificio in corso di ristrutturazione), farà riferimento al cosiddetto "valore di costo", che si fonda sulla stima del valore finale del bene, una volta completato, e da questa sottrae il costo (reale o presunto) occorrente per terminarlo.

Occorrerà dunque, in prima analisi, verificare i prezzi del mercato per le compravendite di edifici con similari caratteristiche nella zona in esame, parametrandoli ad una serie di coefficienti di incremento o di riduzione (in particolare, il coefficiente legato al *valore di posizione*); successivamente occorrerà stabilire il costo dei lavori necessari al completamento dell'edificio, e in questo caso particolare si dovrà fare pedissequo riferimento alle tabelle utilizzate per i mutui fondiari, che esprimono tutte le categorie di lavori funzionali alla costruzione e l'incidenza del costo di ciascuno di essi secondo la formula già espressa:

$$Cm = K\,Cc,$$

dove: *Cm* sono i costi ancora necessari per completare l'edificio;

Cc è il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero edificio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

K è il coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti.

Infine si potrà applicare la nota formula:

Va = Vf-Cm

Nella fattispecie, dalle indagini svolte personalmente ed attraverso la consultazione dei borsini dei valori pubblicati dalle agenzie immobiliari e, soprattutto desunti dall'analisi dei dati riportati dall'*Osservatorio dei valori immobiliari* si è ricavata, per la zona in esame (zona periferica-Mz.2/sviluppo del centro urbano), e per la tipologia specifica (assumendo il fabbricato come unità isolata e del tutto autonoma, nonché usufruente di spazi esterni di pertinenza esclusiva, e pertanto assimilandolo alla categoria "villini") un valore medio di vendita pari ad Euro 1100 al mq.

A seguito della valutazione dei suddetti parametri (che contemplano pure lo stato conservativo complessivo del bene, che è ottimale) ed in considerazione dell'estensione della superficie commerciale dall'unità immobiliare, pari a:

mq 72,4 (superficie del piano terra) + mq 72,4 (superficie del piano primo) + mq 32,2 (superficie della porzione abitabile del piano sottotetto) + mq 7,6 (=1/3 superficie balconi e terrazzino) =

mq 184,6 *superficie commerciale del fabbricato*

si ottiene il valore venale di commercializzazione dell'intero fabbricato, cui deve ancora aggiungersi il valore delle aree esterne di pertinenza, ovvero, sia lo spazio antistante al fabbricato (mq 54 circa), che il retrostante patio-pergolato (mq 27 circa): la sommatoria delle suddette superfici, anch'esse da ragguagliare (nella misura del 15% rispetto al valore dell'unità immobiliare), produce un incremento di superficie commerciale pari a:

mq (54+27)x0,15 =

mq 12,2 *superficie commerciale (ragguagliata) delle aree esterne*

che, sommata alla superficie precedentemente calcolata, determina:

Sc = mq (184,6+12,2)= mq196,8 *superficie commerciale complessiva*

applicando alla quale il valore commerciale al mq, si ottiene:

mq 196,8 x Euro/mq 1.100 =

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 216.480 ***valore di mercato dell'unità completata***

Devono adesso essere stimati i costi necessari a portare a compimento le opere di ristrutturazione del fabbricato.

Innanzitutto, si conoscono i valori relativi al costo medio, al metro quadro, delle opere di ristrutturazione (che, come si è visto, per il fabbricato in oggetto sono di tipo globale, cioè inerenti tutte le categorie dei lavori assimilabili a tale tipologia costruttiva); dalle analisi effettuate è emerso come nella zona in esame una impresa ordinaria e di modesta consistenza debba sostenere, in relazione alla specifica tipologia di lavori di ristrutturazione, un onere medio pari ad Euro 700,00 al mq.

