

## **Perizia di Stima del Valore di Bene Immobile**

La presente perizia ha la finalità di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Altavilla Milicia, in provincia di Palermo, in via Piano Torre Marroia snc, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia al foglio 14, particella 1107, sub 11, 12 e 13 unitamente ai beni comuni non cedibili individuati al NCEU del Comune di Altavilla Milicia al foglio 14, particella 1107 sub 1 e 2 e al lotto di terreno, identificato al NCT del Comune di Altavilla Milicia al foglio 14, particella 1107.

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta architetto ingegnere **Giulia Argiroffi**, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

L'incarico di redazione della presente perizia è stato conferito dal dottor [REDACTED]  
[REDACTED], Commissario Liquidatore per la procedura di stato di insolvenza, provvedimento n. 27/2021 del 14/06/2021 del Tribunale di Termini Imerese e scioglimento per atto dell'Autorità, giusto provvedimento amministrativo dell'Assessorato Regionale delle Attività Produttive D.A. 19333/2021, contro [REDACTED]  
[REDACTED].

In data 06/05/2023 è stato effettuato il sopralluogo volto a constatare e documentare lo stato attuale dell'immobile.

### Ubicazione e riferimenti catastali.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Altavilla Milicia, in provincia di Palermo, in contrada Torre Colonna, via Piano Torre Marroia senza numero civico.



Figura 1

Individuazione dell'immobile su immagine satellitare

L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 14, particella 1107, sub 11, 12 e 13 unitamente ai beni comuni non cedibili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia al foglio 14, particella 1107 sub 1 e 2 e il lotto di terreno sul quale ricade l'edificio, identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Altavilla Milicia al foglio 14, particella 1107.

In dettaglio:

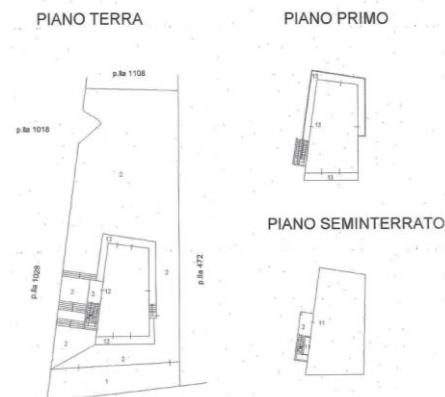


Figura 2

Sovrapposizione mappa catastale su immagine satellitare.

Elaborato planimetrico Dimostrazione grafica dei subalterni. Comune di Altavilla Milicia: foglio 14 part. 1107.

- NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA), foglio 14, particella 1107, sub 11: piano seminterrato (S1), categoria A/7 (abitazione in villini), classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale € 632,66, superficie totale mq 174;
- NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA), foglio 14, particella 1107, sub 12: piano terra, categoria A/7 (abitazione in villini), classe 5, consistenza catastale 7,5 vani, rendita € 677,85, superficie totale mq 147, superficie escluse le aree scoperte mq 135;

- NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA), foglio 14, particella 1107, sub 13: piano 3, categoria A/7 (abitazione in villini), classe 5, consistenza catastale 7,5 vani, rendita € 677,85, superficie totale mq 146, superficie escluse le aree scoperte mq 135;
- NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA), foglio 14, particella 1107, sub 1: BCNC Bene Comune Non Censibile, stradella (porzione di terreno ricadente su via Torre Marroia), comune ai su 11, 12 e 13;
- NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA), foglio 14, particella 1107, sub 2: BCNC Bene Comune Non Censibile, corte e scala esterna, comune ai su 11, 12 e 13;
- NCT del Comune di Altavilla Milicia (PA), foglio 14, particella 1107: lotto di terreno sul quale ricade l'edificio, superficie di mq 1120 catastali, comune ai su 11, 12 e 13.

La documentazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi abilitanti.

**Descrizione dello stato dei luoghi.**

Il lotto all'interno del quale ricade il fabbricato confina a nord con la via Torre Marroia, separato da muretto sovrastato da recinzione metallica; l'accesso dalla strada è sia carrabile che pedonale attraverso due cancelli metallici consecutivi.

Il lotto confina sui lati est, ovest e sud, con proprietà aliene dalle quali è separato da recinzione metallica fissata su muretto caratterizzato da diffuse lesioni diagonali.



**Figura 3**  
Lesione diagonale su muretto perimetrale, confine lato est

Lo spazio aperto che circonda il fabbricato, di pertinenza comune alle unità immobiliari, ha andamento degradante dalla quota stradale verso il vallone posto a sud-est. La porzione nord della corte, compresa tra la strada e il prospetto dell'edificio, così come lo spazio compreso tra il prospetto est e il confine del lotto, risultano interamente pavimentate con piastrelle stampate in cemento.



**Figura 4**  
Pavimentazione in piastrelle di cemento, corte nord. Pavimentazione in piastrelle di cemento, corte est

Lo spazio compreso tra il prospetto ovest e il confine del lotto e la corte prospiciente il prospetto sud dell'edificio, sono invece rifiniti con un massetto di cemento che presenta uno stato di diffuso degrado e diverse lesioni; in particolare lungo l'attacco di questo con l'edificio si nota e evidenzia un distacco provocato da un avvenuto abbassamento di circa 5 centimetri della quota di calpestio esterna, rispetto all'edificio, lungo tutta l'estensione dei prospetti ovest e sud, come documentato dalle fotografie allegate.



