

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

N. 40/1999 R.G.ES.

G.E.: DOTT.SSA VALENTINA DEL RIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE LOTTO UNICO

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. AVV. ROSA GERARDI

TECNICO INCARICATO: DOTT. ARCH. FRANCESCO FIORINO
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO AL N°1356

VIA CELLINI N.10 – 92016 RIBERA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 62172 – CELL: +39 328 677 6968
E-MAIL: architettofiiorino@archiworldpec.it

Tribunale di Sciacca

Procedura esecutiva n. 40/1999 R.G. Es

Promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

In data 28.09.2021, il sottoscritto Architetto Francesco Fiorino, viene nominato quale esperto per la stima dei beni pignorati dalla Dott.ssa Valentina Del Rio, nell'ambito della procedura esecutiva n 40/1999 promossa da Soc. Cop srl BANCA POPOLARE SANT'ANGELO a cui è subentrata la IRFIS FINSICILIA contro (soggetto A) e (soggetto B). Una volta ricevuto a mezzo pec il DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569. C.P.C., il sottoscritto prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositandolo nel fascicolo telematico in data 11.10.2023

Individuazione esatta del bene oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare attualmente composto da quattro unità immobiliari, ricadenti nel comune di Sciacca, c/da Stamcapadrone, nella via Basilicata al civico n. 15. E' composto da un piano semi interrato in cui insistono tre unità immobiliari e da un piano terra composto da un'unica unità immobiliare destinata "*al servizio della ristorazione*" che prosegue anche al piano inferiore.



Si trova in un lotto edificabile ricadente nel sub comprensorio di tipo 23/A del P.P. di Località isabella, piano approvato con delibera n.5 del 28/03/1986 resa esecutiva dalla C.P.C. del dec. N. 12827 del 13/03/1989.

L'immobile, nella sua interezza, è stato costruito con regolare concessione per esecuzione di lavori edili prot. 597 del 04.07.1991 e successiva variante autorizzata con prot. 22111 del 12.11.1991. Era stata prevista la realizzazione di "un locale da destinare all'esercizio artigianale innocuo al servizio della ristorazione" e con la variante "la realizzazione di un piano cantinato completamente interrato".

Il lucernaio piramidale presente nella sala ristorazione è stato autorizzato con separata autorizzazione il 39.03.1993 con prot. 13276

L'ufficio del Genio Civile di Agrigento ha rilasciato regolare certificato di conformità strutturale con prot.18105/93-11826.

Non è mai stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità ma esiste una idoneità d'uso per il ristorante/pizzeria datato 18.09.2000.

Catastalmente è iscritto al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio di mappa 138 del comune di Sciacca, particella 389, sub 1, 2, 3, 4, 5, così suddivisi:

Divisione in subalterni		
Particella	sub	Descrizione
389	1	Bene comune non censibile ai sub 3-4 (corte – scala interna-disimpegno)
389	2	Bene comune non censibile ai sub 3-4 (corte)
389	3	Piano Terra a Valle, in corso di definizione
389	4	Piano Terra (A Valle + a Monte) Ristorante sala trattenimento
389	5	Piano Primo, Lastrico Solare con scala esclusiva

Urbanisticamente ricade all'interno della z.t.o. "C.2.2" normata secondo l'art 35 delle Norma tecniche di attuazione vigenti, di seguito riportate:

"Zona «C2.2»: aree destinate a nuovi complessi insediativi in parte interessate da fenomeni di riordino dell'esistente (completamento c/da Isabella) Comprende parti del territorio comunale già impegnate da Piano Particolareggiato che disciplinava una destinazione d'uso a residenza stanziale e case per villeggiatura, soggette a nuovi complessi insediativi. La individuata area C2.2 ripristina questo diritto edificatorio secondo le seguenti procedure e norme:

si attua per intervento indiretto (Pue) esteso all'intera zona territoriale omogenea (z.t.o.); ai fini del soddisfacimento degli standards del D.M. 1444/'68, le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 12 mq. per 100 mc. di volume edificabile (art. 4 punto 3 del D.M. 1444/'68).

Il Pue delle zone C2.2 dovrà rispettare gli indici e i parametri di seguito riportati:

- *indice di fabbricabilità territoriale massima:* $It = 0,42 \text{ mc/mq}$
- *altezza massima:* $Hm = 7 \text{ ml}$
- *numero massimo dei piani abitabili fuori terra:* $N = 2$
- *distanza minima tra pareti finestrate* $ml \ 10$
- *distanza minima dalla strada* $ml \ 5$

Le tipologie indicate sono case singole e il Pue dovrà definire le modalità di cessione delle aree per uso pubblico (standard e viabilità minore). Nel rispetto della natura dei suoli e al fine della salvaguardia del bacino idrotermale è fatto divieto di azioni di sbancamento e di terrazzamenti anche ai fini edificatori non superiore ad un metro di altezza del fronte sbancato.

Sono vietati letti assorbenti per lo smaltimento delle acque reflue e di qualsiasi altro tipo, tranne quelle meteoriche. Sono vietati sbancamenti con fronte di scavo superiori a mt. 1,50. Sono consentiti cantinati solo nei casi in cui si utilizzano i gradoni naturali dei terrazzamenti, quando i fronti del gradino sono non inferiori a mt. 2,00, come rilevabile nella cartografia o da documentata perizia giurata.”

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato da destinarsi ad attività artigianale a servizio della ristorazione ad una sola elevazione fuori terra e un un piccolo locale scantinato, con una successiva variante è stata autorizzata la realizzazione di un piano cantinato completamente interrato per tre lati e con uno scivolo di accesso carrabile sul restante quarto lato.

Invece:

- il piano oggetto della concessione originaria è stato realizzato con un'altezza netta interna superiore a quella approvata;
- il piano che avrebbe dovuto essere completamente interrato è stato realizzato interamente fuori terra,

questo notevole incremento di volume non era consentito né dai parametri urbanistici del periodo in cui è stato approvato il progetto né dagli attuali parametri previsti dal nuovo e vigente PRG che sono addirittura più restrittivi.

L'immobile non è quindi urbanisticamente conforme, ma rientra, anche se parzialmente, nei casi previsti art. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 c.5 DPR 380/01, perché le ragioni del credito, ovvero l'avvio della procedura esecutiva si è concretizzato nel 1999, con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare da parte del creditore procedente, entro il termine del 02 Ottobre 2003, termine ultimo previsto dall'ultimo condono (L. 326/03) per la presentazione delle richieste. Devono però essere rispettati tutti i requisiti e presupposti comunque già previsti per coloro che hanno presentato a suo tempo le istanze di condono, per quello che non risponde a tali presupposti va operata la messa in pristino.

L'immobile è al momento in parte occupato dagli esecutati, che vi risiedono stabilmente.

Regolarizzazione urbanistica del bene

Come sopra detto è possibile effettuare una regolarizzazione parziale del bene oggetto di esecuzione, provvedendo alla messa in pristino di quello che non è possibile regolarizzare.

E' possibile dunque sanare parte del fabbricato in base all'art. 32 comma 25 della L. 326/2003 che prevede l'applicabilità del condono edilizio per "ampliamenti" di

immobili residenziali e non, esclusivamente nei limiti non superiori al 30% del volume del manufatto preesistente ovvero non superiore a 750 mc. (Parere ufficio legislativo e consultivo della Regione Siciliana del 12.06.2008 prot. 39780).

