

**LOTTE SITI NEL COMUNE DI MENFI (AG)  
LOCALITÀ BERTOLINO DI MARE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO "ALBERGHI MARILLEVA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"**

---

**Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Claudia Curreri  
Via Mori n°12 - 92019 Sciacca (AG)  
E-mail: claudiacurr@gmail.com - Pec: claudia.curreri@archiworldpec.it  
P. IVA: 02825640846**

---

## INDICE

<i>Premessa</i>	<i>pag. 1</i>
<i>1.0 Identificazione dei beni acquisiti all'attivo del fallimento</i>	<i>pag. 2</i>
<i>2.0 Inquadramento Urbanistica/Edilizia</i>	<i>pag. 4</i>
<i>3.0 Stato e consistenza dei beni</i>	<i>pag. 8</i>
<i>4.0 Giudizio di stima</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Conclusioni</i>	<i>pag. 18</i>

## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Claudia Curreri, nata il 23/02/1985, con studio sito in Sciacca, in via Mori n. 12, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 1767 e al Registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sciacca (AG), è stata incaricata dal curatore fallimentare, dott. Marilena Segnana, della procedura "Alberghi Marilleva s.r.l. in liquidazione", società con sede in Baselga di Pinè (TN), cod. Fisc. 01189950221, Reg. Fall. n. 19/2019, di predisporre la perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società siti in Menfi (AG), Loc. Bertolino di Mare.

Agli approfonditi controlli ed esami sulla documentazione ritenuta necessaria ai fini della corretta determinazione del giudizio di stima, è seguito il sopralluogo presso i beni acquisiti all'attivo della procedura fallimentare, l'analisi della loro consistenza e la verifica della qualità e dello stato di conservazione, con annessa riproduzione fotografica dello stato di fatto in cui gli stessi si trovano.

La presente perizia riguarda i beni di proprietà della fallita siti nel Comune di Menfi (AG), Loc. Bertolino di Mare, come di seguito identificati:

**IMMOBILI A):** valutazione di **Terreni non edificabili** part.lle 101 – 134- 207- 208, e i terreni nella **zona balneare** part. 82 – 321- **320 (ente urbano)** ricadenti secondo lo strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Menfi in zona "E3 di particolare pregio ambientale", sottoposti a vincolo paesaggistico, sismico e di fascia di rispetto della linea ferroviaria dismessa;

**IMMOBILI B):** valutazione di **Terreni edificabili**, part.lle 141 – 244 -122 -124 -127- 126 ricadenti secondo lo strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Menfi in zona "T per attività turistico-ricettive", e dal vincolo sismico.

**IMMOBILI C):** valutazione di **Fabbricati in corso di costruzione Villetta**, part.lle 245 -225 ricadenti secondo lo strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Menfi in zona "T per attività turistico-ricettive" e dal vincolo sismico.

## Relazione di Consulenza Tecnica

### **1.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO**

I beni oggetto di perizia ricadono nella zona località Bertolino di Mare nel Comune di Menfi (AG), oggi di proprietà di “**Alberghi Marilleva s.r.l. in liquidazione**”, società con sede in Baselga di Pinè (TN), cod. Fisc. 01189950221, e da questa acquistati con diversi atti di compravendita, indicati in tabella e identificati al N.C.E.U. del Comune di Menfi in:

#### **IMMOBILI A) PARTICELLE RICANDENTI IN P.R.G. ZONA E/3 DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**

Catasto Terreni	Fg.	Part.	Qualità	Propr.	Rogito	Variazioni storiche	
T	96	82	Pascolo	1/1	ATTO Rep. 16732 del 13/02/2009 Notaio Filippo Palermo		
<b>Per Ha. 0.40.66 di 1° classe, con il R.D. di Euro 0,72 e con R.A. di Euro 0,19</b>							
T	96	101	Incolt. Produt.	1/1	ATTO Rep. 44912 del 21/12/2004 Notaio Riccardo Pelella		
<b>Per Ha. 1.13.28 di U classe, con il R.D. di Euro 4,10 e con R.A. di Euro 1,17</b>							
T	96	134	Vig. Irr.	1/1	ATTO Rep. 15030 del 22/01/2007 Notaio Filippo Palermo		
<b>Per Ha. 0.36.45 di 2° classe, con il R.D. di Euro 90,36 e con R.A. di Euro 18,52</b>							
T	96	207	Vig.	1/1	ATTO Rep. 15138 del 16/03/2007 Notaio Filippo Palermo		
<b>Per Ha. 0.15.46 di 4° classe, con il R.D. di Euro 11,98 e con R.A. di Euro 5,99</b>							
T	96	208	Vig.	1/1	ATTO Rep. 15138 del 16/03/2007 Notaio Filippo Palermo		
<b>jPer Ha. 0.11.79 di 4° classe, con il R.D. di Euro 9,13 e con R.A. di Euro 4,57</b>							
<b>Per Ha. 20.87.84 di 4° classe, con il R.D. di Euro 59,46 e con R.A. di Euro 14,87</b>							
T	96	321	Sem Irr.	1/1	ATTO Rep. 16732 del 13/02/2009 Notaio Filippo Palermo	Deriva dalla particella 81	
<b>Per Ha. 0.23.61 di 1° classe, con il R.D. di Euro 3,66 e con R.A. di Euro 0,98</b>							
F	96	320		F1	1/1	ATTO Rep. 16732 del 13/02/2009 Notaio Filippo Palermo	Deriva dalla particella 81
Ente Urbano							

#### **IMMOBILI B) PARTICELLE RICANDENTI IN P.R.G. ZONA T “PER ATTIVITA’ TURISTICO-RICETTIVA”**

Si precisa che nel Certificato di destinazione urbanistica la particella 141 è indicata quale ricadente parzialmente nel P.R.G. in Zona E/4 “Agricola a tutela dei valloni” per mq 200. La restante superficie di circa mq 6.000 è invece indicata quale ricadente in zona T.