**Figura 5**  
Corte sud, pavimentazione in cemento



**Figura 6**  
Corte sud, dettaglio lesione su pavimentazione esterna in cemento



**Figura 7**  
Prospetto ovest, distacco piano calpestio esterno



**Figura 8**  
Dettaglio del distacco prospetto ovest



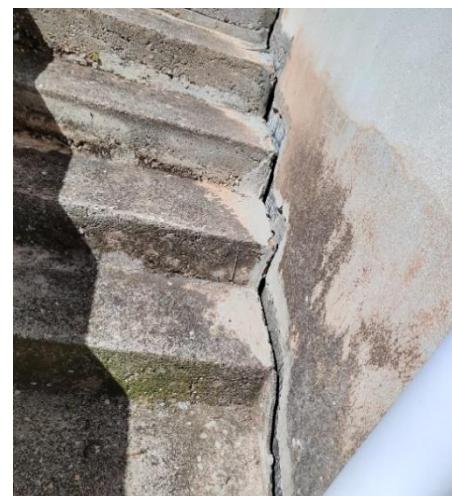
**Figura 9**  
Prospecto sud, distacco piano calpestio esterno



**Figura 10**  
Corte sud, porzione più meridionale non pavimentata

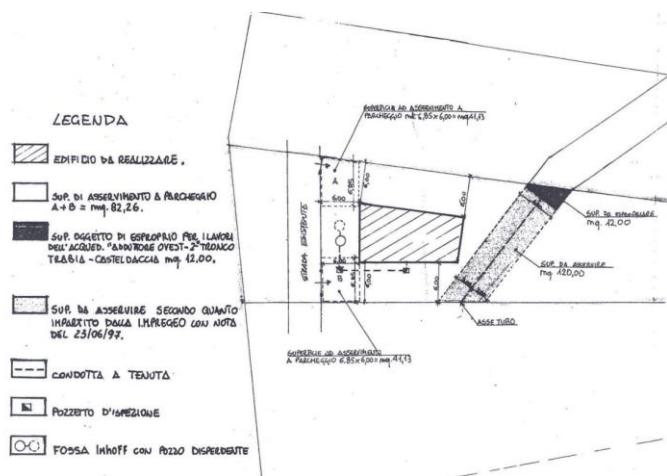
Solo una piccola porzione dello spazio esterno della corte meridionale, nella zona più prossima al confine, nell'angolo sud-est del lotto, risulta non pavimentata.

Si evidenzia la presenza di una lesione verticale notevole, con una ampiezza di apertura di circa 5 centimetri in sommità, in corrispondenza dell'attaccatura tra i muri di contenimento ortogonali a sostegno della corte nel lato sud della proprietà e una lesione di circa 5 centimetri di ampiezza tra la scala e il muro dell'edificio.



**Figura 2**  
Lesione e distacco corto meridionale

La porzione di corte a valle delle lesioni rilevate, così come la descritta lesione perimetrale tra l'edificio e il massetto di cemento della corte sud e est, corrisponde alla porzione di proprietà assoggettata ad asservimento all'*Acquedotto San Leonardo - adduttore Ovest 2<sup>o</sup> tronco "Trabia-Casteldaccia"*.



**Figura 3**

Schema degli espropri e asservimenti per il all'  
 Acquedotto San Leonardo - adduttore Ovest 2° tronco "Trabia-  
 Casteldaccia"

Il fabbricato è composto da due elevazioni fuori terra più un piano seminterrato.



**Figura 4**  
 Vista settentrionale



**Figura 14**  
 Vista occidentale



**Figura 15**  
 Vista sud-orientale

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi e muri perimetrali e tramezzature interne in muratura.

L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario con fossa *Imhoff*, ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di climatizzazione.

Per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti gli allacci idrici per la collocazione di *Boiler* elettrici, questi ultimi non presenti.

In una nicchia ricavata sul muretto di confine con la via Torre Marroia sono collocati il contatore elettrico e l'allaccio per la fornitura idrica.



**Figura 16**

Contatori elettrici e all'acciaio per la fornitura idrica su via Torre Marroia

Degli impianti non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di fornitura idrica ed elettrica.

I prospetti esterni sono interamente intonacati e tinteggiati di color ocra.