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il fabbricato è molto grande ed attualmente diviso in diverse parti, se fosse possibile estendere la sanatoria a tutte le sue parti si potrebbero formare diversi lotti da porre in esecuzione separatamente ma visto che il condono edilizio può riguardarne solo una parte è possibile formare un solo lotto.

LOTTO UNICO

E' formato dalla piena proprietà dal locale oggetto della concessione edilizia originaria destinato "al servizio della ristorazione" ed utilizzato dagli esecutati come ristorante, dell'annessa cucina al piano scantinato e dal lastrico solare sovrastante.

Catastalmente è individuato dai sub 4 e 5 e dai beni comuni non censibili sub 2 e sub 1.

Ubicazione	Foglio	P.lla	sub	Zona Censuaria	Categoria	Rendita
Sciacca, Via Basilicata Piano T – ISS	138	389	4	1	D/8	€ 4.669,76
Sciacca, Via Basilicata Piano I	138	389	5	1	F/5	-----

I beni comuni sono annotati e correttamente identificati nell'elaborato planimetrico ma non hanno intestazione propria, prima è indispensabile trasformare il BCNC in area urbana con intestati, prima del trasferimento della proprietà per consentire la corretta volturazione, una volta avvenuto il trasferimento. Per trasformare il bcnc (partita speciale) in area urbana F/1(o F/4) (con intestati) occorre procedere con 2 pratiche DOCFA distinte, da presentare in successione.

L'unità immobiliare veniva utilizzata dagli esecutati nella loro attività imprenditoriale come ristorante e sala trattenimenti, si sviluppa su due livelli, in quello più in basso si trovano le cucine dell'ex attività di ristorazione e il magazzino per il deposito delle derrate alimentari in quello più alto si trova la sala ristorazione vera e propria, con annessi servizi igienici, per il personale e gli avventori, e una cucina più piccola.

Il piano terra è rialzato rispetto al piano di campagna di circa 1,5 mt e vi si accede attraverso una scalinata

I diversi livelli sono messi in comunicazione da una scala a chiocciola in cls.

La struttura portante è in cls di cemento armato intelaiata a travi e pilastri, i solai sono in latero cementi e gli aggetti sono in soletta piena. Gli infissi esterni sono in legno con ampie vetrate a tutta parete

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla Via Basilicata senza cancelli o interdizioni.

Si presenta in buono stato di conservazione pur essendo in disuso da diversi anni, sono presenti tuttavia tracce di infiltrazione di umidità dal lucernaio.

Opere realizzate in difformità

Il piano destinato ad attività artigianale oggetto della concessione edilizia originaria ha un'altezza netta di 3.20 m invece dei 3.10 m previsto, questo comporta un incremento di volume che sarà oggetto di sanatoria una volta trasferito il bene.

Il piano sottostante in cui si trovano i locali cucina avrebbe dovuto essere completamente interrato mentre è stato realizzato interamente fuori terra, questo comporta un incremento di volume che sarà oggetto di sanatoria una volta trasferito il bene.

La parte centrale della sala, sottostante il lucernario, per una dimensione in progetto di 10.50 m x 10.50 m avrebbe dovuto essere lasciata a giardino d'inverno mentre invece il

La planimetria catastale è presente, conforme allo stato dei luoghi ma non agli elaborati progettuali per la presenza di tramezzature interne non previste e per l'errata destinazione d'uso del locale indicato come sala ristorante. In più la destinazione catastale D/8 si riferisce a "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" destinazione commerciale, quindi e non artigianale come quella autorizzata. Il costo della variazione catastale viene conteggiato di seguito nelle "Spese generali" della presentazione dell'istanza di condono edilizio.

I beni comuni sono annotati e correttamente identificati nell'elaborato planimetrico ma non hanno intestazione propria, prima è indispensabile trasformare il BCNC in area urbana con intestati, prima del trasferimento della proprietà per consentire la corretta volturazione, una volta avvenuto il trasferimento. Per trasformare il bcnc (partita speciale) in area urbana F/1(o F/4) (con intestati) occorre procedere con 2 pratiche DOCFA distinte, da presentare in successione.

Ribera 21.08.2023

L' ESPERTO PER LA STIMA
DEI BENI PIGNORATI



N=10600

E=-58400

1 Particella: 389

Comune: (AG) SCIACCA
Foglio: 138
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T400588/2022
I-Dic-2022 19:45:38

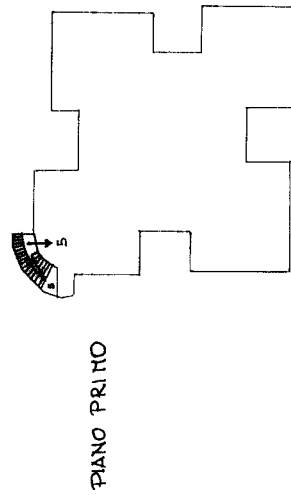
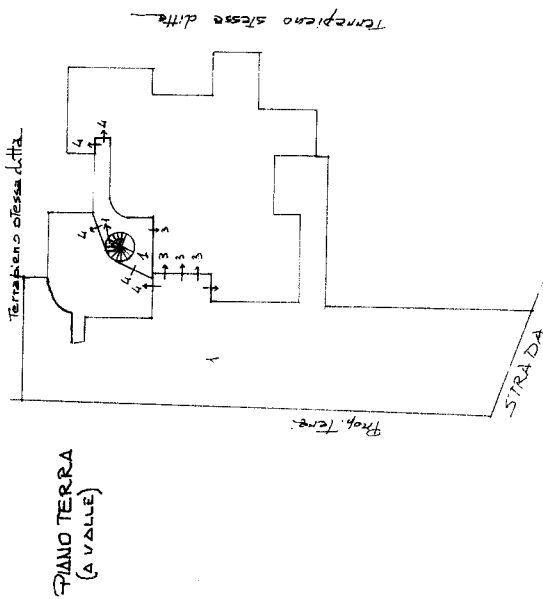
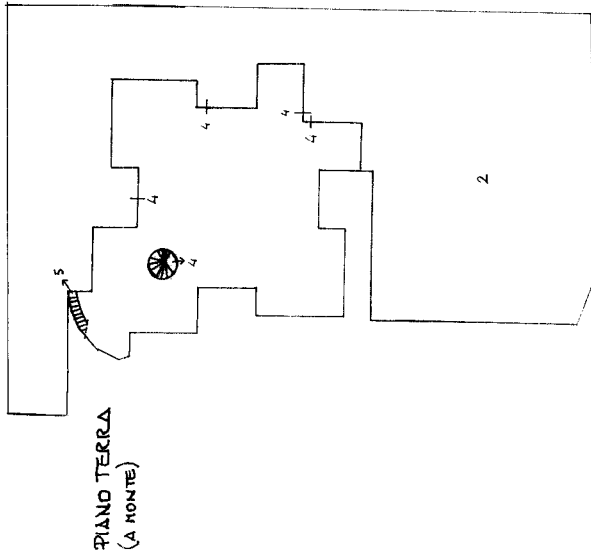
0469884

DATA: 24.07.93

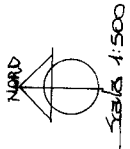
IL TECNICO

[Handwritten signature]

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI	
Pila SUB	DESCRIZIONE
389	Bene non censibile comune ai sub. 3-4 (CORTE, SONA, PISIP)
"	Bene non censibile comune ai sub. 4-5 (CORTE)
"	PIANO TERRA (A VALLE) IN CORSO DI DEFINIZIONE
"	PIANO TERRA (A VALLE + A MONTE) RISTORANTE, SALA TRATTENIMENTI
"	PIANO PRIMO: LASTRICO SOLARE con scala esclusive.