Si avrà dunque:

Cc = mq 196,8 x Euro 700/mq = Euro 137.760 *costo totale di ristrutturazione*

Dalle tabelle esemplificative per tipologia standard di incidenza percentuale di lavori su vari tipi di fabbricati, siamo in grado di ricavare il coefficiente *K*, rapportando le categoria di lavori in oggetto al livello "Medio II" (molto prossimo a quello del tipo "Signorile"), si ricavano le seguenti percentuali relative alle opere mancanti:

Categoria lavori (Livello Medio II)	Percentuale di incidenza
1 - Tamponature	6,00
2 – Tramezzature	3,00
3 – Intonaci interni	4,00
4 – Intonaci e rivestimenti esterni	4,50
5 - Pavimenti	6,00
6 – Rivestimenti interni	1,50
7 – Infissi esterni ed interni	8,00
8 – Opere in ferro	2,00
9 – Opere da pittore	3,50
10 – Opere da vetraio	1,00
11 – Impianto idro-sanitario-gas	
a) schermature	3,00
b) apparecchi	3,50
12 – Impianto termico	
a) schermature	1,50
b) apparecchi	2,50
13 – Impianto elettrico	
a) schermature	1,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) apparecchi	2,00
14 – Sistemazioni esterne	4,00
Totale	**57,50**

Si avrà dunque: K = 57,5% Cc

A questo punto, Cm verrà dato da:

$Cm = K$ x Cc =Euro 137.760 x 0,575 = Euro 78.637

costi di ristrutturazione per terminare l'edificio

Si ricaverà infine il valore Va di mercato dell'unità in oggetto, stimata con riferimento allo stato attuale delle opere; tale valore consisterà in:

$Va = Vf - Cm$ = Euro (216.480 – 78.640) =

Euro 137.840,

ovvero, in cifra tonda,

Euro 137.800,00	Valore di mercato dell'immobile

4.2.8. Valore di mercato dell'immobile in contrada Salinelle

Applicando il metodo di stima basato sul criterio del "valore di trasformazione" come descritto al paragrafo 4.1, assumiamo a riferimento la già dimostrata formula :

$$Va = Vf - (Cc + St + Oc) / (1+r)^n ,$$

ricordando che

- Va rappresenta il valore del terreno da stimare, ottenibile attraverso la sommatoria degli altri termini della formula;

in particolare,

- Vf è il valore finale dell'immobile progettato, e si ottiene moltiplicando il numero dei metri quadrati di costruzione previsti per il valore a metro quadrato della zona; nella fattispecie, avremo:

- Superficie costruita piano terra: mq 86,63

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superficie costruita primo piano: mq 40,07
  Totale mq 126,7 (1)
- Superficie costruita piano cantinato mq 109,2
- Superficie ragguagliata piano cantinato mq 54,6 (2)

Sommano le superfici (1) + (2):

mq 126,7 + 54,6 = Mq 181,3

In relazione alle indagini di mercato effettuate sulle vendite di immobili di caratteristiche similari nella zona in esame, è risultano che nell'attuale momento economico, caratterizzato da una forte crescita della domanda nel settore specifico, i prezzi di commercializzazione dei fabbricati oscillano mediamente tra i 1.500,00 e i 1.750,00 Euro al metro quadrato. Nel caso in esame, considerando dimensioni del lotto ed il livello qualitativo delle opere previste, sia riguardo la costruzione che in merito alla sistemazione dell'area, ci si può rapportare ragionevolmente al valore massimo sopra riportato, ovvero commisurarlo ad Euro 1.700,00 al mq

Pertanto:

€ 1.700,00 x 181,3 = € 308.200 ***valore finale dell'unità immobiliare***

- *Cc* sono i costi di costruzione, comprensivi del profitto imprenditoriale;

Dalle indagini di mercato effettuate e sulla scorta delle conoscenze personali del complesso dei costi di produzione nel settore edile, diversificabili per tipologia di lavori, è emerso come nella zona in esame una impresa ordinaria e di modesta consistenza debba sostenere, allo stato attuale un costo medio di costruzione pari a € 800/mq ;

si avrà pertanto

€ 800/mq x mq 181,3 x = € 145.040 *costo di costruzione del fabbricato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce delle considerazioni sulle peculiarità ambientali dell'area in oggetto e dei dati ricavati dall'analisi degli elaborati progettuali, si rileva come anche la sistemazione esterna del lotto comporterà un costo non indifferente, essendo previsti spazi carrabili per l'accesso e per il parcheggio, spazi verdi alberati, pergolati, fioriere, etc. . Si può pertanto stimare una incidenza percentuale dei costi delle sistemazioni esterne rispetto ai costi di costruzione, assumendola come pari al 5% di incremento degli stessi, ovvero:

€ 145.040 x 5% = € 7.250 *costo di sistemazione dell'area esterna*

Ne consegue che i costi complessivi sostenuti dall'impresa per il compimento dei lavori saranno commisurati in:

€ 145.040 + € 7.250 = € 152.300 ***costo totale di produzione***

- *St* rappresentano le spese tecniche e varie, che calcoleremo assumendole come valore minimo tra quelli generalmente stimabili, ovvero pari al 5% del costo di costruzione;

€ 152.300 x 0,05 = € 7.600 ***spese tecniche e varie***

- *Oc* sono gli oneri concessori, ovvero il contributo che il costruttore deve versare in relazione al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione: trattandosi di area scarsamente urbanizzata, assumeremo una percentuale di tali oneri abbastanza alta, ovvero pari al 10% dei costi di costruzione stimati;

€ 152.300 x 0,1 = € 15.200 ***oneri di concessione e urbanizzazione***

Ipotizzando adesso che il costo del denaro *r* sia pari al 12% e che la durata dell'intera operazione sia di due anni, avremo:

$(1+r)^n = 1,25$ ***saggio di attualizzazione***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A questo punto si potrà stimare il valore attualizzato del terreno di sedime in relazione ai costi complessivi da sostenere per la costruzione del fabbricato e la sistemazione dell'area, come sopra stimati e ridotti ai valori attuali, applicando la nota formula;

si avrà in definitiva:

Va = € 308.200 - (€ 152.300 + € 7.600 + € 15.200) / 1,25 =

Euro 107.200,00	Valore di mercato del terreno

5. RIEPILOGO VALORI STIMATI

Si rassegna il quadro riepilogativo del più probabile valore di mercato, attribuito, con le diverse metodologie informative dei rispettivi giudizi di stima applicati, a ciascuna unità immobiliare, e - per alcune di queste- anche la determinazione del più probabile valore del canone di locazione.

IMMOBILI UBICATI IN COMUNE DI LASCARI (PA)

DITTA INTESTATARIA	UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	VALORE DI MERCATO	CANONE DI LOCAZIONE
[redacted]	via A. De Gasperi n. 16	negozio	€ **92.100,00**	€ 440,00/mese € 5270,00/anno
Geom. XXXXX	via S. Chiaramonte n.14 -Piano terra	ufficio	€ **73.900,00**	€ 355,00/mese € 4260,00/anno
Geom. Xxxxxxx	via S. Chiaramonte n.12 -Piano primo + soppalco	abitazione	€ **88.500,00**	€ 310,00/mese € 3720,00/anno
Geom. Xxxxxx	via U. La Malfa n.11 -Piano terra	magazzino	€ **47.200,00**	€ 260,00/mese € 3120,00/anno
Geom. Xxxxxx	Via U. La Malfa n.9 -Primo Piano	ufficio	€ **62.200,00**	€ 330,00/mese € 440,00/anno
[redacted]	c.da Bagari	intero fabbricato	€ **649.400,00**	-- --------
	-piano terra a sx	magazzino	€ 15.200,00	-- --------
	-piano terra a sx	magazzino	€ 13.680,00	-- --------
	-piano terra a dx	magazzino	€ 64.000,00	-- --------
	-primo piano a sx	abitazione	€ 112.860,00	-- --------

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	-primo piano a dx	abitazione	€ 112.860,00	-- --------
	-secondo piano a sx	abitazione	€ 107.000,00	-- --------
	-secondo piano a dx	abitazione	€ 107.000,00	-- --------
	-terzo piano a sx	abitazione	€ 101.160,00	-- --------
	-terzo piano a dx	abitazione	€ 101.160,00	-- --------
Geom. Xxxxxx	c.da Fontana n.28	palazzina	**€ 137.800,00**	-- --------
xxxxxx [redacted]	c.da Salinelle	terreno edificabile	**€ 107.200,00**	-- --------

6. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL PARAGRAFO 1, COMMI *B)* E *C)*