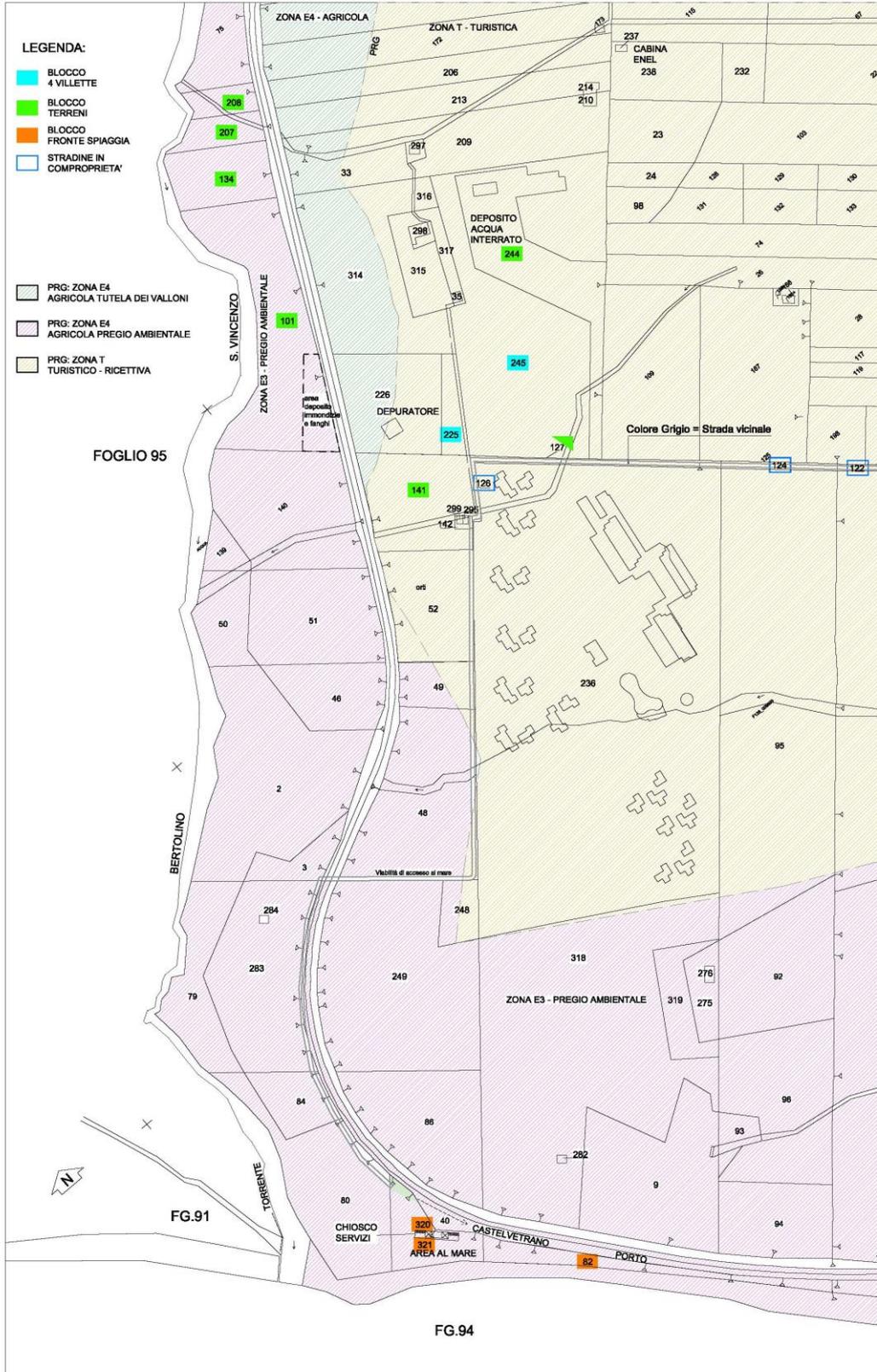
Catasto Terreni	Fg.	Part.	Qualità	Propr.	Rogito	Variazioni storiche
T	96	122	Sem Irr.	67/1000	ATTO Rep. 38875 del 20/06/2007 Notaio Francesco Raso	
<b>Per Ha. 0.30.60 di 3° classe, con il R.D. di Euro 3,72 e con R.A. di Euro 3,07</b>					Note <b>Strada incomproprietà</b>	
T	96	124	Sem Irr.	67/1000	ATTO Rep. 38875 del 20/06/2007 Notaio Francesco Raso	
<b>Per Ha. 0.30.60 di 4° classe, con il R.D. di Euro 2,79 e con R.A. di Euro 5,31</b>					Note <b>Strada incomproprietà</b>	
T	96	126	Sem Irr.	67/1000	ATTO Rep. 38875 del 20/06/2007 Notaio Francesco Raso	
<b>Per Ha. 0.90.80 di 4° classe, con il R.D. di Euro 7,59 e con R.A. di Euro 0,19</b>					Note <b>Strada incomproprietà</b>	
T	96	127	Inc. Prod	1/1	ATTO Rep. 44912 del 21/12/2004 Notaio Riccardo Pelella	
<b>Per Ha. 0.20.60 di U classe, con il R.D. di Euro - e con R.A. di Euro 0,03</b>					Note <b>Strada</b>	
T	96	141	Sem	1/1	ATTO Rep. 38875 del 20/06/2007 Notaio Francesco Raso	
<b>Per Ha. 0.62.00 di 3° classe, con il R.D. di Euro 25,62 e con R.A. di Euro 6,40</b>						
T	96	244	Sem Irr.	1/1	ATTO Rep. 3899 del 18/12/2013 Notaio Raffaele Greco	Atto di Fusione Società Deriva dalla particella dalla 239 alla 243
<b>Per Ha. 0.82.10 di 3° classe, con il R.D. di Euro 84,80 e con R.A. di Euro 69,96</b>					Note <b>Deposito di acqua interrato</b>	