ELABORATO PLANIMETRICO
Per la dimostrazione della divisione in subalterni numerici
RIFERITO AL T.N. N° 2318
del 23.7.93



Comune di Sciacca
Fog. 138 P. 12.389

R. 1:2000

Ultima planimetria in data 15/12/2022

 Data presentazione: 26/07/1993 - Data: 15/12/2022 - n. T1049603 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **SCIACCA (I533)** provincia **AGRIGENTO** - Limitata al foglio: **138**



Soggetto richiesto:

SOGGETTO A nato a **AGRIGENTO (AG)** il 18/05/1945 (CF: **CRBVCN45E18A089E**)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**
• Foglio **138** Particella **389** Subalterno **3**
Partita: **1016861**

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 15/12/1999
MECCAN. (n. 3242.1/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**
Foglio **138** Particella **389**

> **Indirizzo**

VIA BASILICATA Piano T

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 15/12/1999
MECCAN. (n. 3242.1/1993)

> **Dati di classamento**

Zona censuaria **1**,
Categoria **F/4^a**

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 15/12/1999
MECCAN. (n. 3242.1/1993)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**
• Foglio **138** Particella **389** Subalterno **5**
Partita: **1016861**

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 15/12/1999
MECCAN. (n. 3242.1/1993)

Annotazioni: LASTRICO SOLARE S=MQ.510

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**
Foglio **138** Particella **389**

> **Indirizzo**

VIA BASILICATA Piano 1

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 15/12/1999
MECCAN. (n. 3242.1/1993)

Annotazioni: LASTRICO SOLARE S=MQ.510

> **Dati di classamento**

Zona censuaria **1**,
Categoria **F/5^b**

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 15/12/1999
MECCAN. (n. 3242.1/1993)

Annotazioni: LASTRICO SOLARE S=MQ.510

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2**

> **SOGGETTO A**

nato a AGRIGENTO (AG) il 18/05/1945
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal
15/12/1999 MECCAN. (n. 3242.1/1993)

> **SOGGETTO B**

nata a BURGIO (AG) il 12/07/1950
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SCIACCA (I533)
Numero immobili: 2



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**
• Foglio **138** Particella **389** Subalterno **4**
Partita: **1016861**

COSTITUZIONE del 25/11/1999 in atti dal 15/12/1999
(n. 22226.1/1999)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**
Foglio **138** Particella **389**

> **Indirizzo**

VIA BASILICATA Piano T - 1SS

COSTITUZIONE del 25/11/1999 in atti dal 15/12/1999
(n. 22226.1/1999)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 4.699,76**
Rendita: **Lire 9.100.000**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/8^e**

VARIAZIONE del 25/11/1999 in atti dal 15/12/1999 CLS
(n. 22226.1/1999)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 2**

> **SOGGETTO A**

nato a AGRIGENTO (AG) il 18/05/1945
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 25/11/1999 in atti dal 15/12/1999
(n. 22226.1/1999)

> **SOGGETTO B**

nata a BURGIO (AG) il 12/07/1950
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SCIACCA (I533)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 4.699,76**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 3 Rendita: **euro 4.699,76**

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/4: Unita` in corso di definizione

b) F/5: Lastrico solare

c) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

N. 40/1999 R.G.ES.

G.E.: DOTT.SSA VALENTINA DEL RIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLO DI STIMA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. AVV. ROSA GERARDI

TECNICO INCARICATO: DOTT. ARCH. FRANCESCO FIORINO
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO AL N°1356

VIA CELLINI N.10 – 92016 RIBERA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 62172 – CELL: +39 328 677 6968
E-MAIL: architettofiorino@archiworldpec.it

Tribunale di Sciacca

Procedura esecutiva n. 40/1999 R.G. Es

Promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

In data 28.09.2021, il sottoscritto Architetto Francesco Fiorino, viene nominato quale esperto per la stima dei beni pignorati dalla Dott.ssa Valentina Del Rio, nell'ambito della procedura esecutiva n 40/1999 promossa da Soc. Cop srl BANCA POPOLARE SANT'ANGELO a cui è subentrata la IRFIS FINSICILIA contro (soggetto A) e (soggetto B). Una volta ricevuto a mezzo pec il DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569. C.P.C., il sottoscritto prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositandolo nel fascicolo telematico in data 11.10.2023

Individuazione esatta del bene oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare attualmente composto da quattro unità immobiliari, ricadenti nel comune di Sciacca, c/da Stamcapadrone, nella via Basilicata al civico n. 15. E' composto da un piano semi interrato in cui insistono tre unità immobiliari e da un piano terra composto da un'unica unità immobiliare destinata "al servizio della ristorazione" che prosegue anche al piano inferiore.



Si trova in un lotto edificabile ricadente nel sub comprensorio di tipo 23/A del P.P. di Località isabella , piano approvato con delibera n.5 del 28/03/1986 resa esecutiva dalla C.P.C. del dec. N. 12827 del 13/03/1989.

L'immobile, nella sua interezza, è stato costruito con regolare concessione per esecuzione di lavori edili prot. 597 del 04.07.1991 e successiva variante autorizzata con prot. 22111 del 12.11.1991. Era stata prevista la realizzazione di “*un locale da destinare all'esercizio artigianale innocuo al servizio della ristorazione*” e con la variante “la realizzazione di un piano cantinato completamente interrato”.

Il lucernaio piramidale presente nella sala ristorazione è stato autorizzato con separata autorizzazione il 39.03.1993 con prot. 13276

L'ufficio del Genio Civile di Agrigento ha rilasciato regolare certificato di conformità strutturale con prot.18105/93-11826.

Non è mai stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità ma esiste una idoneità d'uso per il ristorante datata 18.09.2000.

Catastalmente è iscritto al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio di mappa 138 del comune di Sciacca, particella 389, sub 1, 2, 3, 4, 5, così suddivisi:

Dimostrazione della divisione in subalterni		
Particella	sub	Descrizione
389	1	Bene comune non censibile ai sub 3-4 (corte – scala interna-disimpegno)
389	2	Bene comune non censibile ai sub 3-4 (corte)
389	3	Piano Terra a Valle, in corso di definizione
389	4	Piano Terra (A Valle + a Monte) Ristorante sala trattenimento
389	5	Piano Primo, Lastrico Solare con scala esclusiva

Urbanisticamente ricade all'interno della z.t.o. “C.2.2” normata secondo l'art 35 delle Norma tecniche di attuazione vigenti, di seguito riportate:

“Zona «C2.2»: aree destinate a nuovi complessi insediativi in parte interessate da fenomeni di riordino dell'esistente (completamento c/da Isabella) Comprende parti del territorio comunale già impegnate da Piano Particolareggiato che disciplinava una destinazione d'uso a residenza stanziale e case per villeggiatura, soggette a nuovi complessi insediativi. La individuata area C2.2 ripristina questo diritto edificatorio secondo le seguenti procedure e norme:

si attua per intervento indiretto (Pue) esteso all'intera zona territoriale omogenea (z.t.o.); ai fini del soddisfacimento degli standards del D.M. 1444/'68, le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 12 mq. per 100 mc. di volume edificabile (art. 4 punto 3 del D.M. 1444/'68).

