Agenzia del Territorio

Ufficio provinciale di Caltanissetta
Reparto Servizi Tecnici

10 DIC. 2009

Caltanissetta, 4 dicembre 2009
Prot. n° 8187
Allegati: 1
Rif. nota del 05.11.2009
Prot. n° 159577

Al Comune di Gela
Settore Urbanistica ed
Ispettorato Tecnico
93012 GELA

7913

Oggetto: Relazione di stima per la determinazione dell'aumento valore di immobili per abusi edilizi perpetrati sugli stessi, finalizzato all'applicazione della sanzione amministrativa (ex art. 37 D.P.R. n. 380 del 6.06.2001). Immobile in Gela, denominato "Hotel Caposoprano" ubicato in via Palazzi, angolo via Francia di proprietà della ditta "S.S.T. Turistica Alberghiera S.r.l.". P.E. 381/08.

In allegato, si trasmette la relazione tecnico -estimativa inerente l'oggetto.

p. DIRETTORE
(Luigi Valenti)
(Maurizio Mangiavillano)

COMUNE DI GELA
SETTORE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
10 DIC. 2009
Prot. N° 175897
Assegnato 10 DIC. 2009

Viale Regina Margherita, 41/43
93100 Caltanissetta
tel. 0039(0) 0934585638
P.I. 05455481009 C.F. 80416110585
www.agenziaterritorio.it

Prot. n. 7913 del 04/12/2009

Relazione di stima per la determinazione dell'aumento valore di immobili per abusi edilizi perpetrati sugli stessi, finalizzato all'applicazione della sanzione amministrativa (ex art. 37 D.P.R. n. 380 del 6.06.2001). Immobile in Gela, denominato "Hotel Caposoprano" ubicato in via Palazzi, angolo via Francia di proprietà della ditta "S.S.T. Turistica Alberghiera S.r.l.". P.E. 381/08.

PREMESSA

L'Agenzia del Territorio ed il Comune di Gela (CL), in data 14.08.2003 prot. n. 103221/2003 hanno sottoscritto, ai sensi dell'art. 64 comma 3 del D.P.R. n. 300 del 30.07.1999, una Convenzione per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico – estimativa e consulenza specialistica.

Con successivo protocollo d'intesa del 19.04.2006, sottoscritto dal Rappresentante del Comune di Gela, vice Sindaco dott. G. Arancio ed il Direttore dell'Ufficio Provinciale di Caltanissetta dell'Agenzia del Territorio, competente territorialmente, in applicazione alla Convenzione predetta, è stata affidata all'Ufficio Provinciale di Caltanissetta la determinazione dell'aumento valore degli immobili siti in Gela per effetto di abusi edilizi sugli stessi immobili perpetrati, affinché, sulla scorta di tale aumento di valore, il Dirigente responsabile dell'Ufficio competente del Comune possa definire l'ammontare della somma, prevista dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, che il responsabile dell'abuso od il proprietario dell'immobile deve versare per l'ottenimento della sanatoria dell'intervento abusivo.

Nel protocollo d'intesa si è stabilito che per gli immobili ad uso non residenziale la stima eseguita dall'Agenzia del Territorio è effettuata, ai sensi del comma 9 del Capo I dell'appendice alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, nell'ambito dei compiti istituzionali. La presente richiesta fa riferimento ad un immobile ad uso non residenziale, pertanto, la stima è resa a titolo gratuito.

Direzione Regionale per la Sicilia – Ufficio Provinciale di Caltanissetta
Viale Regina Margherita, 43 93100 Caltanissetta tel.+39 0934422011 e-mail: up_caltanissetta@agenziaterritorio.it

COMMESSA

Ai sensi di quanto convenuto con il Comune di Gela con gli atti contrattuali descritti in premessa, lo stesso Comune, con foglio prot. n. 159577 del 05/11/2009, ha richiesto la determinazione dell'aumento valore per effetto degli abusi realizzati nel fabbricato destinato ad hotel sito in Gela via Palazzi, angolo via Francia di proprietà della ditta "S.S.T. Turistica Alberghiera S.r.l.".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di sanatoria amministrativa è un intero fabbricato costituito da quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo. La via Palazzi appartiene al quartiere Caposoprano che è tra i quartieri meglio costruiti in Gela.

Dal punto di vista urbanistico, la via Palazzi appartiene alla zona B1/3 del P.R.G., a media densità abitativa e dotata di opere di urbanizzazione da tempo completate, servizi urbani sono vicini e, per quanto concerne il mercato immobiliare, è tra le più appetibili zone residenziali di Gela.

Il fabbricato, è stato realizzato con strutture del tipo intelaiate in c.a.; esso è così denunciato al N.C.E.U.: Ditta "S.S.T. S.r.l. con sede a Gela", con i seguenti identificativi catastali e dati censuari:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (vani)	Rendita (€uro)
175	575	-	D/2	-	T-1°-2°	-	**10.019,26**

TIPOLOGIA DELL'ABUSO

Sulla scorta della documentazione inoltrata dal Comune di Gela in uno alla richiesta di consulenza è emerso che gli abusi edilizi consistono:

- ampliamento a p.t. e 1°p consistente nella chiusura di parte dello spazio interno previsto in progetto;
- ampliamento a 1°p lungo il confine sud dove nel progetto approvato era prevista la realizzazione di una terrazza;
- realizzazione a p.t. di un locale tecnico nell'angolo sud-est;
- realizzazione a p.t. di un locale tecnico nell'angolo sud-ovest;
- realizzazione,in difformità al progetto approvato, a 2°p consistente in un ampliamento, lungo il confine sud, ed un ampliamento, sul confine est, nella terrazza di copertura prevista in progetto;
- modifica della distribuzione interna in tutti i vari piani;
- modifiche di prospetto;

Direzione Regionale per la Sicilia – Ufficio Provinciale di Caltanissetta
Viale Regina Margherita, 43 93100 Caltanissetta tel.+39 0934.2011 e-mail: up_caltanissetta@agenziaterritorio.it

- ampliamento del 3°p attico.

Le difformità, rispetto al progetto approvato, hanno apportato, complessivamente, un incremento di volume di 1.651,83 mc, ed un incremento della superficie utile di 411,12 mq.

DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO VALORE

Per la determinazione dell'aumento del valore conseguente all'incremento di superficie del fabbricato, si deve procedere al calcolo della differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale e quello di esso conforme alla concessione edilizia.

L'incremento di superficie utile comporta un indubbio maggior "comodo" per il fabbricato; le variazioni interne ed esterne migliorano l'efficienza e fruibilità dei vari ambienti; alle variazioni consegue un indubbio incremento del valore venale.

In base alle considerazioni tecnico – economiche sopra riportate, attesa la finalità della determinazione del plus – valore (applicazione sanzione amministrativa variabile da 516,00 € a 5.164,00 €), avuto riguardo ai valori correnti di mercato, l'aumento valore dell'unità immobiliare in questione si quantifica, in via sintetica, in **€ 280.000,00 (*diconsi euro duecentoottantamila*/00)**.

Caltanissetta, 4 dicembre 2009

p. Il Direttore
dott. ing. Luigi Valenti
dott. ing. Maurizio Mangiavillano

Direzione Regionale per la Sicilia – Ufficio Provinciale di Caltanissetta
Viale Regina Margherita, 43 93100 Caltanissetta tel.+39 0934 22011 e-mail: up_caltanissetta@agenziaterritorio.it