### IMMOBILI C) VILLETTE IN CORSO DI COSTRUZIONE RICADENTI NEL P.R.G. IN ZONA T "ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVA"

Catasto Terreni	Fg.	Part.	Qualità	Propr.	Rogito	Variazioni storiche
T	96	225	Ort Irr	1/1	ATTO Rep. 44912 del 21/12/2004 Notaio Riccardo Pelella	
<b>Per Ha. 0.13.60 di 2° classe, con il R.D. di Euro 24,93 e con R.A. di Euro 16,51</b>						
T	96	245	Sem Irr.	1/1	ATTO Rep. 208593 del 23/07/2007 Notaio Andrea Cimino di Trento	Deriva dalla particella 239 alla 243
<b>Per Ha. 0.89.30 di 3° classe, con il R.D. di Euro 195,53 e con R.A. di Euro 161,31</b>						

## 2.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIA

In data 06/10/2023 sono stati rilasciati presso l'U.T.C. del Comune di Menfi il certificato di destinazione urbanistica al n. prot. 19438 e il certificato dei vincoli dei terreni al prot. 19439 del 06/10/2023 (*vedi alleg. C*).



## **IMMOBILI A)**

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui insistono i cespiti indicati nel paragrafo precedente ricadono secondo le previsioni del P.R.G. vigenti del Comune di Menfi in **ZONA "E3 – ZONA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE"**.

Il P.R.G. prevede la tutela di aree di particolare pregio ambientale al fine di salvaguardare l'integrità dei luoghi e dell'ambiente naturale. In queste aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e la trasformazione di quelle esistenti, quando ciò comporta la variazione del volume o dell'aspetto esterno degli edifici; sono altresì vietate le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi, così come qualsiasi mutamento dell'utilizzazione dei terreni con destinazione diversa da quella agricola. È comunque fatto divieto di realizzare impianti agricolo-produttivi che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa il paesaggio (quali, ad esempio, serre, tunnel, fungaie, ecc.).

È ammessa l'attuazione di lavori ed opere intese a consentirne la fruizione purché idonee a salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti.

La declaratoria del vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/'39 e della Legge 431/'85 da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali potrà disporre deroghe motivate alle misure di salvaguardia in questione.

### **PARTICELLE SOGGETTE A VINCOLI**

Gli **immobili A)** ricadono nell'area soggetta ai seguenti vincoli:

#### ***per le p.lle n. 101-134-207-208***

1. Sismico ai sensi e per gli effetti della ex legge 64/74;
2. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 art. 142;
3. Dal Piano Paesaggistico adottato, ricadono nell'ambito dell'area con livello di tutela 1, ed è regolata dalle relative norme tecniche di attuazione.

#### ***per le p.lle n. 82 -320-321*** si aggiungono i seguenti vincoli:

1. Vicolo di inedificabilità mt. 150 dalla battigia (L.R. 78 del 1976);
2. Dal Piano Paesaggistico adottato, ricadono nell'ambito dell'area con livello di tutela 1, ed è regolata dalle relative norme tecniche di attuazione.
3. Vincolo con dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera dalla foce del torrente Cavarretto alla foce del fiume Carboj di cui al Decreto Assessoriale del 7 novembre 2000 pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana in data 15-12-2000.

Inoltre, ***per le p.lle 82-320-321*** ricade il vincolo:

1. Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs n. 42 del 22-01-2004 art. 142.

## **IMMOBILI B) piccola porzione della particella 141 di mq 200 ricadente**

### **ART. 63 ZONA AGRICOLA DI TUTELA DELL'AMBIENTE DEI VALLONI (E4)**

Per i cespiti che ricadono in tali zone vigono le stesse prescrizioni di cui all'art. 60 eccetto le seguenti:

- sono vietati gli usi di cui alle lettere b), c), d), e) ed f) dell'art. 60 stesso.
- sono ammessi lettera a) Per uso residenziale in genere e per edilizia rurale dell'art. 60

l'indice di edificabilità per l'uso a) è fissato in 0,01 mc/mq.

l'altezza max degli edifici è fissata in ml. 3,50 pari ad un piano fuori terra.

### **PARTICELLA SOGGETTE A VINCOLI**

La porzione della particella sopracitata ricade nell'area soggetta ai seguenti vincoli:

1. Sismico ai sensi e per gli effetti della ex legge 64/74;
2. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 art. 142;
3. Dal Piano Paesaggistico adottato, ricadono nell'ambito dell'area con livello di tutela 1, ed è regolata dalle relative norme tecniche di attuazione.