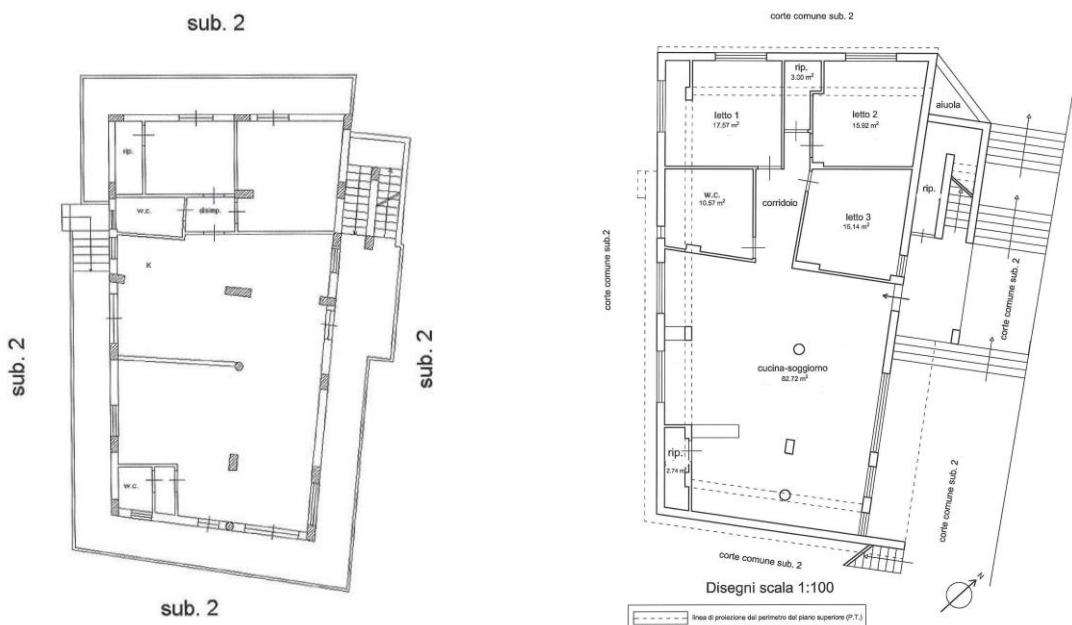
I balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e provvisti di muretti parapetto.

In alcune pareti perimetrali esterne sono visibili segni di deterioramento degli intonaci dovuto ad umidità.

La copertura dell'edificio è costituita da un solaio inclinato a unica pendenza che nella porzione meridionale presenta la sola intelaiatura a incorniciare un sottostante solaio orizzontale, non accessibile.

L'edificio è disabitato con arredi e suppellettili in stato di abbandono e si presenta in condizioni complessivamente mediocri.

Il **piano seminterrato** risulta destinato a uso abitativo. L'unità immobiliare ha accesso dalla corte comune sul prospetto nord-est, tramite un cancello in acciaio a protezione di porta in alluminio.



**Figura 17**

pianta dello stato di fatto

L'ambiente interno è composto da: soggiorno con cucina (mq 82,92), ripostiglio (mq 2,74), tre camere da letto (mq 15,14 – mq 15,92 – mq 17,57) e un servizio igienico (mq 10,57).

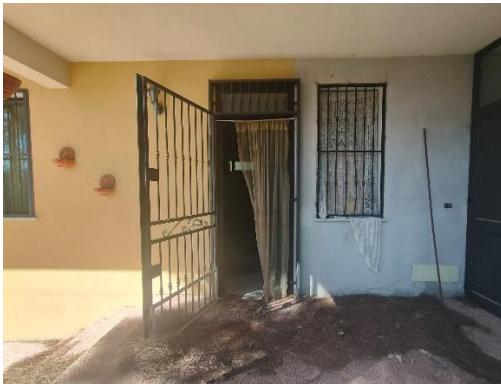


Figura 18  
Piano seminterrato, l'accesso



Figura 19  
Piano seminterrato, il soggiorno-cucina



Figura 20  
Piano seminterrato, il soggiorno-cucina



Figura 21  
Piano seminterrato, in bagno

L'altezza interna è di 2,90 metri.

La superficie coperta linda di mq 174.

I vani hanno una pavimentazione in gres porcellanato, mentre la pavimentazione del wc e i rivestimenti delle pareti di wc e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, dotati di veneziane e doppi vetri e necessitano in alcuni casi di manutenzione.

Il **piano terra** risulta suddiviso in due unità immobiliari indipendenti.

Tramite scale addossate al prospetto est, che collegano la corte esterna con il piano terra, si accede ad un balcone ballatoio che dal prospetto est dà accesso alla prima e sul prospetto sud alla seconda delle due unità immobiliari in cui l'immobile al piano terra risulta attualmente suddiviso.

