

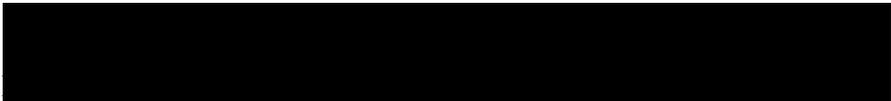
STUDIO TECNICO

Geometra BRUCOLI Franco

Via Tora n° 51 - Pignola -

TRIBUNALE DI POTENZA

Proc. 27/2021

Fallimento a carico di 

Curatore fallimentare: Avv./Dott. DOMENICA CRISTINA TRIPALDI .

Giudice delegato Dott.ssa DI GENNARO Daniela

Stima dei beni facenti capo alla società fallita e quantificazione del canone di locazione/occupazione per il fabbricato in Potenza alla via Pesaro 21.

Pignola, 29 Settembre 2019

il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI

Indice degli argomenti

- a. Oggetto
- b. Conferimento d'incarico
- c. Beni oggetto di stima
- d. Stima dei beni
- e. Quantificazione del canone
- f. Stato del fabbricato
- g. Riepilogo

Indice degli allegati

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
10. notificata alla parte
3 del 30/03/1985
- 11.
- 12.
13. presentata in data
14. Certificato di Destinazione Urbanistica al 2016;
15. Piante dello stato rilevato all'atto del sopralluogo
16. Piante dello stato rilevato all'atto del sopralluogo con evidenziato gli illeciti edilizi presenti

17. Elaborato planimetrico
18. Planimetrie catastali, Fg. 29, p.lle 4912 sub 2-3-4
19. Visure catastali aggiornate al 29.9.2021
20. Elenco delle Spese Sostenute
21. Ricevuta di Accettazione delle PEC inviate alle parti
22. Ricevute di Consegna delle PEC inviate alle parti
23. Invito a sopralluogo
24. Verbale di sopralluogo del 14.09.2021
25. Elaborato fotografico allegato alla precedente CTU

A.) Oggetto:

Fallimento a carico di

Curatore fallimentare: Avv./Dott. DOMENICA CRISTINA TRIPALDI

B.) Conferimento d'Incarico:

Lo scrivente, è stato incaricato dal Giudice delegato, del Tribunale di Potenza, Dottoressa DI GENNARO Daniela, di redigere la stima dei beni immobili facenti capo alla società fallita e di quantificare il canone di locazione/occupazione per il fabbricato in Potenza alla via Pesaro 21- giusto mandato in data 01/07/2021

C.) Beni oggetto di stima

Sono i beni immobili di proprietà della [redacted] oggetto di stima, terreni e fabbricati siti in abitato di Potenza alla via Pesaro e specificatamente:

1. Un terreno ricadente in area DUP (Distretti Urbani di Perequazione) di Poggio Tre Galli censito in catasto al foglio di mappa n. 29 particelle n. 3027 e n. 4911 della superficie nominale complessiva di mq 15.373
2. Un fabbricato, diviso in subalterni, con annessa corte pertineziale, censiti nel catasto urbano al foglio n. 29, particella n. 4912 sub 2-3-4-5 e particella n. 5126 sub 1 (area)

I predetti immobili sono stati oggetto del Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da

[redacted]