Con riferimento al Quesito di cui al § **1** ***B)*** , ovvero alla richiesta formulata dal G.D. in ordine all'esatta individuazione delle unità immobiliari afferenti al costruendo edificio in Contrada Bagari, oggetto di permuta tra il geom. xxxx (acquirente xxxxx [redacted]) ed il Sig. xxxxxxxxxx (permutante), ed agli accertamenti da compiersi sulla rispondenza di quanto richiesto dal Sig. xxxxx al contenuto dell'atto di permuta rogato in data 16.02.1988, si è in precedenza ampiamente dissertato (cfr. al riguardo il § 3.4.3, pag. 28) sulle variazioni sopravvenute nel corso della realizzazione del fabbricato.

Per un più agevole inquadramento della questione si riporta uno stralcio dell'atto di permuta rogato in notaio Anastasi di Cefalù in data 16.02.1998, in seno al quale veniva stipulato tra i contraenti il seguente accordo: "*…il Sig. xxxxx con ogni garanzia di legge cede e trasferisce a titolo di permuta alla società "xxxxxxxxx C." … xxxxxx. … * xxxxx*".

Si rammenta altresì che il geom. Lisuzzo diede inizio ai lavori di costruzione dell'edificio dopo aver ottenuto la necessaria concessione edilizia, e che inoltrò istanza, in ordine alle variazioni apportate, per il "*Rilascio di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 10 del 08.06.1998 per il frazionamento di un garage, una diversa distribuzione interna degli appartamenti e alcune modifiche da apportare sui prospetti*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rispetto al progetto originario le variazioni più consistenti riguardavano, come sopra descritto, il pianterreno dell'edificio, essendosi dovuto predisporre, in luogo di uno dei previsti locali da adibire a garage, uno spazio destinato al transito pedonale e carrabile per l'accesso alla scala condominiale ed allo spazio aperto retrostante, in ragione del mancato rilascio di apposita servitù - da parte delle proprietà viciniore - riguardo il transito e l'accesso diretto dalla attigua stradella.

Di conseguenza veniva creato il passaggio in questione in luogo del locale di piano terra oggetto della permuta con il Sig. xxxx, mentre il locale attiguo veniva frazionato in due unità equipollenti (una con accesso sul fronte e l'altra con accesso sul retro), ed i due magazzini sulla destra del fabbricato venivano accorpati a costituire un unico locale (con due accessi sul fronte ed uno sul retro).

Di fatto oggi, del locale promesso in permuta al Sig. xxxx non vi è quindi alcuna traccia, ed oltretutto non è individuabile altro locale, tra quelli residui, di dimensioni analoghe o almeno similari, tale da compensare (fatta salva l'ammissibilità giuridica di tale operazione) il magazzino soppresso, a salvaguardia dell'accordo pregresso.

Il Sig. xxxxx comprensibilmente reclama il rispetto dell'accordo sancito nell'atto di permuta; d'altro canto il xxxx sostiene le ragioni del suo operato, dettato dalla mancanza – *illo tempore* - di soluzioni alternative alla soppressione del locale in oggetto.

A margine di quanto sinora asserito, si rassegna sintetica analisi degli ulteriori aspetti della questione, rilevati a compendio degli accertamenti esperiti e dei riscontri effettuati contattando (sia separatamente che collegialmente) le parti:

a) le variazioni distributive hanno riguardato anche le due unità – oggetto di permuta- ubicate al primo piano dello stabile, ma su queste non è insorta alcuna controversia tra i contraenti;

b) in base ad un pregresso accordo intercorso tra le parti, venne concordato "in parola" il trasferimento al Sig. xxxxx della unità attigua al magazzino divenuto passaggio, ovvero dell'unità ubicata alla sinistra di questo (osservando il fronte principale del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato). Essa tuttavia, pur non variando nella consistenza complessiva rispetto a quella prevista nel progetto originario, in corso d'opera è stata frazionata in due unità, distinte ed autonomamente accessibili. Non risulta peraltro sussistere da parte dell'acquirente alcuna conferma circa il mantenimento del suddetto accordo verbale.

c) tutti gli immobili oggetto di permuta sono stati esclusi dalla garanzia ipotecaria in favore della [redacted] di Roma (cfr. al riguardo il 3.2 , comm.2) punto *a)*) ;

d) non è stata reperita l' autorizzazione del Comune di Lascari al progetto di variante in corso d'opera inoltrato dal xxxx; è stato rilasciato il N.O. di Soprintendenza (prot. n. 11976 del 07.11.20).

e) l'immobile non è ancora ultimato e pertanto è sprovvisto delle certificazioni relative alla conformità strutturale, all'abitabilità ed alla agibilità. Ciò tuttavia non costituisce motivo ostativo ai fini del rilascio delle unità oggetto di permuta, salvo diverso avviso del beneficiario.