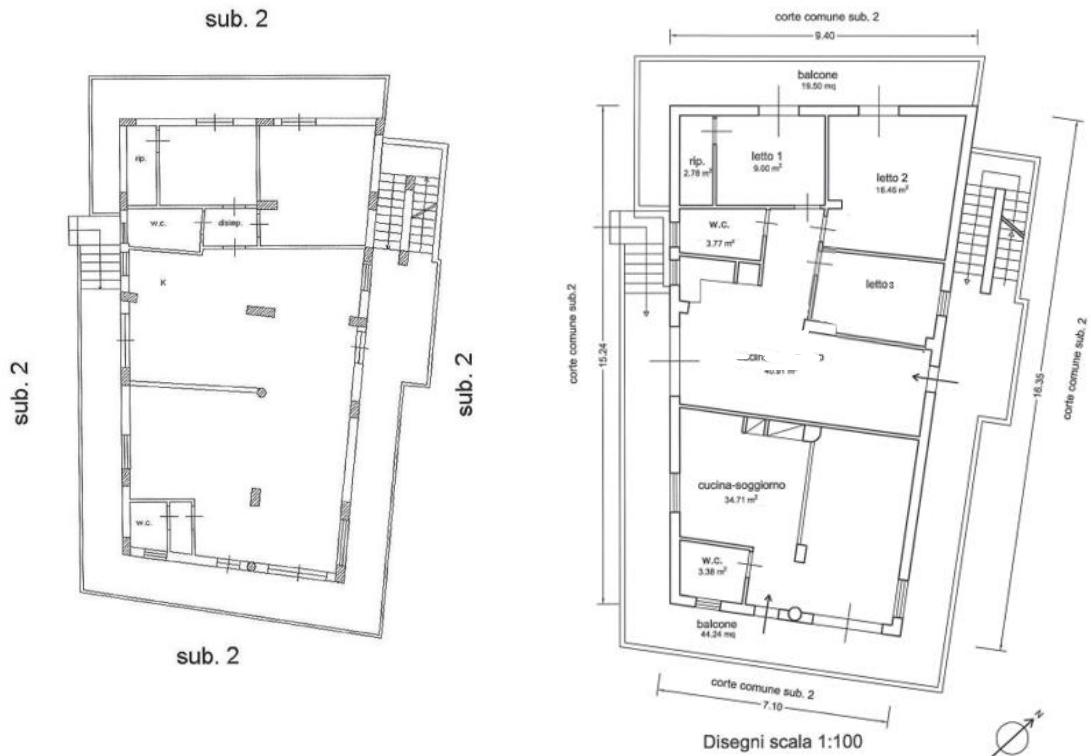


Figura 22

Piano terra. Planimetria catastale e  
pianta dello stato di fatto

La prima unità, più settentrionale, è composta da: soggiorno con angolo cottura (mq 30,80), servizio igienico (mq 3,77), tre camere da letto (mq 9,00 - mq 16,45 - mq 9,30) e un ripostiglio (mq 2,78). È dotata di due ampi balconi: uno sul prospetto nord (mq 19,50), accessibile dalle due camere da letto e l'altro sul prospetto ovest (complessivi mq 44,24), accessibile anche da gradini addossati allo stesso prospetto e in continuità con la seconda unità abitativa del livello.  
La seconda unità abitativa, a cui si accede dal balcone sul prospetto sud, è costituita da un unico vano: cucina soggiorno (mq 34,71) e un wc (mq 3,38).



Figura 23  
Piano terra, angolo cucina

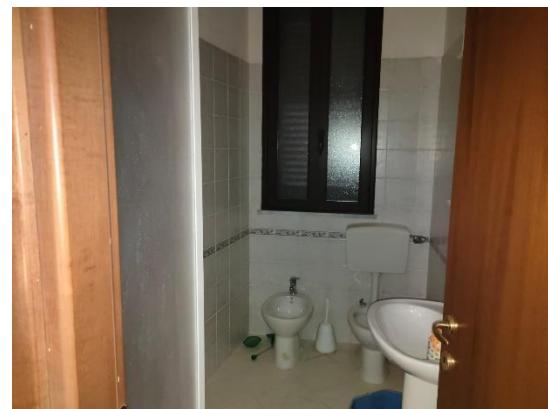


Figura 24  
Piano terra, il wc



**Figura 23**



**Figura 24**  
Piano terra, il wc



**Figura 25**



**Figura 26**  
Piano terra, il soggiorno

L'altezza interna è di 2,90 metri.

La superficie coperta linda di mq 130 e la superficie delle aree scoperte (balconi) è di mq 64.

I vani hanno una pavimentazione in gres porcellanato, mentre la pavimentazione dei wc e i rivestimenti delle pareti di wc e cucine sono in piastrelle di ceramica.

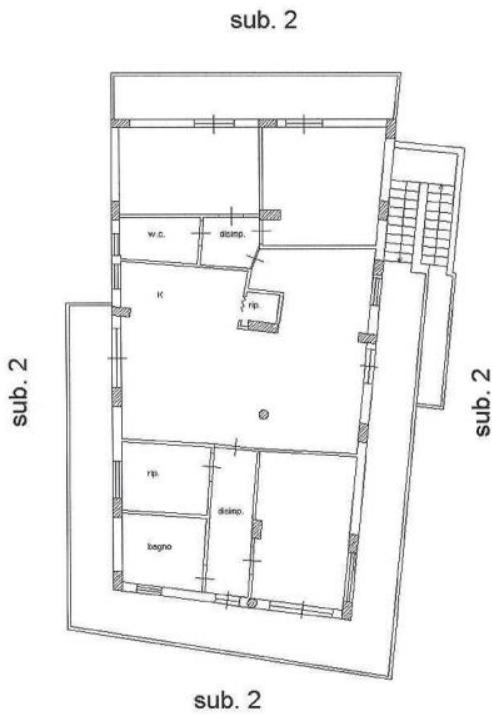
La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, i parapetti in muratura con rivestimento superiore in elementi di cotto.

Le pareti ed i soffitti dei vani sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, dotati di veneziane e doppi vetri e necessitano in alcuni casi di manutenzione.