Il Pue delle zone C2.2 dovrà rispettare gli indici e i parametri di seguito riportati:

- *indice di fabbricabilità territoriale massima:* $It = 0,42 \text{ mc/mq}$
- *altezza massima:* $Hm = 7 \text{ ml}$
- *numero massimo dei piani abitabili fuori terra:* $N = 2$
- *distanza minima tra pareti finestrate* $ml \ 10$
- *distanza minima dalla strada* $ml \ 5$

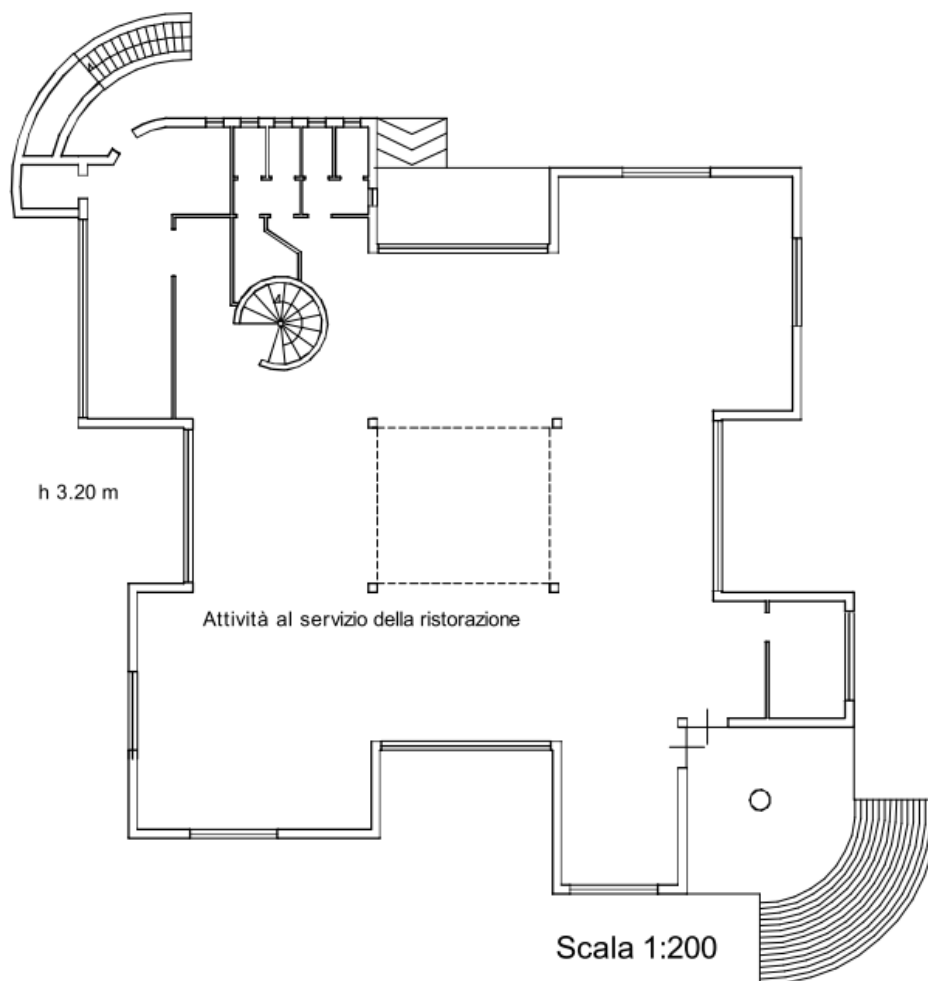
Le tipologie indicate sono case singole e il Pue dovrà definire le modalità di cessione delle aree per uso pubblico (standard e viabilità minore). Nel rispetto della natura dei suoli e al fine della salvaguardia del bacino idrotermale è fatto divieto di azioni di sbancamento e di terrazzamenti anche ai fini edificatori non superiore ad un metro di altezza del fronte sbancato.

Sono vietati letti assorbenti per lo smaltimento delle acque reflue e di qualsiasi altro tipo, tranne quelle meteoriche. Sono vietati sbancamenti con fronte di scavo superiori a mt. 1,50. Sono consentiti cantinati solo nei casi in cui si utilizzano i gradoni naturali dei terrazzamenti, quando i fronti del gradino sono non inferiori a mt. 2,00, come rilevabile nella cartografia o da documentata perizia giurata.”

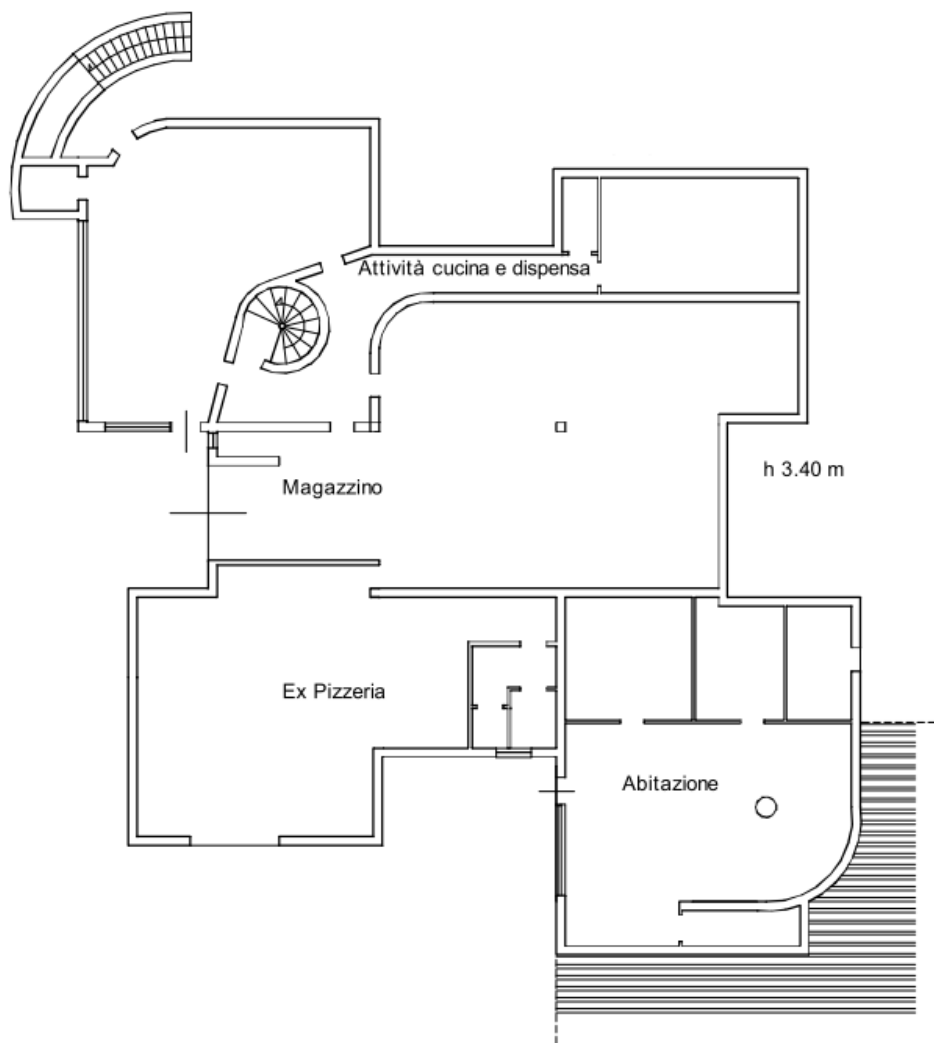
Il progetto originario prevedeva la realizzazione di una attività artigianale da destinarsi a servizi per la ristorazione ad una sola elevazione fuori terra, con una successiva variante è stata autorizzata la realizzazione di un piano cantinato completamente interrato per tre lati e con uno scivolo di accesso carrabile sul restante quarto lato.