## **IMMOBILI B e C)**

### **ART. 68 ZONA PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE (T)**

#### Destinazioni d'uso

è consentita l'edificazione di edifici per usi residenziali, turistico-ricettivi e complementari, strutture sportive all'aperto, nonché per impianti destinati al campeggio, alla sosta caravans e roulotte.

#### Disposizioni particolari

Nel caso di lotti confinanti con strada, la distanza dal ciglio stradale, sia per l'edificazione che per le recinzioni, è di ml. 10.00; tale fascia di arretramento dal ciglio stradale sarà destinata per il 70% a verde e per il restante 30% a parcheggio.

Per quanto riguarda la superficie di riferimento dei lotti, la consistenza delle proprietà è quella all'atto dell'adozione del P.R.G., il "lotto" va considerato soltanto se le particelle di cui è composto sono tutte contigue.

Non sono consentiti gli usi di cui all'art. 61, lettera c) e d).

Sono considerati spazi esterni al servizio dei fabbricati le verande aperte anche se coperte, i porticati, i cortili ed i piazzali e non concorrono al calcolo della volumetria, nè al rapporto di superficie. Gli spazi esterni al fabbricato adibiti agli usi di c. s. non possono superare il 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato.

Le coperture degli edifici possono essere realizzate sia piane che a tetto. Nel caso di copertura piana calpestabile, l'eventuale volume della scala che fuoriesce dall'estradosso del solaio di copertura va

considerato volume tecnico. Possono essere realizzate anche coperture a tetto del tipo a padiglione per gli immobili ad uso magazzino agricolo.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza massima della linea di colmo non può superare nel punto più alto i mt. 2,10; il punto più basso fino a cm 20 dal solaio di copertura è considerato come volume tecnico.

Nel caso in cui esista un qualsiasi collegamento verticale fra l'ultimo piano abitabile ed il sottotetto, il volume relativo alla copertura va considerato ai fini del calcolo della cubatura.

#### TABELLA DI SINTESI DELLE NORME RELATIVE ALLA ZONA T

Destinazione	Indice di fabbricabilità o rapporto di copertura	Lotto minimo	Inter-piano minimo al P.T.	Volume max o sup. coperta realizzabile	Modalità attuativa	Prescrizioni particolari	Altezza massima consentita	Distanza dal confine
Residenze agricole	0.03 mc/mq		ml. 3.00		concessione		ml. 6.50 max 2 elevazioni	ml. 10,00
Attività complementari al turismo di modesta entità Bar-Pizzerie-Ristoranti	0.08 mc/mq	6000mq	ml. 3.50	480 mc (140mq circa)	concessione	sup. lorda abitabile max. consentita 300 mq	ml. 7.50 max 2 elevazioni fuori terra	ml. 10,00
Attività Turistiche, Ricettive; Pensioni, Locande, Alberghi	Sup.coperta pari a 1/20 della superficie del lotto	15.000 mq	ml. 3.80	750 mq	Piano di lottizzazione	Per lotti maggiori di mq100.000 il rapporto di copertura si applica solo su mq 100.000	ml. 7.50 max 2 elevazioni fuori terra	ml. 10,00
Servizi per attività sportive all'area aperta; Piscine, Campeggi, ecc.	0.08 mc/mq	10000mq	ml. 3.50	800 mc (230mq circa)	Piano di Lottizzazione		ml. 3.50 Una elevazione fuori terra	ml. 5,00
Magazzini e depositi agricoli ad esclusivo uso per la conduzione del fondo	0.08 mc/mq	3000 mq	ml. 3.50	mc. 240 (80 mq circa)	concessione		ml. 5.00 una elevazione fuori terra	ml.10,00

#### Ulteriori disposizioni

Nel PdL per attività turistiche, al fine di mantenere il carattere agricolo del paesaggio, l'edificazione dovrà essere concentrata in un unico ambito non superiore al 20% dell'area interessata, lasciando inderogabilmente il restante 80% agli usi agricoli.

Tale PdL dovrà prevedere la sistemazione di un'area per la realizzazione degli impianti e dei servizi pubblici necessari all'organizzazione ed al funzionamento dell'esercizio (quali strade di accesso e di penetrazione, rete idrica, rete fognaria, parcheggi, rete telefonica, ricezione, ristorante, bar e spaccio alimentare, residenza del titolare o custode, illuminazione, piazzole per l'installazione delle tende o

di altri mezzi di pernottamento dei turisti), nel rispetto della disciplina prevista dalla Legge Regionale 14/'82 e successive modifiche e integrazioni.

Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche della zona degli spazi scoperti, che la gestione dell'azienda ricettiva dovrà mantenere in perfetto stato di conservazione.

### **PARTICELLE SOGGETTE A VINCOLI**

Gli **immobili B e C**) ricadono nell'area soggetta ai seguenti vincoli:

1. Sismico ai sensi e per gli effetti della ex legge 64/74.

### **3.0 STATO E CONSISTENZA DEI LUOGHI**

#### **IMMOBILI A) Terreni a monte**



Stralcio della zona - Ibrido Satellitare con mappa catastale  
(Acquisizione immagine da Visulfat risulta con leggero errore grafico di stralazione mappa)

L'area su cui insistono i cespiti oggetto di valutazione confina a nord- est con il torrente Cavarretto Bertolino S. Vincenzo e a nord-ovest con l'ex linea ferroviaria oggi percorso ciclopedonale, essi vengono identificati al N.C.E.U.:



Terreno ricadente nella part. 208

al Fig. 96 **Part. 208** - Dallo stato dei luoghi, la particella risulta essere coltivata a uliveto; in visura è invece indicata la coltura a vigneto. Ciò inciderà sulla valutazione illustrata nel paragrafo successivo.