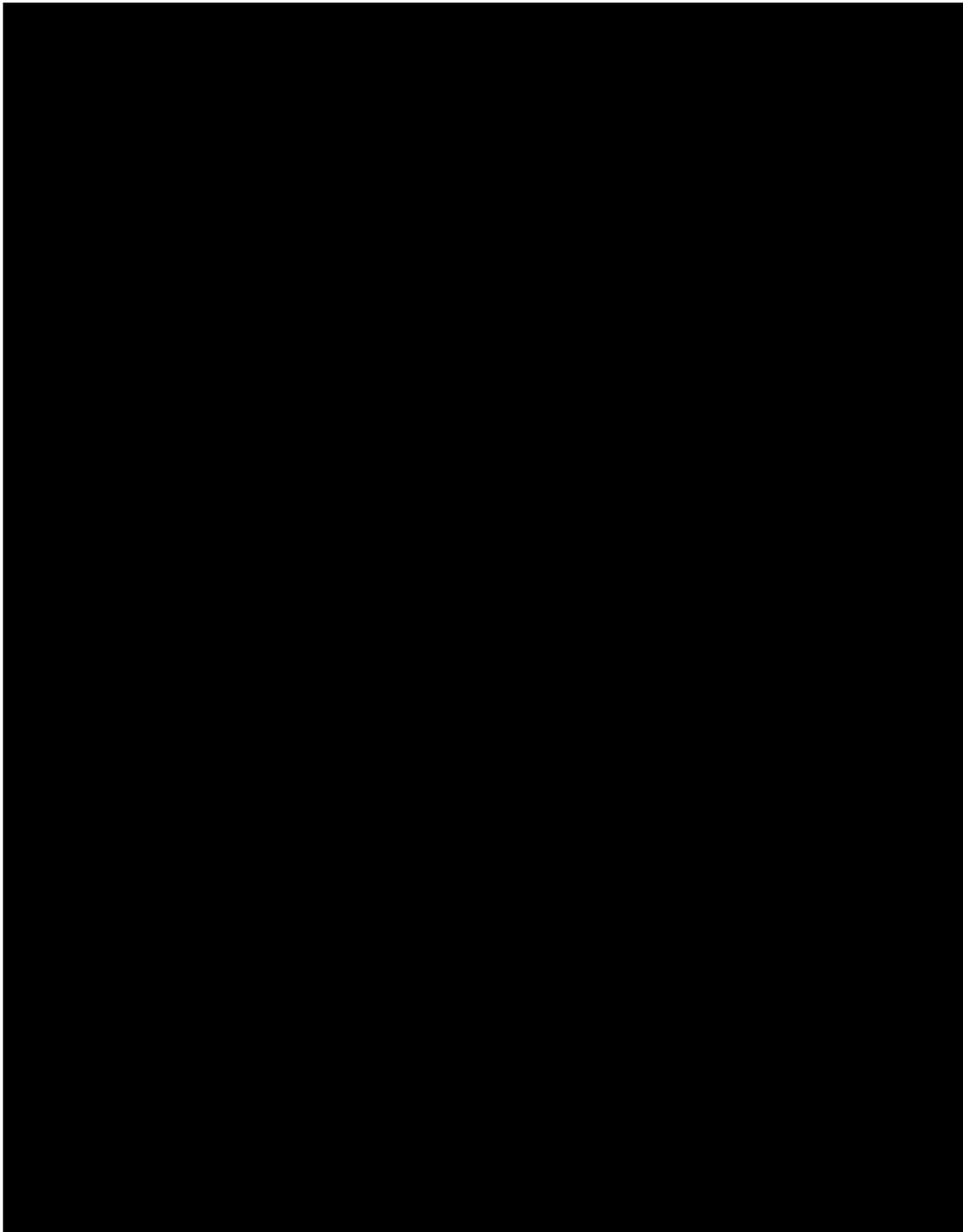
Per questo, lo scrivente geometra Brucoli Franco, fu nominato CTU e incaricato dal Giudice, di procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, determinare l'epoca di realizzazione dell'immobile, ricercare gli estremi del provvedimento autorizzativo alla costruzione, verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 o combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 determinarne in ultimo, il valore venale.

L'incarico fu assolto e concluso con il deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza della relativa relazione di CTU.

Oggi si chiede di redigere l'aggiornamneto della stima degli immobili e di determinare il canone di locazione/occupazione, tuttavia per far si che vi sia chiarezza per chi legge, si è del parere, di ripercorrere ed integrare all'attualità quella che è la storia degli eventi che hanno riguardato gli immobili, in merito alla proprietà, alla legittimità ed alla sanabilità degli illecito edilizi riscontrati nel fabbricato, per la quale si espone con maggiori dettagli quelle che sono le proprie conclusioni; per stessa motivazione si allegano documenti e elaborati prodotti alla data della precedente CTU.

A seguito di ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio del Catasto e dei Registri Immobiliari, si espone di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà e la storia catastale dei medesimi immobili:

-



-

-

-

Consegue l’aggiornamento della ditta catastale e delle quote di proprietà:

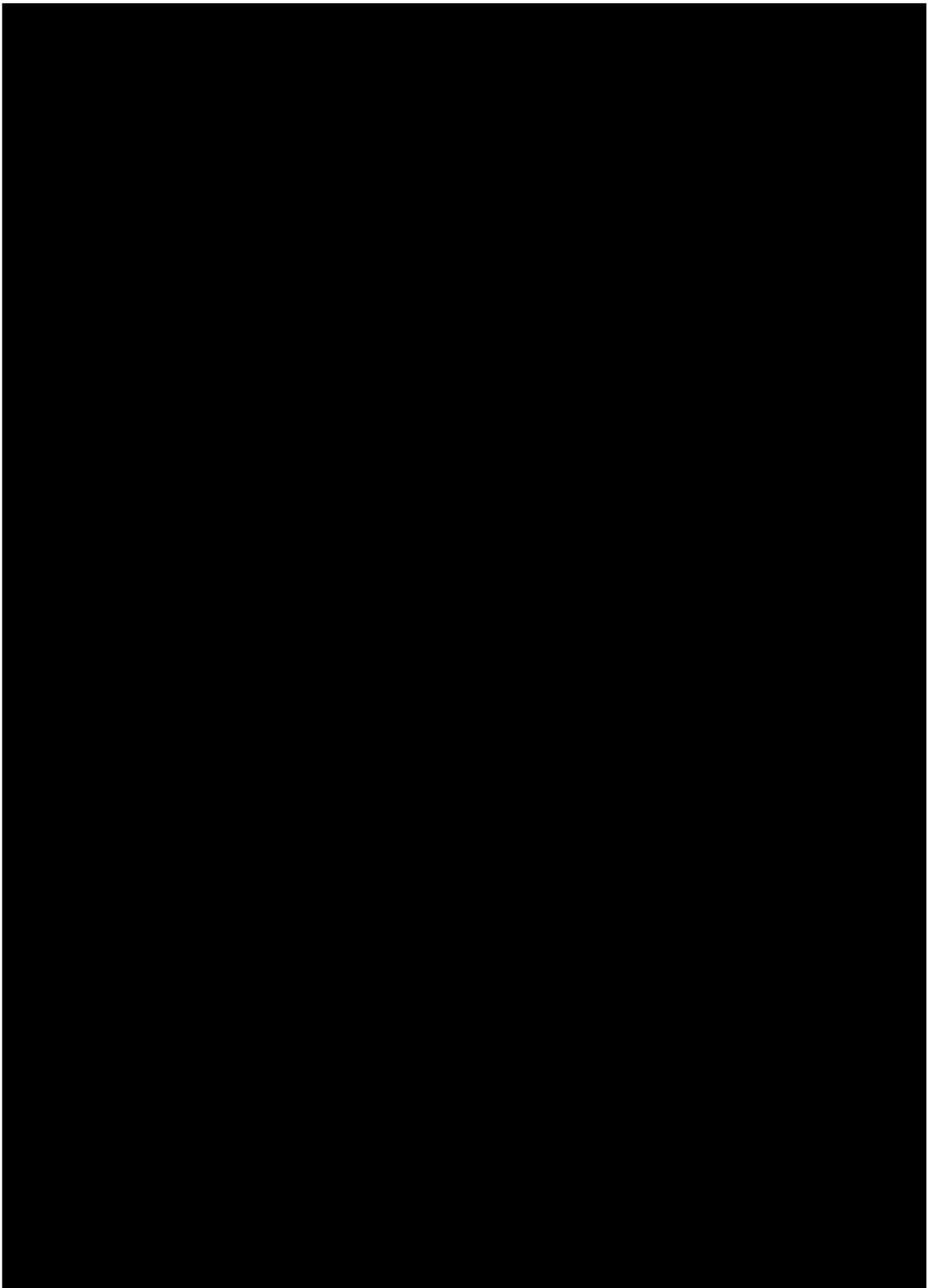


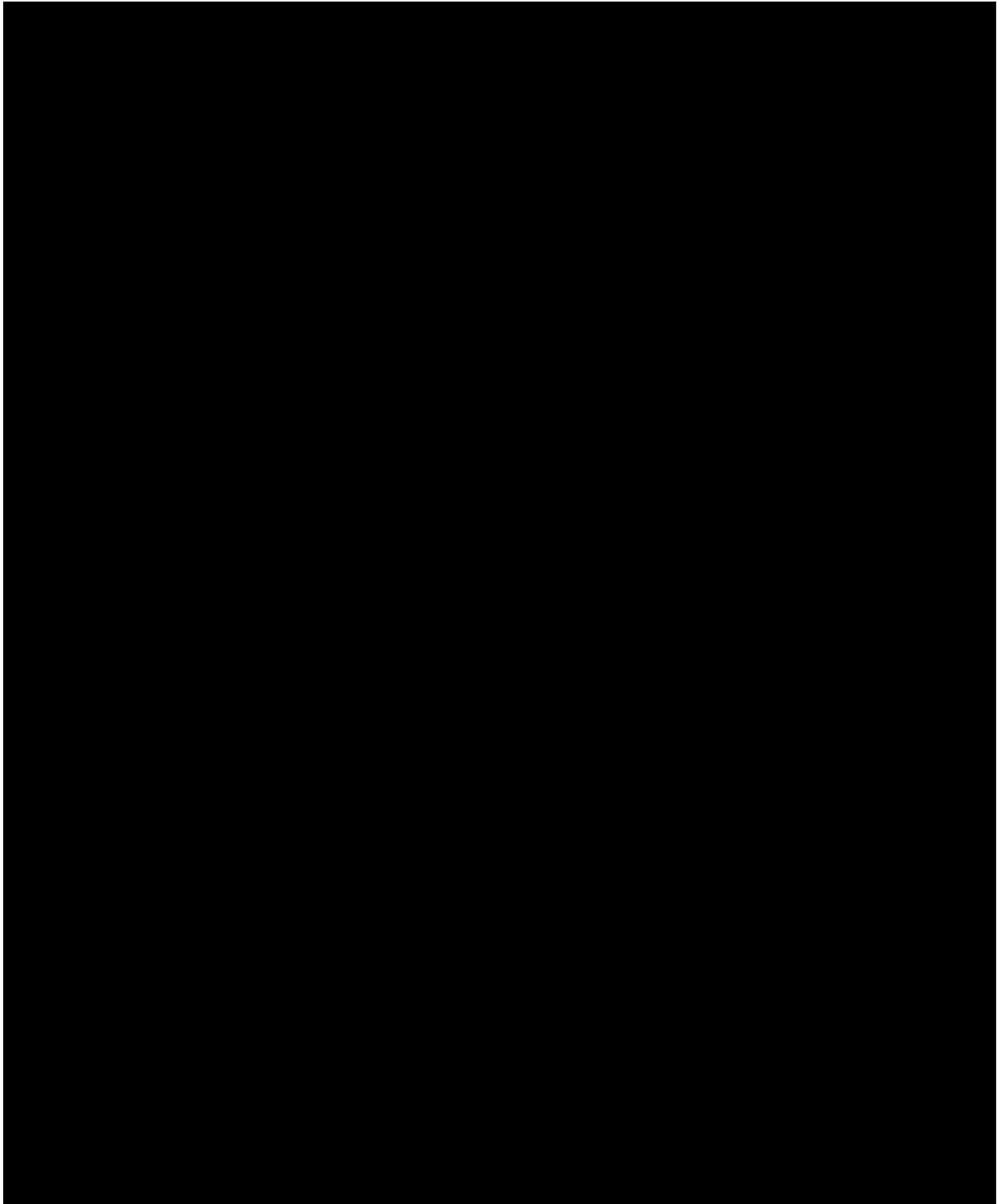
•

•

•

•





=====

In merito alla l'epoca di realizzazione dell'immobile e agli eventuali titoli autorizzativi nonché alla presenza di eventuali abusi edilizi, si ha che il fabbricato è stato costruito nell'arco temporale che va dal 1985 al 1993.