Invece:

- il piano oggetto della concessione originaria è stato realizzato con un'altezza netta interna superiore a quella approvata;



- il piano che avrebbe dovuto essere completamente interrato è stato realizzato interamente fuori terra;



questo notevole incremento di volume non era consentito né dai parametri urbanistici del periodo in cui è stato approvato il progetto né dagli attuali parametri previsti dal nuovo e vigente PRG che sono addirittura più restrittivi.

Non è possibile quindi richiedere ed ottenere un accertamento di conformità perché l'intervento non era consentito né dalla disciplina urbanistica presente al momento dell'abuso né da quella vigente.

Nel piano che doveva essere completamente interrato sono state ricavate, altre tre unità immobiliari: una adoperata come magazzino; una originariamente adoperata come locale pizzeria ed ora in disuso; una adoperata stabilmente dagli esecutati come luogo di residenza ed abitazione principale.

L'immobile non è quindi urbanisticamente conforme, ma rientra, anche se parzialmente, nei casi previsti art. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 c.5 DPR 380/01, perché le ragioni del credito, ovvero l'avvio della procedura esecutiva si è concretizzato nel 1999, con la

notifica dell'atto di pignoramento immobiliare da parte del creditore procedente, entro il termine del 02 Ottobre 2003, termine ultimo previsto dall'ultimo condono (L. 326/03) per la presentazione delle richieste. Devono però essere rispettati tutti i requisiti e presupposti comunque già previsti per coloro che hanno presentato a suo tempo le istanze di condono, per quello che non risponde a tali presupposti va operata la messa in pristino.

Descrizione del contesto

Il bene in esecuzione si trova al di fuori del contesto urbano del Comune di Sciacca, a circa 6 km dal centro in direzione Est, nella contrada Scunchipane

Le caratteristiche della zona in cui si trova il fondo sono riassunte nella sottostante tabella.

Zona	Centrale/Pregiata	Semicentrale	Periferica	Suburbana	Extraurbana ✓
Zona	Residenziale ✓	Intensiva	Commerciale	Industriale	Agricola
Collegamenti	Ottimi	Buoni ✓	Normali	Scadenti	
Vicinanza	A linee metropolitane	A linee urbane	A strade provinciali ✓		
Posizione	Panoramica	Ottima ✓	Buona	Normale	

Il bene, si trova in una zona leggermente degradante verso sud, con una pendenza costante e con una buona giacitura.

La zona è caratterizzata da abitazioni diffuse, adoperate sia come residenza stabile sia come abitazione stagionale.

INDIVIDUAZIONE DEI BENE OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato è molto grande ed attualmente diviso in diverse parti, se fosse possibile estendere la sanatoria a tutte le sue parti si potrebbero formare diversi lotti da porre in esecuzione separatamente ma visto che il condono edilizio può riguardarne solo una parte è possibile formare un solo lotto.

Come sopra detto, il bene oggetto di stima è stato realizzato in forza di regolare concessione edilizia e successiva variante per l'ampliamento del piano scantinato. E' stato realizzato però un manufatto in parte difforme rispetto a quanto autorizzato, in

particolare è stato costruito più volume di quello approvato in progetto e realizzabile in quell'area.

Le ragioni del credito che hanno portato all'esecuzione del bene si sono concretizzate nel 1999 con la notifica agli esecutati dell'atto di pignoramento immobiliare, è quindi possibile applicare quanto previsto art. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 c.5 DPR 380/01.

Ovviamente devono anche essere rispettato quanto previsto dall'ultimo condono edilizio di cui alla L.360/2003 che all'art 32 disciplina i limiti entro cui è possibile che un fabbricato rientri nel condono.

Nel caso specifico l'immobile è fra quelli previsti nella tipologia 1, ovvero " Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", un "ampliamento" del volume consentito che però non può essere superiore al 30% del volume originariamente consentito e andare oltre i 750 mc.

I limiti volumetrici imposti dalla norma non consentono di far accedere al condono edilizio l'intero immobile ma solo parte di esso mentre per il resto si dovrà procedere alla messa in pristino per ricostituire lo stato legittimo.

Oggetto del condono saranno il locale destinato ad attività artigianale al servizio della ristorazione e il locale cucina sottostante annesso, gli unici quindi che potranno essere alienati con la procedura esecutiva e che quindi formeranno un lotto unico

LOTTO UNICO rientrante nei parametri del condono edilizio di cui alla L 360/2003

E' formato dalla piena proprietà dal locale oggetto della concessione edilizia originaria destinato "al servizio della ristorazione", ed utilizzato dagli esecutati come ristorante, dell'annessa cucina al piano scantinato e dal lastrico solare sovrastante.

Catastalmente è individuato dai sub 4 e 5 e dai beni comuni non censibili sub 2 e sub 1.

Ubicazione	Foglio	P.lla	sub	Zona Censuaria	Categoria	Rendita
Sciacca, Via Basilicata Piano T – 1SS	138	389	4	1	D/8	€ 4.669,76
Sciacca, Via Basilicata Piano 1	138	389	5	1	F/5	-----

L'unità immobiliare veniva utilizzata dagli esecutati nell'ambito della loro attività imprenditoriale come ristorante e sala trattenimenti, anche se la sua destinazione era ad attività artigianale. Si sviluppa su due livelli, oltre il lastrico solare, in quello più in basso si trovano le cucine dell'ex attività di ristorazione e il magazzino per il deposito delle derrate alimentari, in quello più alto si trova quella che veniva utilizzata come sala ristorazione vera e propria, con annessi servizi igienici, per il personale e gli avventori, e una cucina più piccola.

I livelli sono messi in comunicazione da una scala a chiocciola in cls che catastralmente è individuata dal sub 1, bene comune non censibile. Ognuno dei tre livelli ha ingresso autonomo.

La struttura portante è in cls di cemento armato intelaiata a travi e pilastri, i solai sono in latero cemento e gli aggetti sono in soletta piena. Gli infissi esterni sono in legno con ampie vetrate a tutta parete. E' completa e perfettamente rifinita in ogni sua parte

Si presenta in buono stato di conservazione pur essendo in disuso da diversi anni anche se sono presenti tuttavia tracce di umidità per infiltrazione dal lucernaio.