➤ al Fig. 96 **Part. 207** - Dallo stato dei luoghi, la particella risulta essere coltivata a uliveto; in visura è invece indicata la coltura a vigneto. Ciò inciderà sulla valutazione illustrata nel paragrafo successivo.



Terreno ricadente nella part. 207 -134

➤ al Fig. 96 **Part. 134** - Dallo stato dei luoghi, la particella risulta essere coltivata a uliveto; in visura è invece indicata la coltura a vigneto. Ciò inciderà sulla valutazione illustrata nel paragrafo successivo.



➤ al Fig. 96 **Part. 101** - Il terreno si presenta in parte scosceso, è presente un'area di deposito di immondizia e fanghi.

### **IMMOBILI A) Terreni ubicati nel litorale marino nel tratto arenile**



I terreni ricadono nella zona in prossimità del tratto di spiaggia di Bertolino di mare a circa 200 mt dallo specchio d'acqua. In passato, a seguito delle concessioni e del nulla osta paesaggistico rilasciati dagli organi competenti (Demanio Marittimo, Soprintendenza BB.CC.AA. ecc.) venne realizzato lo stabilimento balneare, con struttura prefabbricata in legno ad uso stagionale, al servizio delle spiagge del Complesso Turistico Menfi Beach Resort. Oggi,

la struttura prefabbricata in legno risulta distrutta da un incendio; questa è censita al fg.96 part. 320 come ente urbano.

### **Terreni**

al Fig. 96 **Part. 82** nel comune di Menfi (AG) con qualità pascolo di 1° classe, con superficie Ha. 0.40.66, con il Reddito Dominicale di Euro 0,72 e con Reddito Agrario di Euro 0,19. Detto lotto venne inglobato nelle successive concessioni demaniali per uso ombrelloni e sdraio a servizio dello stabilimento balneare sopracitato.





➤ al Fig. 96 **Part. 321** - Anche il suddetto lotto venne inglobato nelle concessioni demaniali per uso ombrelloni e sdraio a servizio dell'ex stabilimento balneare.

Oggi, i sopracitati lotti di terreno si presentano ai margini della sabbia erbosa con tipica vegetazione dunale.



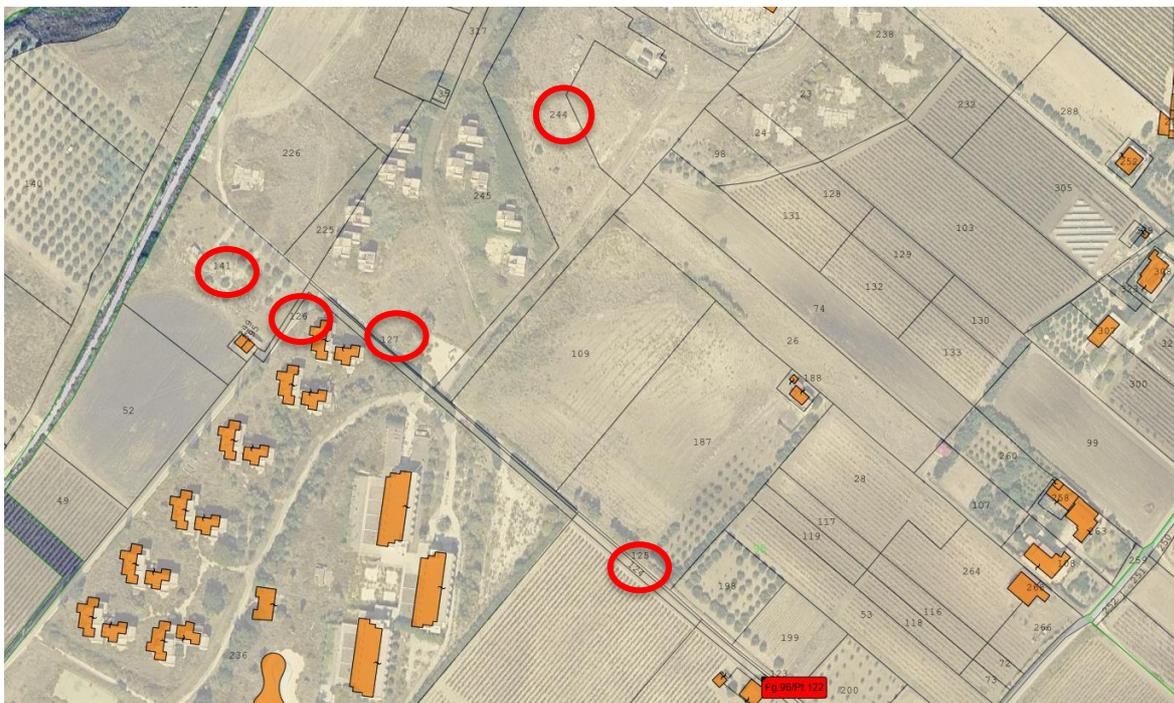
### Ente Urbano

➤ al Fig. 96 **Part. 320** nel comune di Menfi (AG) Categoria F1 "Ente Urbano" - Consistenza 207,00 mq.