Alla data del 30 Marzo 1985 risulta, infatti, rilasciata la Concessione Edilizia n. 19967/83-10326/84 con la quale se ne autorizzava la costruzione in luogo di un preesistente fabbricato rurale, da demolire, quest'ultimo censito al foglio di mappa n. 29 particella n. 214.

Seguiva poi Concessione Edilizia n. 25639/84-18920/85 per variante al progetto originario, rilasciata in data 4 Marzo 1986

La materiale esistenza del fabbricato (ma non lo stato di completamento), la si rileva dall'ortofoto dell'anno 1988 resa disponibile nel portale RSDI della Regione Basilicata, nella quale, sui terreni in oggetto è rappresentata una sagoma del fabbricato, molto simile a quella ricavata dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo nonché a quella rappresentata nelle planimetrie catastali.

Rispetto alle consistenze metriche e volumetriche autorizzate, fermo restante le risultanze della domanda di condono edilizio ancora da definirsi (di cui si dirà nelle righe a seguire) allo stato dei fatti, risultano diverse difformità edilizie, che riguardano ampliamenti superficiali e volumetrici, mutamento della destinazione d'uso ed opere minori:

1. Costituiscono ampliamento, dato da maggiori superfici e/o volumi realizzati :

1. il locale garage (particella 4912 sub 3) ed il locale deposito (particella 4912 sub 4) siti al piano seminterrato, (sono nuovi corpi);
2. il locale in corso di costruzione (particella 4912 sub 5) corrispondente in luogo del vano cantina al piano seminterrato del progetto, è realizzato con maggiore superficie
3. parte di quello che attualmente è il vano cucina al piano terra, (risulta essere di maggiore consistenza);
4. il locale bagno al piano terra (è un nuovo corpo);

2. Si ha mutamento della destinazione d'uso da Superfici non Residenziali a Superfici Residenziali :

1. l'attuale porzione di fabbricato, al piano terra, in cui rientrano la cucina, i ripostigli ed il vano ascensore (in loro luogo è autorizzato un locale "deposito derrate");
2. l'intero piano primo, (nel titolo autorizzativo è un locale "deposito derrate")

3. Sono opere minori interne :

1. modifica e/o nuove realizzazioni di partizioni interne;
2. modifica della quota del solaio mediante eliminazione di gradini interni nell'area del soggiorno al piano terra e nell'area della camera n. 7 e bagno n. 3 al piano primo;
3. la realizzazione dell'ascensore interno;

Per la sanabilità degli illeciti edilizi sopra indicati, sussistono tre opzioni percorribili, di seguito elencate ed esaminate:

1. Sanatoria per doppia conformità delle opere ovvero la condizione che si rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio;
2. Applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 comma 2 – quando per opere non sanabili la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità;
3. Giacenza di una domanda di condono edilizio, prodotta nei termini previsti da leggi speciali di Condono Edilizio (legge 47/1985 – legge 724/1994 – legge 326/2003);

Per il primo punto (sanatoria per doppia conformità) si ha che alla data di esecuzione dell'abuso edilizio era consentito per fabbricati esistenti, l'adeguamento della destinazione d'uso senza aumento volumetrico, mentre allo stato attuale, considerato che non risultano il Piano Attuativo di area e Progetti Planovolumetrici, trova applicazione l'articolo n. 22 punto 22.3 del vigente Regolamento Urbanistico, che ammette interventi previsti dall'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001 ovvero interventi di ristrutturazioni con anche cambio di destinazione d'uso fino al 25% del totale – dal che consegue che risulta applicabile ma risolutiva di solo una parte degli abusi presenti.

Per il secondo punto (sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 comma 2) si ha applicabilità, in quanto gli abusi edilizi in ampliamento risultano integrati alle parti legittimamente autorizzate, in modo tale che la loro demolizione inficia e determina pregiudizio sulla stabilità di queste ultime.

Considerato che tali ampliamenti hanno utilizzo residenziale (o pertinenziale a residenza) il valore di produzione è determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 come disposto dal summenzionato art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Il costo base di produzione valevole per l'anno 1993 (data di esecuzione dell'opera) è posto per la Regione Basilicata in Lire 1.215.000/mq di superficie convenzionale – giusto D.M. 30/01/1997

La superficie convenzionale, è data dalla somma di:

1. Superficie dell'unità abitativa in misura del 100%
2. Superficie dei garage in misura del 50%
3. Superficie delle pertinenze e superfici ornamentali in misura del 25%

misurate al netto dei muri perimetrali e muri interni – come da disposto art. 13 c. 2 , Legge 392/1978

Il costo base di produzione viene corretto mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti previsti dalla legge 392/1978 da articolo 15 ad articolo 20:

- | | |
|--|----------|
| 1. Tipologia catastale A7 | = 1,40 |
| 2. Classe demografica del comune di ubicazione | = 0,95 |
| 3. Livello di piano (seminterrato) | = 0,80 |
| 4. Livello di piano (piano terra) | = 0,90 |
| 5. Vetustà (anni 28) | = -18,5% |

Per il fabbricato in essere si ha:

- Superficie convenzionale delle opere in ampliamento
(misurata a mezzo di software cad) al netto di muri esterni ed interni =
al piano seminterrato (S1): depositi Mq 144,80 * 0,25 = Mq 36,20
garage Mq 63,67 * 0,50 = Mq 31,84
al piano terra (P.T.) : abitazione Mq 17,43 * 1,00 = Mq 17,43
- Costo di produzione corretto =
Per piano S1: $1.215.000 * (1,40 * 0,95 * 0,80) - 18,5\% =$ lire 1.053.599 pari a € 544,14
Per piano T. : $1.215.000 * (1,40 * 0,95 * 0,90) - 18,5\% =$ lire 1.185.299 pari a € 612,15

Sarebbe pertanto la sanzione pecuniaria :

(Piano S1): Mq 36,20+31,84 = Mq 68,04 * € 544,14 *2 = (in cifra tonda) € 74.905,00
(Piano T.) : Mq 17,34 * € 612,15 *2 = (in cifra tonda) € 10.615,00
Somma € 85.520,00

A questa sarebbe poi d'aggiungere gli interessi legali, l'onere per la legittimazione della diversa destinazione d'uso, secondo il combinato disposto dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e Legge della Regione Basilicata n. 25/2009 – nonché gli oneri professionali ed attività lavorative per eventuale adeguamento strutturale, il tutto quantificato indicativamente in ulteriori **€ 115.000** dal che consegue l'onere complessivo di

€ 85.520,00 + € 115.000,00 = .. **€ 200.020,00 = in cifra tonda € 200.000,00**

Per il terzo punto, si ha che agli illeciti edilizi descritti fa riferimento la domanda di condono edilizio, ancora da definire, prodotta ai sensi della legge 724/1994 presentata in data 31 marzo 1995 pratica n° 1993/94 assunta al Protocollo del comune di Potenza, con n. 7365 – composta della sola descrizione sommaria dell'abuso edilizio e del pagamento di un acconto dell'oblazione autodeterminata.

Detti abusi edilizi, ne deriva che, sono stati realizzati tra il 1985 ed il 1993 e si inquadrano (come da tabella allegata alla legge 47/1985 e ripresa dalla legge 724/1994) :

1. nella tipologia 1 ovvero (*Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) **gli ampliamenti**

2. nella tipologia 4 ovvero (*Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentite opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso*) **i cambi di destinazione d'uso e le opere minori interne.**

Gli ampliamenti determinano una maggiore volumetria rispetto a quella autorizzata, quantificata a mezzo di software cad, di mc 515 circa, pertanto inferiore al limite massimo di mc 750 ammesso dalla legge n. 724/1994;

dal Certificato di destinazione Urbanistica (prodotto in data 26/04/2016) si rileva che il fabbricato non ricade in area di inedificabilità assoluta e non è soggetto a vincoli.

In relazione agli illeciti edilizi riscontrati nel fabbricato, come rappresentato nei grafici di raffronto tra stato autorizzato e stato effettivo, prodotti, distinti tra gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso, si determinano le seguenti consistenze, espresse in superficie convenzionale lorda:

Tipologia 1) Superficie Non Residenziale (SNR) in ampliamento, circa	Mq	248
Superficie Residenziale (SU) in ampliamento, circa	<u>Mq</u>	<u>23</u>
Superficie comparata = SU + 60% SNR =	Mq	171,80
Oblazione Mq 171,80 * € 55,78/mq (lire 108.000/mq) =	€	9.583,00

Tipologia 4) Cambio di destinazione d'uso ed opere minori		
Oblazione in cifra forfetaria (lire 5.000.000) =	€	<u>2.595,00</u>

Somma Oblazione base € **12.178,00-**

Acconto versato al 31/03/1995 : Lire 4.000.000 = € **2.065,00**

Oblazione base ancora dovuta € **10.113,00**

All'oblazione sono d'aggiungere gli interessi legali, fissati per legge :

10 %	dal 31/03/1995 al 31/12/1996	(Legge 353/90 e Legge 408/90)
5 %	dal 01/01/1997 al 31/12/1998	(Legge 662/1996)
2,5%	dal 01/01/1999 al 31/12/2000	(D.M. 10/12/1998)
3,5%	dal 01/01/2001 al 31/12/2001	(D.M. 11/12/2000)
3 %	dal 01/01/2002 al 31/12/2003	(D.M. 11/12/2001)
2,5%	dal 01/01/2004 al 31/12/2007	(D.M. 01/12/2003)
3 %	dal 01/01/2008 al 31/12/2009	(D.M. 12/12/2007)
1 %	dal 01/01/2010 al 31/12/2010	(D.M. 04/12/2009)
1,5 %	dal 01/01/2011 al 31/12/2011	(D.M. 07/12/2010)
2,5%	dal 01/01/2012 al 31/12/2013	(D.M. 12/12/2011)
1 %	dal 01/01/2014 al 31/12/2014	(D.M. 12/12/2013)
0,5%	dal 01/01/2015 al 31/12/2015	(D.M. 11/12/2014)
0,2%	dal 01/01/2016 al 31/12/2016	(D.M. 11/12/2015)
0,1 %	dal 01/01/2017 al 31/12/2017	(D.M. 07/12/2016)
0,3%	dal 01/01/2018 al 31/12/2018	(D.M. 13/12/2017)
0,8 %	dal 01/01/2019 al 31/12/2019	(D.M. 12/12/2018)
0,05%	dal 01/01/2020 al 31/12/2020	(D.M. 12/12/2019)
0,01%	dal 01/01/2021 al 31/12/2021	(D.M. 11/12/2020)