Opere realizzate in difformità

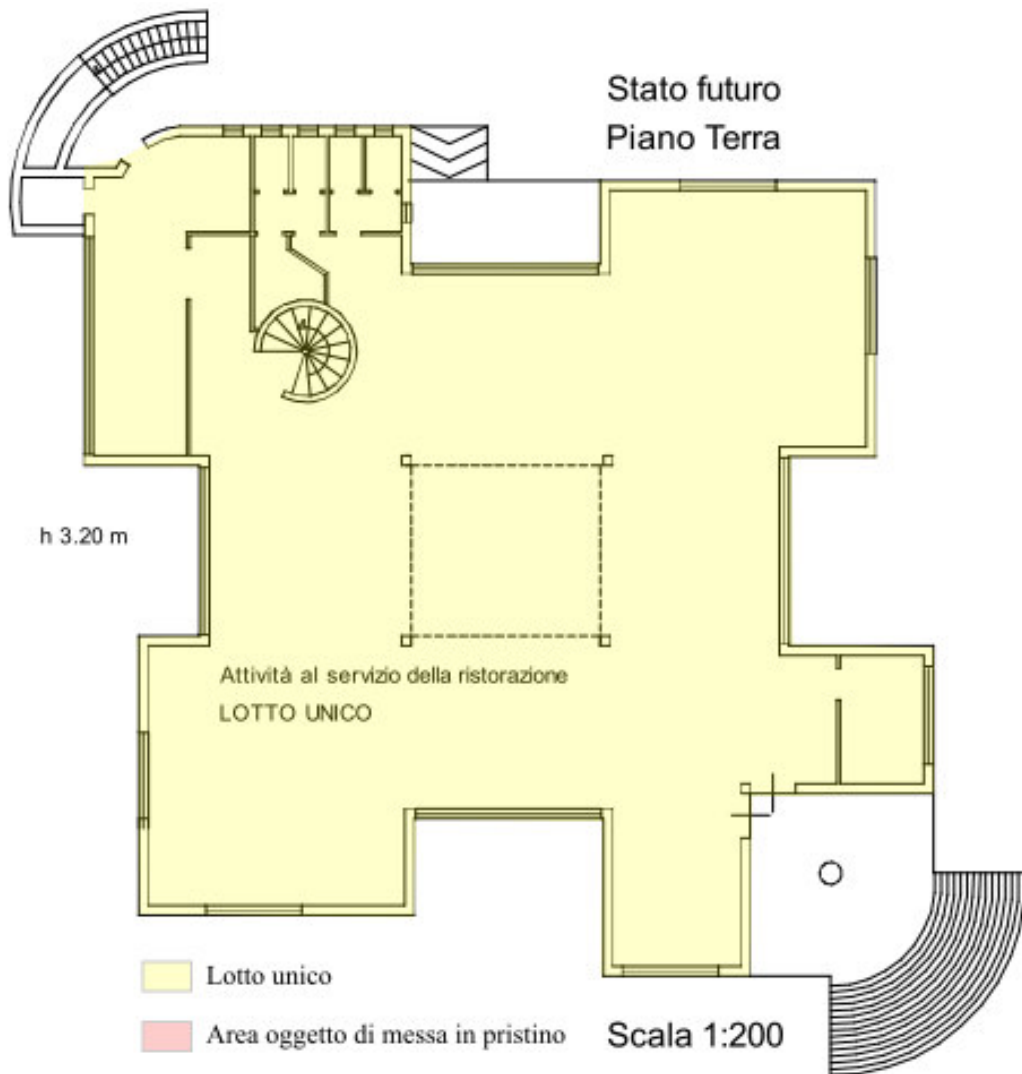
Il piano destinato ad attività artigianale oggetto della concessione edilizia originaria ha un'altezza netta di 3.20 m invece dei 3.10 m previsto, questo comporta un incremento di volume che sarà oggetto di sanatoria una volta trasferito il bene.

Il piano sottostante in cui si trovano i locali cucina avrebbe dovuto essere completamente interrato mentre è stato realizzato interamente fuori terra, questo comporta un incremento di volume che sarà oggetto di sanatoria una volta trasferito il bene.

La parte centrale della sala, sottostante il lucernario, per una dimensione in progetto di 10.50 m x 10.50 m avrebbe dovuto essere lasciata a giardino d'inverno mentre invece il

La planimetria catastale è presente, conforme allo stato dei luoghi ma non agli elaborati progettuali per la presenza di tramezzature interne non previste e per l'errata destinazione d'uso del locale indicato come sala ristorante. In più la destinazione catastale D/8 si riferisce a "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" destinazione commerciale, quindi e non artigianale come quella autorizzata. Il costo della variazione catastale viene conteggiato di seguito nelle "Spese generali" della presentazione dell'istanza di condono edilizio.

I beni comuni sono annotati e correttamente identificati nell'elaborato planimetrico ma non hanno intestazione propria, prima è indispensabile trasformare il BCNC in area urbana con intestati, prima del trasferimento della proprietà per consentire la corretta volturazione, una volta avvenuto il trasferimento. Per trasformare il bcnc (partita speciale) in area urbana F/1(o F/4) (con intestati) occorre procedere con 2 pratiche DOCFA distinte, da presentare in successione.



Descrizione della parte di immobile non rientrante nei parametri del condono edilizio di cui alla L 360/2003

- Locale Ex Pizzeria, facente parte del piano che avrebbe dovuto essere completamente interrato.

Catastalmente non è correttamente individuato, fa parte del sub 3 e vi si accede tramite il sub 1.

E' stato realizzato in difformità rispetto alla variante prot. 22111 del 12.11.1991, che prevedeva la realizzazione di un piano completamente interrato che invece si presenta come un seminterrato.

Veniva utilizzato dagli esecutati nella loro attività imprenditoriale come pizzeria. Si sviluppa su un solo piano, con un'unica sala pizzeria e due locali più piccoli destinati a wc.

La sala pizzeria è un in comunicazione con l'attiguo magazzino tramite un varco.

La struttura portante è in cls di cemento armato intelaiata a travi e pilastri, i solai sono in latero cementi e gli aggetti sono in soletta piena. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Si presenta in buono stato di conservazione, con le pareti intonacate e il pavimento è rivestito con lastre in marmo

Opere realizzate in difformità

E' realizzato in difformità alle autorizzazioni rilasciate per essere seminterrato invece che completamente interrato e per la destinazione d'uso. La planimetria catastale non è presente, non rientra nel volume condonabile per cui andrà ripristinato lo stato legittimo

- Magazzino facente parte del piano seminterrato.

Catastalmente non è individuato, fa parte del sub 3, vi si accede tramite il sub 1.

E' stato realizzato in difformità rispetto alla variante prot. 22111 del 12.11.1991, che prevedeva la realizzazione di un piano completamente interrato che invece si presenta come un seminterrato.

La sua destinazione è quella di magazzino e come tale viene utilizzato. Si sviluppa su un solo piano, con un dalla corte comune tramite ingresso carrabile con infisso ligneo e saracinesca. E' presente un piccolissimo vano direttamente aere illuminato tramite una piccola finestra

La struttura portante è in cls di cemento armato intelaiata a travi e pilastri, i solai sono in latero cementi e gli aggetti sono in soletta piena.

Si presenta allo stato grezzo conformemente all'utilizzo che ne viene fatto.

Opere realizzate in difformità

E' realizzato in difformità alle autorizzazioni rilasciate per essere seminterrato invece che completamente interrato e per l'altezza di interpiano. La planimetria catastale non è presente, non rientra nel volume condonabile per cui andrà ripristinato lo stato legittimo

- Locale Abitazione facente parte del piano seminterrato.

Catastalmente non è individuato, fa parte del sub 3, vi si accede tramite il sub 1.

E' stato realizzato in difformità rispetto alla variante prot. 22111 del 12.11.1991, che prevedeva la realizzazione di un piano completamente interrato che invece si presenta come un seminterrato.

Viene utilizzata dagli esecutivi come residenza abituale e principale. Si sviluppa su un solo piano, con un unico vano con angolo cottura e zona a giorno, tre camere da letto, e un piccolo wc.