Il **piano primo** risulta suddiviso in due unità immobiliari indipendenti.

Scale addossate al prospetto est collegano la quota di calpestio della corte esterna con quella del piano primo e attraverso un balcone ballatoio si accede alla prima e sul prospetto sud alla seconda delle due unità immobiliari in cui l'immobile risulta attualmente suddiviso.



Disegni scala 1:100

**Figura 5**  
 Piano primo. Planimetria catastale e  
 pianta dello stato di fatto

La prima unità, più settentrionale, è composta da: soggiorno con angolo cottura (mq 39,37), servizio igienico (mq 3,88), due camere da letto (mq 12,20 e mq 16,19) e un ripostiglio (mq 0,73). È dotato di un balcone sul prospetto nord (mq 14,36), accessibile dalle due camere da letto.

La seconda unità abitativa, a cui si accede dal balcone sul prospetto sud, è composta da: ingresso su disimpegno (mq 10,72), una camera da letto (mq 14,00), wc (mq 3,37) e un ripostiglio (mq 6,23).



**Figura 6**  
 Piano primo, il soggiorno cucina



**Figura 7**  
 Piano primo, camera da letto



Figura 30  
Piano primo, ingresso su disimpegno

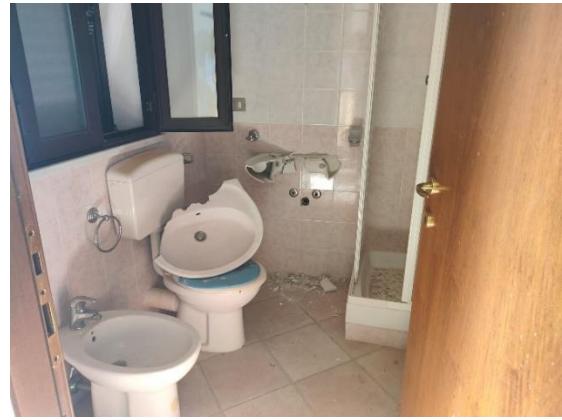


Figura 318  
Piano primo, in bagno

L'altezza interna è di 2,90 metri.

I vani hanno una pavimentazione in gres porcellanato, mentre la pavimentazione dei wc e i rivestimenti delle pareti di wc e cucine sono in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, i parapetti in muratura con rivestimento superiore in elementi di cotto.

Le pareti ed i soffitti dei vani sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, dotati di veneziane e doppi vetri e necessitano in alcuni casi di manutenzione.

Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia all'interno delle unità immobiliari che all'esterno, con particolare riferimento al documentato quadro fessurativo complessivo.

Lo stato di fatto delle tre unità immobiliari è non conforme alla documentazione catastale e non supportato da titoli edilizi (come meglio descritto di seguito).

## Documentazione urbanistica

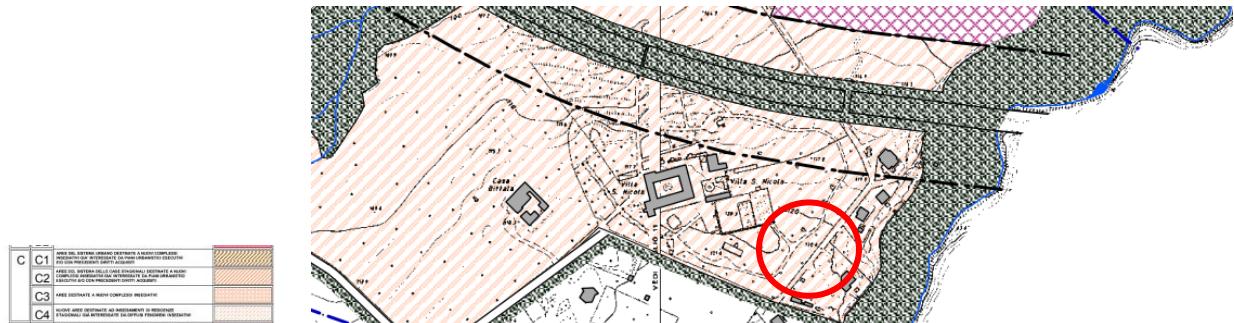


Figura 32

Individuazione su stralcio di PRG, tavola Riferimento tavola P/1.1 in scala 1/10.000

L’immobile è situato in Zona Territoriale Omogenea C2 “Aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti” del Piano Regolatore Generale del comune di Altavilla Milicia<sup>1</sup>, normate dall’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione<sup>2</sup>.

Dall’esame della documentazione acquisita, si evince che:

- L’edificio è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n. 18 del 1994**, rilasciata il 07/07/1994 dal Sindaco del Comune di Altavilla, dopo espressione di parere positivo della Commissione Urbanistica al progetto presentato con la **Pratica Edilizia n. 6/89**, relativamente a **“una villa bifamiliare a due elevazioni fuori terra oltre parziale piano cantinato”**.
- Il progetto veniva poi modificato con la **Concessione Edilizia in Variante n. 5** rilasciata il 18/03/1999, giusta **Pratica Edilizia 47/97** **“Variante al progetto per la realizzazione di una villa bifamiliare di due elevazioni fuori terra oltre a parziale piano cantinato”**.