All'interno della particella si trovava "l'ex chiosco". Sono presenti gli approvvigionamenti idrico e gli scarichi fognari convogliati nella interrata fossa a

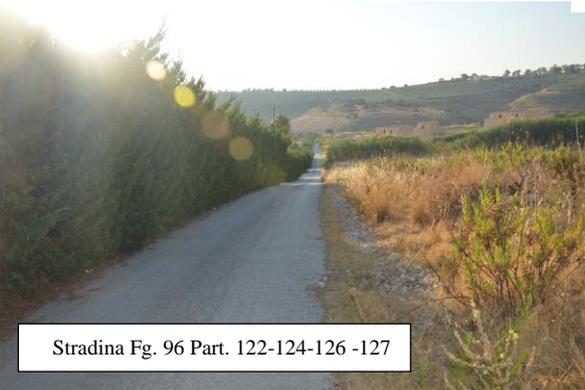
tenuta stagna di tipo Himoff.

## **IMMOBILI B) Terreni ricadenti nel P.R.G. in Zona T "Attività Turistico-Ricettiva"**





- al Fig. 96 **Part. 141** nel comune di Menfi (AG) indicato catastalmente con qualità seminativo. Una piccola porzione della particella ricade nell'ambito dell'urbanistica in zona E/4, ma buona parte del terreno ricade nella zona T turistico recettiva.



- al Fig. 96 **Part. 122-124-127-126** nel comune di Menfi (AG) indicate catastalmente con qualità seminativo irriguo, le particelle sono destinate a stradina. Le particelle 122 -124 -126 risultano in comproprietà.



- parzialmente al Fig. 96 **Part. 244** nel comune di Menfi (AG) indicato catastalmente con qualità seminativo irriguo. Il terreno si presenta in partescosceso ed è presente deposito di acqua interrato.

## IMMOBILI C) Villette in corso di costruzione ricadenti nel P.R.G. in Zona T “Attività Turistico-Ricettiva”

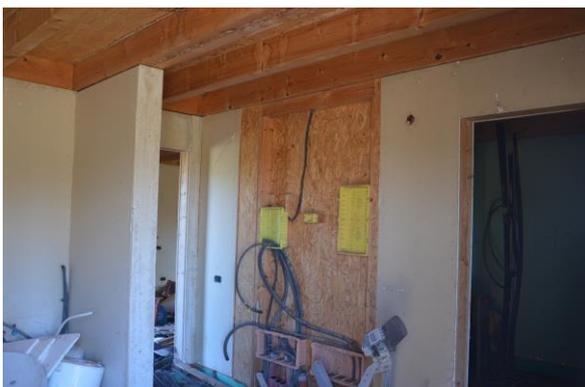


I quattro blocchi di edifici disposti su tre livelli sono distribuiti sul declino di una collina attualmente degradata che si affaccia verso il mare.

Da progetto, ogni blocco di edifici era composto da 10 appartamenti, per complessivi 40 appartamenti. Dallo stato di fatto degli immobili risulta abusivo il terzo livello. Quest'ultimo non è sanabile e dovrà pertanto essere demolito.



Il mancato completamento dei lavori sugli edifici ha provocato un pesante deterioramento degli stessi, deterioramento dovuto soprattutto alla mancata realizzazione delle opere provvisorie di protezione alle intemperie ed al clima marino. In particolare, per diversi anni, è venuta a mancare la protezione dei luoghi interni con i serramenti esterni e ciò ha provocato l'invasione di volatili all'interno delle strutture con conseguente sporcizia di guano, umidità e infiltrazioni di acqua piovana, inoltre, alcuni blocchi di edifici risultano parzialmente incendiati.



La mancata finitura e compimento “a regola d'arte” di impermeabilizzazioni, scossaline, bancali e grondaie, ha provocato infiltrazioni di acqua ed estesi deterioramenti delle strutture interne in legno.

Allo stato attuale, le strutture necessitano di una massiccia ristrutturazione e risanamento delle parti eventualmente risultanti guaste o danneggiate, quali sostituzioni e riparazioni di strutture e componenti in legno, pareti in cartongesso, completamento di cornici, davanzali, scossaline, ecc.



Per quanto riguarda i lavori ancora necessari al completamento degli edifici, risultano ancora da eseguire le seguenti opere:

- finitura delle coperture (guaine, tubi di scarico, ecc.);
  - pulizia degli ambienti interni con asporto di guano e pulizie generiche;
  - impianti idraulici, sanitari, elettrici, ecc. Pareti in cartongesso;
  - completamento canalizzazioni impianto elettrico, sanitario, varie opere legate agli impianti e completamento caldane;
  - serramenti interni;
  - pavimentazioni e rivestimenti;
  - completamento di balconi, pergolati, scale esterne ed eventuali muretti di sostegno;
- finiture generali;
  - pulizie e impregnati, coloritura strutture in legno sia per pareti, che per soffitti e parti in vista in genere;
  - pavimenti e tinteggiature;
  - installazione arredamenti parti fisse, tendaggi, ecc.;
  - sistemazioni esterne;
  - livellazione terreno, strade, eventuali scavi e riporti;
  - stradine pedonali;
  - impianto irrigazione, rete acque bianche e nere, canalizzazioni per impianti ecc. interrati, finitura pozzetti;
  - impianto ulivi per parcheggi, ecc. finiture impianti irrigazione e inerbimento (prato verde, cespugli, piantumazione alberi, ecc.);
  - installazione e posa in opera dell'arredamento.