Interessi legali (come da prospetto)

€ 6.906,06

Totale Oblazione da versarsi

€ 17.019,06

Oneri Concessori (Legge 724/1994 art. 39 comma 9)

Determinati secondo i dettami alla tabella C allegata alla Legge 724/1994 per Comuni con abitanti da 20.001 a 100.000

Per ampliamento : 90.000 Lire/mq = 46,48 €/mq * mq 171,80 = **€ 7.985,00**

Per cambio d'uso : 45.000 Lire/mq = 23,24 €/mq * mq 288 = **€ 6.693,00**

Somma Oneri concessori base

€ 14.678,00

Anche agli oneri concessori, sono d'aggiungere gli interessi legali

Interessi legali (come da prospetto)

€ 10.023,44

Totale Oneri Concessori da versarsi

€ 24.701,44

Complessivamente gli oneri per la sanatoria (oblazione e oneri concessori) ammontano a

€ 17.019 + 24.702 = € 41.721 salvo conguaglio.

A questi sono da aggiungersi altri oneri non determinabili in modo certo, di cui si riporta un elenco non esaustivo :

oneri amministrativi : esame progetto, diritti tecnici, diritti di segreteria, imposta di bollo
per i quali si assume in via indicativa l'importo occorrente di € **1.000,00**

oneri professionali : - progettazione in sanatoria;
- deposito strutturale ai sensi del D.P.R. 380/2001 da art. 93-94, art. 65;
- prove e sondaggi
- relazione geologica
- certificazione impianti;
- certificazione di agibilità;
- collaudo
per i quali si assume in via indicativa l'importo occorrente di € **30.000,00**
oltre contributo casse professionali € **1.500** (5%) e IVA € **6.930** (22%)

vi sono poi oneri che attualmente non è certo siano da sostenere, ma che si potrebbero rendere necessari per addivenire alla definizione della pratica di condono edilizio – per questi precederà la verifica sismica, dalla quale potrebbe conseguire la necessità di un adeguamento strutturale – nel qual caso si determinerebbero gli ulteriori costi – attualmente solo ipotetici - per:

- Lavori, non quantificabili, che ai soli fini di stima, si riportano
essere di € **50.000,00**
- Conseguenti oneri professionali (direzione lavori, prove di laboratorio
coordinamento sicurezza, certificazione di regolare esecuzione, ecc.)
non quantificabili, che ai soli fini di stima, si riportano essere di € **20.000,00**
oltre contributo casse professionali € **1.000** (5%) e IVA € **4.620** (22%)

Per vendite da procedure esecutive, trova applicazione il disposto della Legge della Regione Basilicata n. 18 del 12/11/2004 art. 4 bis che detta “Dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/2004, nelle ipotesi di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché dell'articolo 39, comma 1, della Legge 23 dicembre 1994, n.724, relative a procedimenti che comportano trasferimento dell'immobile sanabile, non si applicano i termini stabiliti all'art. 5, comma 3” i quali termini sono quelli entro i quali le domande di sanatoria, sono definite dai Comuni competenti (oggi fissati con L.R. 7 giugno 2021 n. 22 al 31/12/2022) per conseguenza si ritiene che la domanda di condono edilizio giacente in Comune, possa essere integrata per concluderne l'iter, dietro domanda da prodursi dall'acquirente entro il termine di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Da quanto sin qui relazionato si ritiene pertanto che la sanabilità degli abusi edilizi sul fabbricato debba seguire l'iter di completamento della pratica di condono giacente in Comune.

Gli oneri conseguenti, come sopra determinati, sono (salvo conguaglio e/o rettifica dell'Ufficio Comunale) pari a:

€ 41.721 + € 1.000 + € 30.000 + € 1.500 + € 6.930 = in cifra tonda € **81.181**

Ai quali, nel caso, a seguito della istruttoria, si renda necessario un adeguamento strutturale sono d'aggiungere gli ulteriori oneri consequenziali, determinati indicativamente in:

€ 50.000 + € 20.000 + € 1.000 + € 4.620 = € **75.620**

Per complessivi (in cifra tonda)..... € **156.800**

L'onere per la sanatoria, sarà quindi da detrarre al valore di stima, di cui si dirà in seguito.

Per completezza di informazione, si fa notare che nella determinazione della oblazione non si sono applicate le riduzioni di cui alla legge 724/1994 art. 39 comma 13 (situazione di estremo disagio abitativo) per limite di reddito in quanto la richiedente, attualmente è una persona giuridica, e per essa non sono applicabili le agevolazioni, come si desume dalla lettura dei commi 13 e 14 dello stesso articolo.

D.) STIMA DEI BENI

Si espone il procedimento di stima adottato, con adeguamenti e rettifica all'attualità di alcuni parametri e valori, modificati rispetto alla precedente relazione.