<sup>1</sup> PRG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27/08/2003 con la quale si recepiva il Decreto dell’Assessorato Territorio e Ambiente D. Dir 164/DRU del 12/04/2002.

<sup>2</sup> “Zona «C2»: aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti Comprende parti del territorio comunale ampiamente interessate da fenomeni insediativi definiti da edilizia per residenze stagionali, già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o già destinate a «zona di villeggiatura» da precedenti strumenti urbanistici. Il Prg si attua per intervento indiretto e la formazione del Pue è definita per ambiti di intervento con estensione minima alle singole aree definite dalle tavole di Prg e/o perimetrate da strade esistenti.

Le zone C2 si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale massima: riferito all’ambito di intervento dei Pue:  $It = 0,63 \text{ mc/mq}$
- indice di fabbricabilità fondiaria massima riferito al lotto edificabile:  $If = 0,75 \text{ mc/mq}$  • altezza massima:  $Hm = 7,50 \text{ ml}$
- numero massimo dei piani abitabili fuori terra:  $N = 2$
- distanza minima dal ciglio stradale  $ml = 10,00$
- distanza minima dal confine  $ml = 5,00$
- distanza minima tra fabbricati  $ml = 10,00$
- lotto minimo del P.U.E.  $10.000 \text{ mq}$

È comunque possibile la definizione di Piani di lottizzazione per aree inferiori a mq 10.000 che risultino di completamento di isolati già interessati da Piani di lottizzazione. Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards del D.M. 1444/68 e dovranno essere cedute in aderenza al sistema carrabile principale.”

Le modifiche richieste e concesse (**Variante n. 5/99**) in variante al progetto approvato (**Concessione Edilia n. 18/94**), rispondevano sostanzialmente alle sopravvenute esigenze di adeguamento del progetto alle opere per la costruzione dell'*Acquedotto San Leonardo - adduttore Ovest 2<sup>o</sup> tronco "Trabia-Casteldaccia"* che comportava l'esproprio per una porzione di terreno pari a 12 mq e l'asservimento per una porzione di terreno pari a 120 mq.

- In data 02/03/2000 veniva protocollata (prot. n. 2906) la **Comunicazione di Inizio Lavori**;
- In data 30/12/2005 avveniva la **Trasmissione Relazione Tecnica di Ultimazione dei Lavori**;
- Il 17/10/2013 veniva presentata (prot. n. 19427, pratica edilizia n. 61/13) la **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 *"dei lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia no05 del 18/03/1999 in un edificio adibito a civile abitazione composto complessivamente da due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato"*
- In data 26/11/2013 veniva rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/2013 (Pratica Edilizia 61/2013)** per il mantenimento ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 dei lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia n. 5/99 e precisamente:
  - 1) *ampliamento del piano seminterrato;*
  - 2) *chiusura dei portici ai piani primo e secondo;*
  - 3) *diversa distribuzione interna;*
  - 4) *modifiche ai prospetti e agli infissi*

*in un edificio adibito a civile abitazione composto complessivamente da due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato, sito in C/da Piano Torre Marroia, censito al catasto fabbricati col foglio n. 14 particella n. 1107 Sub 1, 2, 3, 4, 6*<sup>3</sup>

N.B. In assenza di esplicita dicitura relativa al cambio di destinazione d'uso del piano semicanticinato da "Magazzino" a "Residenziale", si considera, lo stesso non supportato da titolo edilizio che lo legittimi.
- In data 27/11/2013 veniva presentata **Richiesta di Autorizzazione** per la "Realizzazione di due comunità alloggio per anziani" (Prot. 22256).
- In data 16/12/2013 veniva effettuata **Variazione catastale** (Pratica n. PA0381630),
- In data 23/02/2016 veniva presentata **Comunicazione inizio lavori per opere interne** ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 e ss.mm.ii. e di opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 20 comma a) e b) L.R. 71/78, consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti interni, realizzazione ex novo di servizi igienici e cucina, adeguamento degli impianti tecnologici, "con riferimento a 3 unità immobiliari con destinazione residenziale".

### **Incongruenze tra l'immobile nello stato di fatto e la documentazione edilizia, urbanistica e catastale.**

Dal confronto di quanto constatato durante il sopralluogo del 06/05/2023 con la documentazione catastale, edilizia e urbanistica disponibile, emerge che l'immobile è stato oggetto di trasformazioni

<sup>3</sup> Cfr Allegato A 5 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/2013 e *Perizia Giurata* del geometra Salvatore Monti R.G. 14479/13 del 25/11/2013

nella distribuzione interna, frazionamenti e variazioni della destinazione d'uso, non corrispondenti alla documentazione catastale e non supportate da adeguati titoli edilizi e urbanistici abilitanti.

In particolare:

- In riferimento al **piano cantinato**, la destinazione d'uso in atto, così come quella riportata nella documentazione catastale e nella planimetria catastale è residenziale (“A7 – abitazione in villini”).