Alla data odierna risulta che si debba tener conto dei costi ancora notevoli per realizzare le opere di risanamento e consolidamento delle strutture, di ultimazione e di finitura, nonché degli oneri per le demolizioni del terzo livello realizzato e di sistemazione dei rivestimenti esterni, di isolazioni e di impermeabilizzazioni, di rifacimento delle opere in legno, di sistemazione e manutenzione dei serramenti esterni, per le opere di pulizia e di ripristino, di sgombero dei materiali, ecc.

Si è presa visione dello stato attuale degli immobili e degli elaborati tecnici depositati all'U.T.C. del Comune di Menfi, quantificando i lavori e i costi delle opere ancora da eseguire ed esaminando i

computi metrici estimativi depositati, le superfici lorde commerciali e le pertinenze. Ciò ha influito sulla determinazione del valore degli immobili oggetto di stima.

Si è inoltre tenuto conto degli oneri e dei costi che dovranno essere sostenuti per una ripresa dei lavori (Concessioni edilizie, oneri concessori, elaborati progettuali, ecc.).

#### **4.0 GIUDIZIO DI STIMA**

##### **IMMOBILI A) TERRENI IN ZONA PRG E/3**

###### **AL FG. 96 PART. 207- 208 - 134 – 101 (zona a monte)**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, *in assenza di indicatori di mercato certi*, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare la *Tabella dei Valori Agricoli Medi* fornita dall’Agenzia delle Entrate e Territorio dell’anno 2018 dei Comuni di: *Menfi, Ribera, Sciacca*, tenendo però conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

*N.b.: è opportuno sottolineare che i valori agricoli medi introdotti dall’art. 16 della L. 865/1971 per l’utilizzo nell’ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili, non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.*

I dati reperiti attraverso la procedura di cui sopra sono risultati i seguenti:

- per la coltura di incolto prod., il VAM annualità 2018 il seminativo è valutato a 666,00 €/Ha.
- per la coltura di Uliveto, il VAM annualità 2018 di uliveto è valutato a 16.719,00€/Ha.
- per la coltura di Pascolo, il VAM annualità 2018 è valutato a 1.211,00 €/Ha.

La sottoscritta, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

a) la coltura prevalente del terreno (per come è emerso dall’analisi dello stato dei luoghi part. 208-207-134), non è più quella originaria (“Vigneto” il cui V.A.M. è di €/ha 13.944,00), in quanto, nel tempo, ha subito variazioni trasformandolo in “Uliveto” il cui V.A.M. è di €/ha 16.719,00.

b) il VAM (nel calcolo dell’indennità di esproprio per pubblica utilità) viene moltiplicato per 5 nel caso che l’area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2 lett. D) del D.P.R. n. 327/2001;

c) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche posizionali e di giacitura dei terreni descritti della zona.

Per quanto attiene al motivo b), la sottoscritta ritiene che il V.A.M. debba comunque essere moltiplicato per 5, anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all’applicazione dei Valori Agricoli Medi è previsto solo in caso di espropriazione per pubblica utilità

e perché, nel caso di specie, il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citata tabella. Ne consegue il calcolo che segue:

Superficie catastale per valore unitario VAM €/mq rivalutato per 5.

<b>SCHEDA DI VALUTAZIONE</b>				
<b>Comune:</b>	Menfi (AG) – Località Bertolino di Mare			
<b>Dati catastali:</b>	PRG ZONA E/3: Fg. 96, Part. 208, Part.207, Part. 134, Part. 101, Part. 82; Part. 321, (ex chiosco) part. 320 –			
<b>CALCOLO SUPERFICIE E VALORE</b>	<b>€/mq VAM</b>	<b>Sup. catastale Ha</b>	<b>Valore al m<sup>2</sup> rivalutato</b>	<b>Valore totale</b>
<b>IMMOBILI A) RICADENTI IN ZONA E/3 DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE</b>				
Foglio 96, part. 208 (Vigneto) <b>stato attuale Uliveto</b>	1,67	1.179,00	8,00	9.432,00
Foglio 96, part. 207 (Vigneto) <b>stato attuale Uliveto</b>	1,67	1.546,00	8,00	12.360,00
Foglio 96, part. 134 (Vigneto Irr.) <b>stato attuale Uliveto</b>	1,67	3.645,00	8,00	29.160,00
Foglio 96, part. 101 (Incolto produttivo)	0,06	11.328,00	0,30	3.398,00
<b>Valore totale Immobili (A) a monte</b>				<b>€ 54.350,00</b>
<b>Valore Totale arrotondato</b>				<b>€ 54.000,00</b>

### **IMMOBILI A) TERRENI IN ZONA PRG E/3 (zona balneare)**

#### **AL FG. 96 PART. 82-321- 320 (ex chiosco ente urbano)**

Dall'analisi effettuata, l'ente urbano "ex stabilimento balneare" censito nella particella 320, unitamente alle particelle 82 e 321, potrebbero avere un buon potenziale a seguito di richieste di nuove autorizzazioni demaniali per poter costruire un nuovo stabilimento balneare.