Per il terreno si specifica con maggiore chiarezza la determinazione della superficie potenziale di edificabile, spiegando che la sottrazione della superficie già edificata è assorbita dalla superficie di corte, particella n. 5126.

Elementi generali

Il valore venale dei terreni edificabili, lo si determina prioritariamente in misura percentuale sul valore della costruzione in esso realizzabile, corretto in funzione del tempo di realizzazione.

Il terreno è infatti una componente sostanziale della costruzione ed incide su di questa per una percentuale che nella prassi estimativa viene ricompresa in una forbice che va dal 5% al 25% in funzione di molteplici componenti, tra cui le più indicative sono :

l'esposizione, l'acclività, la portanza, la presenza o meno di acqua, la necessità o meno di realizzare opere di contenimento, la preesistenza di urbanizzazioni e di ostacoli, la vicinanza al centro abitato, i parametri urbanistici da rispettare, la disponibilità, il mercato in cui si localizza.

Altro componente importante ai fini della determinazione del valore cercato, è il tempo di realizzazione dell'opera, valutato in misura percentuale da 0 a (-n) a seconda che l'opera è da realizzarsi nell'immediata o nel tempo a venire.

Nota il valore della costruzione, applicando la percentuale ritenuta equa e corretto dell'indice identificativo del tempo di realizzazione dell'opera, si ottiene il valore del terreno e diviso per la superficie totale si ottiene il valore unitario applicato.

Per il caso specifico, il terreno ha una ottima esposizione ricade in area di espansione urbana, con un indice di edificazione di 0,23 mq/mq nel rispetto del riparto di minimo 70% ad uso residenziale e parte restante ad uso terziario/commerciale.

Per i dati noti è determinabile la consistenza della costruzione realizzabile mentre, naturalmente non può essere noto il suo valore, poichè fluttuabile in funzione di molte componenti tra le quali la tipologia costruttiva e la qualità dei materiali impiegabili.

Ai fini della stima, da eseguirsi in un regime di ordinarietà, si ritiene corretto sopperire alla mancanza del dato certo, applicando come valore unitario della costruzione, il costo massimo ammissibile per l'intervento di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, agevolata, fissato periodicamente con D.G.R. che prevede come componente “acquisto area edificabile”, la percentuale non maggiore del 25%

Il valore venale dei fabbricati, in via principale, lo si determina in relazione a quanto riscontrabile nel libero mercato a cui ci si riferisce, confrontando i valori indicati per trattive di beni simili a quelli in esame, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche degli immobili da stimare.

Si ottiene alla fine del processo, il valore del parametro tecnico di riferimento (che per convenzione è per i fabbricati, di solito, il Mq lordo).

Applicando il predetto valore unitario, alla superficie convenzionale di ciascuno immobile si addivene al corrispondente valore cercato.

Naturalmente più saranno i valori riscontrabili nel mercato e più attendibile sarà la procedura descritta.

Su quest'ultimo punto, viene incontro l'Agenzia delle Entrate, che da diversi anni, mediante lo sportello dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblica con cadenza semestrale, i valori medi per tipologia di immobile e per zona omogenea, di ciascun Comune, mediati a seguito di rilevazione dalle seguenti fonti:

1. le agenzie immobiliari;
2. le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
3. le aste;
4. gli atti di compravendita;
5. le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

La determinazione dei valori, consegue quindi ad un procedimento statistico, espresso con riferimento alle microzone catastali ed alla tipologia prevalente nella medesima.

Dato che la tipologia dei valori desunti dalle fonti sopra indicate, sono conseguenti a specifiche esigenze e condizioni, ad esempio:

- 1- nelle compravendite di abitazioni è consentito indicare il valore patrimoniale, ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, spesso inferiore al valore di mercato;
- 2- nelle aste, il valore è solitamente inferiore a quello di mercato, perchè l'obiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;
- 3- le agenzie immobiliari riportano valori maggiorati, perchè poi siano ridimensionati in fase di trattativa

Per questi motivi ed altri, i dati dell'OMI non sostituiscono la stima, possono però sostituirsi alla ricerca preliminare di mercato, ciò è ancora più vero perchè diversamente da quando la raccolta dei dati era lacunosa e si constatava sul "campo" che i valori dell'OMI erano di molto inferiori agli effettivi valori di mercato, successivamente, nel corso degli anni, vuoi per l'incremento di dati raccolti, vuoi per l'emanazione di leggi sulla tracciabilità dei pagamenti in conseguenza delle quali sempre più si è riportato negli atti l'effettivo importo di acquisto, vuoi per la stipula di numerosi contratti con mutuo ipotecario nei quali si indica l'effettivo valore della compravendita, i valori si sono notevolmente avvicinati, pur restando comunque quelle fluttuazioni in relazione alla vivacità del mercato e specificità di ciascun immobile, relativamente ai quali interviene propriamente la stima.

I valori immobiliari, negli ultimi decenni sono stati gonfiati da una bolla speculativa, con conseguente sopravvalutazione degli immobili, successivamente a causa della profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008 e che ancora persiste, si è determinato un ridimensionamento dei valori ed oggi sono più realistici e rispondenti alla realtà del mercato locale.