**Tale destinazione d'uso non risulta legittimata da alcun titolo edilizio abilitativo.**

Si rappresenta che è possibile:

- A) riportare l'unità alla condizione originaria con destinazione “magazzino”,
- B) sanare l'abuso con un Permesso Di Costruire in Sanatoria per il recupero a fini abitativi di pertinenze e locali accessori e seminterrati, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera d) della Legge n. 16/2016 (come modificata dall'art. 6 delle Legge n. 23/2021).

- In riferimento al **piano terra** sono presenti due unità abitative indipendenti.

**Tale frazionamento è difforme da quanto riportato nella documentazione catastale, nella planimetria catastale e non risulta legittimato da alcun titolo edilizio abilitativo.**

Si rappresenta che è possibile:

- A) riportare l'unità alla condizione originaria di unica unità immobiliare, riportando anche la distribuzione interna a quella precedente l'abuso,
- B) sanare l'abuso con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n. 16/2016.

- In riferimento al **piano primo** sono presenti due unità abitative indipendenti.

**Tale frazionamento è difforme da quanto riportato nella documentazione catastale, nella planimetria catastale e non risulta legittimato da alcun titolo edilizio abilitativo.**

Si rappresenta che è possibile:

- A) riportare l'unità alla condizione originaria di unica unità immobiliare, riportando anche la distribuzione interna a quella precedente l'abuso,
- B) sanare l'abuso con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n. 16/2016.

- Si rappresenta che dall'esame della documentazione disponibile, non risulta presente la Certificazione di Agibilità che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti relativamente alla conformazione e alla destinazione d'uso dell'immobile nella sua configurazione e funzione attuale.
- Dall'esame della documentazione disponibile, non risultano documenti attestanti il pagamento di quattro delle cinque rate, ciascuna pari a € 1.255,98, in cui è stato suddiviso il complessivo importo degli oneri concessori della *Concessione Edilizia in Sanatoria* del 26/11/2013 n. 48/2013, pari complessivamente a di € 6.279,90<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> I titolari della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/2013 hanno ottenuto la rateizzazione dell'importo degli oneri concessori con Polizza Fidejussoria n. 724052490 del 22/11/2013, compagnia [REDACTED] agenzia principale di Bagheria.

Nel fascicolo dell'Ufficio Tecnico del comune di Altavilla Milicia sono presenti i documenti relativi a:

- Ricevuta bonifico [REDACTED] n. 1266 del 22/11/2013, € 755,60 “Oblazione”;

Risulta pertanto un debito di € 5.023,00 residuo dell'importo degli oneri concessori della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/2013, a cui andrebbero sommate "le sanzioni pecuniarie, di cui all'art. 50 della L.R. 71/78, per il mancato pagamento o ritardo pagamento — nei termini di legge — del contributo degli oneri concessori<sup>5</sup>", pari a ulteriori € 1.674,33.

**Stima del costo per sanare gli abusi riscontrati o per ripristinare le condizioni *ante abuso*.**

Si è proceduto a stimare i costi necessari da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi nella configurazione *ante abuso* e i costi necessari da sostenere per sanare gli abusi riscontrati, che rendono l'attuale configurazione dell'immobile nella sua articolazione, non corrispondente ai titoli edilizi abilitativi rilasciati nella storia costruttiva dell'edificio né alla documentazione catastale.

- Per sanare il frazionamento in due unità immobiliari, come da stato di fatto del piano terra e del piano primo, occorre seguire l'iter burocratico previsto dalla normativa vigente (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva - Aggiornamento Catastale - Segnalazione Certificata di Agibilità). È stato stimato che il costo, comprensivo di spese di istruttoria, sanzioni, oneri e spese tecniche, ammonta a € 10.000 a piano per un totale di € 20.000 per entrambi i piani terra e primo.
- Per ripristinare lo stato dei luoghi nella configurazione precedente l'abuso per il piano terra e primo, così come legittimata dai titoli edilizi esistenti, e riportata sulle planimetrie catastali, occorre seguire l'iter burocratico previsto dalla normativa vigente (Comunicazione Inizio Lavori - Segnalazione Certificata di Agibilità). È stato stimato che il costo, comprensivo di spese di istruttoria, sanzioni, oneri e spese tecniche, ammonta a € 47.000 a piano per un totale di € 94.000 per entrambi i piani, oltre al costo dei lavori edili necessari.
- Per sanare l'uso residenziale del piano cantinato nello stato di fatto, occorre seguire l'iter burocratico previsto dalla normativa vigente per il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati (Permesso di Costruire in Sanatoria - Aggiornamento Catastale - Segnalazione Certificata di Agibilità). È stato stimato che il costo, comprensivo di spese di istruttoria, sanzioni, oneri e spese tecniche, ammonta a € 55.000.
- Per ripristinare lo stato dei luoghi del piano cantinato alla condizione precedente l'abuso, così come legittimata dai titoli edilizi esistenti, riportando pertanto l'immobile alla destinazione di *locale tecnico*, occorre seguire l'iter burocratico previsto dalla normativa vigente (Comunicazione Inizio Lavori - Aggiornamento Catastale). È stato stimato che il costo, comprensivo di costi di istruttoria, sanzioni, oneri e spese tecniche, ammonta a € 25.000, oltre al costo dei lavori edili necessari.