Si ritiene che la questione sia risolvibile unicamente sotto l'aspetto giuridico, e si rimette pertanto al superiore parere dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato per l'adozione dei provvedimenti che Egli riterrà più opportuni nell'ottica della tutela dell'interesse specifico delle parti in causa.

Da ultimo, con riferimento al Quesito di cui al § **1** ***c)*** , ovvero alla richiesta formulata dal G.D. in ordine all' accertamento della eventuale presenza, sul lotto catastalmente distinto al Fg. 6, part.1272, di altri cespiti intestati al fallito, il sottoscritto CTU, effettuati i necessari accertamenti, è in grado di asseverare quanto segue.

L'immobile in oggetto è rappresentato da un lotto di terreno edificato sito in Lascari nella contrada *Piane Nuove*: trattasi di un'area esterna al centro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edificato, caratterizzata, come la vicina contrada Salinelle, dalla prossimità al mare, e conseguentemente oggetto negli ultimi decenni di un complesso di interventi edilizi singoli e di lottizzazioni (indice di fabbricabilità pari a 0,5 mc/mq), che hanno progressivamente saturato gli spazi, sostituendo alle antiche coltivazioni (soprattutto agrumeti) un tappeto di villini destinati alla residenza stagionale.

Nella fattispecie, con atto rogato in Notaio Angelo Piscitello di Cerda in data 22.08.19 (trascr. in Palermo ai nn. 320/235), il xxxxxx acquistava, dai Signori xxxx e xxxx, un terreno esteso circa 600 mq, sul quale, con concessione n.9/94 rilasciata dal Comune di Lascari in data 01.02.1994, erano già state realizzate le fondazioni ed i pilastri in c.a. di un fabbricato della superficie coperta di mq 82,32.

Portando a compimento l'edificazione delle strutture in elevazione e dell'intero fabbricato "al grezzo" (compresi i tompagnamenti esterni e la copertura), il xxxxx vendeva il fabbricato non ancora rifinito, in uno con il terreno di pertinenza, ai Signori xxxx e xxxxx, con atto rogato in Notaio Barabbino di Termini Imerese in data 22.12.19 (trascr. in Palermo ai nn. 413/317).

Successivamente i nuovi proprietari provvedevano al completamento dell'edificio ed alla sistemazione definitiva dello spazio esterno (oltrechè alla voltura dell'immobile in Catasto): dal che, relativamente al lotto in questione, è possibile oggi individuare la corrispondenza tra il dato reale e la sua descrizione documentale (anche senza l'ausilio del rilevamento metrico dei luoghi), e in ultima analisi asseverare -senza alcun dubbio di sorta- l'assenza *in loco* di altri cespiti intestati al fallito (cfr. anche l'allegata documentazione fotografica).

Conclusioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con la presente relazione, che si compone di n. 66 pagine e degli allegati indicati in calce, il sottoscritto professionista ritiene di avere assolto l'incarico con piena contezza e serenità di giudizio e rimane a disposizione del Giudice Fallimentare per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Palermo, 8 febbraio 2004

Il C.T.U.
(*Architetto Ugo Fatta Del Bosco*)

Si rassegnano in "***Allegati***" il provvedimento di nomina, i verbali dei sopralluoghi, la documentazione inerente l'identificazione catastale, gli atti di compravendita e la situazione amministrativa ed urbanistica degli immobili, i certificati delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II, gli elaborati grafici dei rilievi effettuati sugli immobili esistenti, altri elaborati progettuali e la documentazione fotografica illustrativa riguardante lo stato attuale e le caratteristiche generali di ciascuna delle unità esaminate e descritte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009