La porta di ingresso attigua a una grande vetrata, con infisso in alluminio rappresenta l'unico punto di aereo illuminazione dell'unità immobiliare.

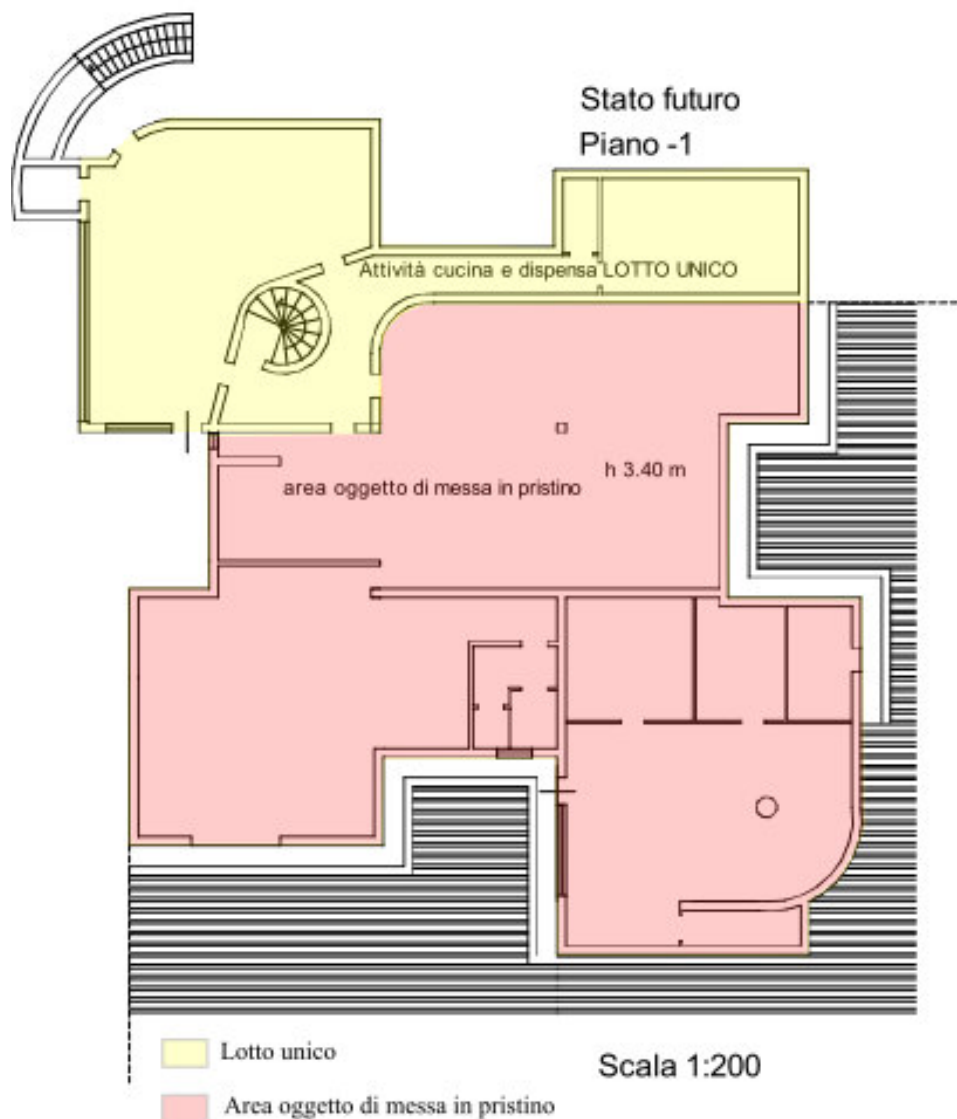
Una delle stanze da letto è in comunicazione diretta con l'esterno tramite una porta. Le camere da letto sono prive di finestre sull'esterno, in una delle tre è presente una finestra aeroilluminata aperta sul locale Magazzino.

La struttura portante è in cls di cemento armato intelaiata a travi e pilastri, i solai sono in latero cemento e gli aggetti sono in soletta piena. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Si presenta in buono stato di conservazione, con le pareti intonacate e il pavimento rivestito in ceramica. Allacciata alle utenze e con gli impianti funzionanti.

Opere realizzate in difformità

Il lotto è realizzato in difformità alle autorizzazioni rilasciate per essere seminterrato invece che completamente interrato. La planimetria catastale non è presente.



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La presente stima è volta ad individuare il più probabile valore di mercato con il metodo del “costo di costruzione deprezzato”, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo, in relazione alla vetustà ed alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti. La scelta del metodo di valutazione nasce dall’assenza di compravendite di beni similari per destinazione d’uso e dimensione che potessero fungere da comparabili per una stima sintetica comparativa. Si deve quindi adottare un procedimento estimativo indiretto attraverso un procedimento analitico.

E’ stato fatto un computo metrico estimativo, utilizzando il prezzario regionale attualmente in corso, per determinare il costo dello stesso edificio al nuovo, questo valore è stato incrementato percentualmente delle somme necessarie alla realizzazione degli impianti, delle spese tecniche e degli eventuali oneri. L’immobile è come detto urbanisticamente non conforme per un eccesso di volume realizzato, il lotto di terreno su cui ricade il fabbricato ha una potenzialità edilizia pari a zero, avendo saturato completamente l’indice di fabbricabilità e quindi il valore del terreno è ritenuto ininfluenza ai fini della stima.

Stima dell’immobile

Attraverso l’uso del prezzario Regionale per le opere pubbliche della Sicilia per l’anno 2022, è stato calcolato quanto costerebbe realizzate oggi lo stesso immobile, con pari volumetria, superficie e distribuzione interna, adeguandolo alle normative vigenti sia nelle strutture che negli impianti. Al costo di ricostruzione delle opere edili vanno aggiunti quelli relativi agli altri parametri che concorrono alla definizione dell’opera, come il costo degli impianti tecnologici, le spese per gli onorari dei tecnici incaricati e le spese generali. Questi valori sono indicati percentualmente rispetto al costo delle opere edili

Calcolo del valore a nuovo della struttura

Il valore è calcolato analiticamente, sommando i costi necessari alla ricostruzione dell’immobile

Costo di costruzione opere edili		486.690,00	€
Incidenza nuovi impianti tecnologici	+20%	97.338,00	€
Incidenza spese tecniche	+5%	24.334,50	€
Incidenza spese generali	+5%	24.334,50	€
TOTALE		632.697,00	€

Per realizzare oggi un fabbricato uguale a quello oggetto di stima occorrerebbero 632.697,00 € (seicentotrentaduemilaseicentonovantasette,00 Euro).

Calcolo del coefficiente di degrado

Si sceglie di datare la vetustà dell'immobile a partire dall'anno 1999, anno in cui è stato aggredito il bene, il fabbricato ha quindi una vetusta di 24 anni. La vita media complessiva di un fabbricato viene ipotizzata in 50 anni, prima che siano necessari interventi importanti che vanno oltre la semplice manutenzione straordinaria.

Per calcolare il deprezzamento si fa riferimento alle formule proposte dall'Unione europea dei periti contabili economici e finanziari (U.E.E.C.) secondo la quale il deprezzamento è funzione della vetustà.

$$D = [(A+24)^2/140]-2,86$$

dove D è il deprezzamento in funzione di A, che rappresenta la percentuale tra la vetustà dello stabile e la sua vita media complessiva, ipotizzata in 50 anni.