---

- Ricevuta bonifico [REDACTED] n. 1265 del 22/11/2013 € 400,00 "Contributo Diritti di Segreteria";  
- Ricevuta bonifico [REDACTED] n. 1264 del 22/11/2013 € 1.255,98 "I Rata Conguaglio Oneri Concessori;

<sup>5</sup> "Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b".

### Scheda sintetica dell'immobile

Unità immobiliare	Unità di misura	SUP. COM. lorda attuale	SUP. balconi	SUP. COM. balconi 25%	SUP. COM. arrotondata
Immobile piano terra (sub 12)	mq	130	64	16	146
Immobile piano primo (sub 13)	mq	130	60	15	145
Unità immobiliare	Unità di misura	SUP. COM. lorda a iter sanatorio completato	SUP. balconi	SUP. COM. balconi 25%	SUP. COM. arrotondata
Immobile piano seminterrato (sub. 11)	mq	174	-	-	174

### Valutazione dell'immobile

Il probabile valore di mercato è stato valutato applicando preliminarmente il metodo comparativo a tre tipologie di indagine:

- la **ricerca di mercato** su immobili in vendita o venduti nell'anno in corso, con caratteristiche simili, simile stato di conservazione, in zone limitrofe a quella dell'immobile oggetto della presente valutazione.  
Da tale indagine è stato individuato il valore di riferimento 800 €/mq;
- i dati forniti dal **Borsino Immobiliare** per Altavilla Milicia che individuano per le zone di "Ville sparse" un valore di 734 €/mq e, per le zone "Rurali", un valore di 623 €/mq.
- le **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, relativamente al secondo semestre dell'anno 2022 per il comune di Altavilla Milicia; che fornisce per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

L'immobile in oggetto ricade sul limite della zona territoriale omogenea (zona OMI) "Periferica - Zone di villette sparse", codice di zona "D2" del comune di Altavilla Milicia per la quale si evincono i dati seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	700	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	520	770	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	2,6	3,8	L

Dalla sintesi dei tre sistemi di indagine è stato determinato il valore medio di mercato, per immobili tipo ville e villini, con stato di conservazione mediocre, nella zona in esame, pari a **780 €/mq**. Si considera la superficie commerciale a iter sanatorio completato, di complessivi mq 465, somma della superficie commerciale del piano semicantinato (mq 174), del piano terra (mq 146) e del piano primo (mq 145).

Per recuperare la conformità urbanistica, cioè la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi, e la conformità catastale dell'immobile, cioè la piena corrispondenza tra lo stato di fatto delle unità immobiliari ed i relativi dati catastali e planimetrici, sono stati stimati costi pari a € 20.000,00, necessari per sanare gli abusi riscontrati sugli immobili di piano terra e primo, frazionamenti e differente distribuzione interna, e pari a € 55.000,00 necessari per sanare il cambio di destinazione d'suo e la differente distribuzione interna del piano semicantinato, oltre agli oneri della Concessione Edilizia in Sanatoria ancora dovuti, pari a € 5.023,00, unitamente alle sanzioni pecuniarie per mancato o ritardato pagamento degli oneri concessori dovuti, pari a € 1.674,33.

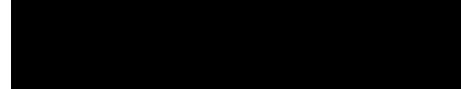
	Valore di mercato	Superficie commerciale	Valutazione commerciale
<b>Piano terra</b>	€/mq 780	mq 146	€ 113.880,00
<b>Piano primo</b>	€/mq 780	mq 145	€ 113.100,00
<b>Piano semicantinato</b>	€/mq 780	mq 174	€ 135.720,00
<b>TOTALE</b>	€/mq 780	mq 465	€ 362.700,00
Costo sanatoria abusi edilizi			€ -75.000,00
Oneri sanatoria ancora dovuti			€ -5.023,00
Sanzioni pecuniarie mancato ritardato pagamento o ritardo pagamento oneri concessori			€ -1.674,33
<b>Valore commerciale finale</b>			€ 281.002,67

## Conclusioni

Il valore dell'immobile sito in Contrada Torre Marroia, nel comune di Altavilla Milicia, identificato al NCEU del comune di Altavilla Milicia al foglio 14, particella 1107 sub 1, 2, 11, 12 e 13, considerando la superficie commerciale dell'immobile a iter sanatorio completato di mq 465, nello stato conservativo in cui si trova, è di **281.002,67 euro**.

Palermo, 28 agosto 2023

Arch- ing. Giulia Argiroffo 



## Elenco allegati

- A 1 Rilievo metrico e fotografico.
- A 2 documentazione catastale
- A 3 Concessione Edilizia n. 18/1994,
- A 4 Concessione Edilizia in Variante n. 5/1999
- A 5 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/2013
- A 6 Presentazione Richiesta Autorizzazione per la realizzazione di 2 comunità alloggio per anziani prot. 22256
- A 7 Comunicazione Inizio Lavori
- A 8 Atto Notarile 1991
- A 9 Atto Notarile 2005
- A 10 Atto Notarile 2017
- A 11 Ispezione Ipotecaria