Per quanto riguarda l'**area urbana, non viene determinato alcun valore di mercato**, in quanto il valore di tale area è insito e ricompreso all'interno del valore del terreno censito in catasto al foglio 96 part.321: la classificazione catastale F1, difatti, viene definita **fittizia**, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

Ai fini della valutazione, la sottoscritta ha rinvenuto l'atto di compravendita del notaio Filippo Palermo rep. 16732 del 13/02/2009 di dette particelle, il quale valore a corpo era stato determinato in € 150.000,00. Detto valore può ora essere utilizzato nel processo estimativo in discorso.

Considerato tutto quanto sopra detto, si ritiene opportuno stimare a corpo detti cespiti, diminuendo il valore dell'ultima compravendita del 10%.

<b>Immobili A) ubicati nella zona Balneare ricadenti in zona e/3 di particolare pregio ambientale</b>	<b>Superficie Mq</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore di Stima</b>
Foglio 96, part. 82 (Pascolo)	466,00	<b>A corpo</b>	€ 135.000,00
Foglio 96, part. 321 (Seminativo Irriguo)	2.361,00		
Foglio 96, part. 320 – F1 ( <b>ente urbano</b> )	207,00		
<b>Valore totale Immobili (A) zona balneare</b>			<b>€ 135.000,00</b>

**IMMOBILI B) Terreni ricadenti nel P.R.G. in Zona T “Attività Turistico-Ricettiva  
AL FG. 96 PART. 141 – 244 – 127**

**Stradina in comproprietà al fg. 96 part. 122-124-126**

In tali aree è consentita l’edificazione di edifici per usi residenziali, turistico-ricettivi e complementari, nel rispetto dei parametri indicati nel certificato di destinazione urbanistica.

A questi viene assegnato un valore a corpo di €/mq 15,00.

Si precisa che le particelle 122-124-126- 127 “stradine” non avranno un valore di stima.

<b>CALCOLO SUPERFICIE E VALORE</b>	<b>€/mq</b>	<b>Sup. catastale Ha</b>	<b>Valore totale arrotondato</b>
Foglio 96, part. 141 (seminativo)	15,00	2.060,00	31.000,00
Foglio 96, part. 244 (seminativo irriguo) <b>deposito di acqua interrata</b>	15,00	8.210,00	123.000,00
<b>Valore totale immobili</b>			<b>154.000,00</b>

**IMMOBILI C) VILLETTE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

**ricadenti nel P.R.G. in Zona T “Attività Turistico-Ricettiva”**

**Consistenze e sup. commerciali:**

**1. Dimensioni e consistenza appartamenti Piano Terra**

N. 5 appartamenti di superficie lorda pari a mq 275,71

**2. Dimensioni e consistenza appartamenti Piano Primo**

N. 5 appartamenti di superficie lorda pari a mq 275,71

Totale superficie commerciale per ogni blocco di case mq 551,42

Numero di blocchi case in stima: **n. 4.**

Totale superficie commerciale per 4 blocchi di case

**n. 4 blocchi x mq 551,42 = mq 2.220,00**

**Valore unitario:**

Esso viene assunto in base alle caratteristiche espone in precedenza (stato grezzo da sistemare e da completare).

**Si assume un valore pari a 150 €/mq.**

**Valore commerciale:**

**150 €/mq x mq. 2.220 = 333.000,00 €**

A ciò vanno dedotti i costi per la demolizione dell'ultimo piano abusivo:

**Dimensioni e consistenza Stanze e Servizio al 3° livello**

Superficie lorda pari a mq 86,19

Totale er 4 blocchi di case

**n. 4 blocchi x mq 86,19 = mq 344,76 x 3,00 mt= mc 1.034,28**

Costo unitario per la demolizione: 17,54 €/mc

trasporto materiale proveniente dalla demolizione a rifiuto alle discariche del Comune € 0,53mc x 10km= € 5.481,60

**Costo demolizione e trasporto ultimo piano: 24.000,00 €. (arrotondati).**

**VALORE COMMERCIALE ATTUALE = 333.000,00 € - 24.000,00 € = 309.000,00 €**

## **RIASSUMENDO**

	<b>VALORE DI STIMA</b>
<b>Terreni ricadenti nel PRG ZONA E/3: zona a monte</b> Fig. 96, Part. 208, Part.207, Part. 134, Part. 101,	<b>€ 54.000,00</b>
<b>Terreni ricadenti nel PRG ZONA E/3: zona balneare</b> Foglio 96, part. 82 (Pascolo) Foglio 96, part. 321 (Seminativo Irriguo) Foglio 96, part. 320 - (ente urbano)	<b>€ 135.000,00</b>
<b>Terreni ricadenti nel P.R.G. in Zona T “Attività Turistico-Ricettiva</b> <b><u>AL FG. 96 PART. 141 – 244 – 127</u></b> Stradina in comproprietà al fg. 96 part. 122-124-126	<b>€ 154.000,00</b>
<b>Villette in corso di costruzione</b> <b>ricadenti nel P.R.G. in Zona T “Attività Turistico-Ricettiva”</b> <b>AL FG. 96 PART. 245 – 225</b>	<b>€ 309.000,00</b>
<b>Totale Valori di Stima dell'intero asse fallimentare</b>	<b>€ 652.000,00</b>

## CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto con la produzione e sottoscrizione della presente relazione, comprensiva dei relativi allegati.

Sciacca, li 24/05/2024

**Il Perito estimatore**  
(arch. Claudia Curreri)

Si allega alla presente:

1. **Allegato A** – Documentazione catastale
2. **Allegato B** – Documentazione comunale
3. **Allegato C** – Rogiti