Vetustà del fabbricato (A) anni 24/50= 48%

Sostituendo il valore di (A) trovato per calcolare il deprezzamento

$$D = [(48+24)^2/140]-2,86 = 34,16\%$$

Si ottiene la riduzione percentuale attribuibile al fabbricato oggetto di stima, ossia

$$632.697,00 \text{ €} - 34,16\% = 416.567,70 \text{ €}$$

Il fabbricato quindi ha un valore stimato pari a 416.567,70 € (Quattrocentosedicimilacinquecentosessantasette,70 Euro)

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DI MESSA IN PRISTINO

Il limite previsto dalla norma per l'ampliamento di volumi esistenti, pari a 750 mc, consente la regolarizzazione solo di parte del fabbricato esistente, per il resto si dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato legittimo, riportando il fabbricato allo stato previsto nelle autorizzazioni rilasciate.

E' possibile far rientrare nei parametri del condono edilizio l'aumento di volume realizzato in più al piano superiore e la parte di fabbricato nel piano inferiore utilizzato come

cucina e dispensa già previsto nella variante edilizia approvata, non come piano interrato ma mantenendolo fuori terra come è attualmente.

Calcolo aumento di volume locale a servizio della ristorazione

Il locale a servizio della ristorazione, ed adoperato dagli esecutati come sala ristorazione, è stato realizzato con un'altezza netta interna di 3.20 m anziché dei previsti 3.10 m.

Calcolo del volume

$$\text{Superficie } 372,85 \text{ mq} \times 3,40 \text{ m} = 1.267,69 \text{ mq}$$

$$\text{Volume da progetto: } 1.155,83 \text{ mq}$$

$$\text{Volume in eccedenza: } (1.267,69 - 1.115,83) \text{ mc} = 111,86 \text{ mc}$$

Calcolo aumento di volume locale attualmente adoperato come cucina

Il locale adoperato dagli esecutati come cucina e dispensa doveva completamente interrato mentre invece è interamente fuori terra ha una superficie di circa 141,00 mq per una altezza netta di 4.30 m

$$\text{Volume realizzato: } 141,00 \text{ mq} \times 4,50 \text{ m} = 634,50 \text{ mc}$$

$$\text{La somma dei due volumi è pari a } 118,86 \text{ mc} + 634,50 \text{ mq} = 746,36 \text{ mc}$$

La somma dei due volumi è inferiore a i 750,00 mc previsti dalla norma per accedere al condono edilizio di cui alla L 326/2003.

Calcolo dell'oblazione

Il condono di cui alla legge 326/2003, prevedeva il pagamento di una oblazione pari a 150,00 €/mq per gli immobili non residenziali, per l'immobile in oggetto ammonta quindi a:

$$372,85 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} + 141,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 55.927,50 \text{ €} + 21.150,00 \text{ €} =$$

$$\mathbf{77.077,50 \text{ € (Settantasettemilasettantasette,50 €)}}$$

Calcolo della messa in pristino di ciò che non è sanabile

La messa in pristino delle opere delle opere non rientrati nel condono edilizio consiste nel riportare i luoghi a quanto inizialmente previsto in progetto.

Ovvero occorre che quanto attualmente risulta fuori terra venga reinterrato nuovamente formando un terrapieno trattenuto da un muro di contenimento. Attraverso l'uso del prezzario Regionale per le opere pubbliche della Sicilia per l'anno 2022, è stato calcolato quanto costerebbe realizzate le opere necessarie. Al costo di ricostruzione delle opere edili vanno aggiunti quelli relativi agli altri parametri che concorrono alla definizione dell'opera le spese per gli onorari dei tecnici incaricati e le spese generali. Questi valori sono indicati percentualmente rispetto al costo delle opere edili.

Costo di costruzione opere edili		87.286,52	€
Incidenza spese tecniche	+5%	4.364,33	€
Incidenza spese generali	+5%	4.364,33	€
TOTALE		96.015,18	€

Nelle spese generali è compreso il costo della variazione catastale che deve interessare l'attuale sub 3 che comprende i locali che saranno oggetto di reinterro passando dalla attuale categoria in corso di definizione a quella di magazzino.

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO A BASE D'ASTA

Per determinare il prezzo dell'importo a base d'asta, al valore di mercato stimato devono essere sottratti i costi stimati

Valore stimato €	Detrazioni €	Prezzo a base d'asta €
€ 416.567,70		
	€ 77.077,50	
	Calcolo oblazione condono edilizio	
	96.015,18	
	Costo della messa in pristino	
		€ 243.475,02

Il più probabile valore di mercato per l'immobile di cui alla Procedura esecutiva n. 40/1999 R.G.Es, al netto di tutte le spese preventivabili, alla data della stesura della presente, è di € 416.567,70 (quattrocentosedicimilacinquecentosessantasette,70 Euro), una volta sottratte le spese il prezzo a base d'asta è pari a

€ 243.475,02 (duecentoquarantatremilaquattrocentosettantacinque,02 Euro)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Francesco Fiorino, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Agrigento ha stimato il più probabile valore di mercato di un immobile sito in

Sciacca c/da Stamcapadrone, nella via Basilicata al civico n. 15, composto da un piano semi interrato in cui insistono tre unità immobiliari e da un piano terra composto da un'unica unità immobiliare destinata "al servizio della ristorazione" che prosegue anche al piano inferiore. L'immobile è risultato non conforme alla disciplina urbanistica ma rientrante in parte nei casi previsti art. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 c.5 DPR 380/01, perché le ragioni del credito, ovvero l'avvio della procedura esecutiva si è concretizzato nel 1999, con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare da parte del creditore procedente, entro il termine del 02 Ottobre 2003, termine ultimo previsto dall'ultimo condono (L. 326/03) per la presentazione delle richieste. Devono però essere rispettati tutti i requisiti e presupposti comunque già previsti per coloro che hanno presentato a suo tempo le istanze di condono, per quello che non risponde a tali presupposti va operata la messa in pristino. Svolta l'indagine di mercato non è stato possibile ritrovare comparabili per destinazione d'uso e dimensioni, non è stato possibile quindi procedere ad una stima sintetica comparativa ma si è dovuto ricorrere ad una stima analitica con il metodo del costo di costruzione deprezzato. E' stato calcolato tramite il prezzario delle opere pubbliche della regione Sicilia attualmente in vigore il costo delle opere edili di un fabbricato del tutto identico a quello in esame e sono stati aggiunti percentualmente i costi relativi alle opere impiantistiche, alle spese tecniche, alla sistemazione dell'area esterna e delle spese generali. E' stato poi calcolata la percentuale di deprezzamento dell'immobile in funzione della sua vetustà, che è stata sottratta al costo del fabbricato.

Al valore di mercato più probabile per l'immobile oggetto della presente stimato sono stati sottratti i costi per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria e della messa in pristino di quanto non rientra nei parametri del condono.

Il valore a base d'asta per l'immobile oggetto della presente viene stimato in viene in € 243.475,02 € (duecentoquarantatremilaquattrocentosettantacinque,02 Euro) approssimabile per difetto a 243.475,00 € (duecentoquarantatremilaquattrocentosettantacinque,00 Euro).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico fiduciosamente affidato, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni ulteriore chiarimento o richiesta in merito.

Ribera 21.08.2023

L' ESPERTO PER LA STIMA
DEI BENI PIGNORATI