Nonostante il mercato immobiliare sia per sua natura rigido, in quanto riguarda beni riproducibili in molto tempo e per cui i detentori mostrano forte resistenza a vendere, secondo l'ISTAT la caduta dei prezzi ancora non si arresta (vi è un lieve miglioramento rispetto al periodo della stima precedente ma comunque entro un trend negativo) determinato dalla riduzione delle trattative con uno sbilanciamento della domanda rispetto all'offerta, quest'ultima di molto maggiore.

Ad appiattare i mercati su tali percentuali negative concorrono oltre alla caduta della domanda, la forte riduzione del lavoro che sempre più migra nelle aree del nord Italia e/o oltreconfine e l'aspra tassazione sulla casa, determinata da molteplici tributi statali e locali.

Naturalmente i valori Omi, poiché sono aggiornati periodicamente, registrano con sfasamento temporale la svalutazione immobiliare così che sono oggi inferiori di circa il -4% rispetto al periodo della precedente valutazione, segnalando con ciò che il mercato immobiliare segue un andamento piatto, ancora con prezzi in ribasso, per lo meno in relazione al valore dello "usato".

Elementi puntuali della Stima

Da quanto relazionato, per il processo di stima in corso, si rendono necessarie le seguenti operazioni:

Per la stima dei terreni edificabili

1. ricercare il costo unitario per la tipologia della costruzione realizzabile fissato per il periodo di riferimento, con Determinazione Dirigenziale della Giunta Regionale di Basilicata;
2. determinare le aree effettivamente edificabili (al netto delle aree da cedere per uso pubblico);
3. Determinare il valore della costruzione realizzabile;
4. Fissare la percentuale da applicare al fabbricato realizzabile onde determinare il valore del terreno e per conseguenza il valore unitario;
5. Fissare l'indice correttivo attinente il tempo di realizzo della costruzione;

Per la stima del fabbricato

6. Individuare il valore base dell'OMI ;
7. Determinare la superficie convenzionale;
8. Attribuire gli opportuni coefficienti che tengano conto delle specificità dell'immobile da stimare;
9. Eseguire l'espressione matematica per determinare prima il valore per il parametro tecnico unitario e poi il valore venale del fabbricato.

Valore unitario per la tipologia della costruzione realizzabile fissato per il periodo di riferimento, con delibera della Giunta Regione Basilicata;

Con D.G.R. 18/01/2021 n. 4 si è aggiornato all'anno 2021 il limite di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata, fissato in 1.772,60 €/mq

Determinazione delle aree effettivamente edificabili (al netto delle aree da cedere per uso pubblico) e determinazione del volume realizzabile in funzione dell'indice edificatorio;

Queste sono determinate nel certificato di destinazione urbanistica, (ultimo prodotto alla data del 26/04/2016 e ad oggi invariato) ed ammontano a

mq 1.182,47 sulla particella di terreno n. 3027

mq 13.388,00 sulla particella di terreno n. 4911

complessivamente sono pertanto mq 14.570,47

Per l'indice edificatorio, posto in 0,23 mq/mq risulta realizzabile una costruzione di

mq $14.570,47 * 0,23 =$ mq 3.351,20

Per disposizione del Piano Operativo e del R.U. sono da stralciare le superfici già edificate che nel caso specifico sono rappresentate dalla superficie convenzionale esistente, determinata ai sensi del DPR 138/1998 allegato C - in mq 872,70 (questa è assorbita dalla superficie della corte, particella n. 5126)

Determinazione del costo della costruzione realizzabile in funzione dei dati ai punti precedenti e verifica dei valori commisurati all'attualità del mercato locale ;

Posto il costo unitario della costruzione realizzabile, pari a €/mq 1.772,60 sarà il costo complessivo :
 $\text{mq } 3.351,20 * \text{€ } 1.772,60 = \text{€ } 5.940.337$

considerato l'utile dell'imprenditore, nella percentuale del 20% saranno il valore finale ed il valore unitario, rispettivamente :

$\text{€ } 5.940.337 + 20\% = \text{€ } 7.128.404 / \text{mq } 3.351,20 = \text{€/mq } 2.127,12$

valore in linea con gli attuali valori di mercato (sul nuovo).

Percentuale da applicare al fabbricato realizzabile onde determinare il valore del terreno e per conseguenza il valore unitario;

Per la sua posizione, vicino alla città, per la presenza delle urbanizzazioni e specificatamente delle reti dei servizi tecnologici, per la sua esposizione e per l'indice edificatorio, si ritiene importante l'incidenza del terreno in relazione alla costruzione e per quanto detto nel paragrafo "elementi generali" si ritiene che tale incidenza possa quantificarsi al 20% del valore della costruzione.

Indice correttivo attinente il tempo di realizzazione della costruzione;

Come anticipato il Piano Attuativo del DUP di poggio tre galli, prevede che l'iniziativa privata si estenda a tutta l'area di territorio che ricomprende.

Tale prescrizione incide negativamente sui valori della stima, perchè allunga i tempi di realizzazione dell'opera, per molteplici motivazioni quali ad esempio le necessarie riunioni a cui saranno chiamati i diversi proprietari oppure gli interessi contrastanti tra gli stessi;

a questi sono d'aggiungersi le problematiche determinate dalla crisi economica ed edilizia sopra accennate.

Ultimo passaggio burocratico di cui si ha conoscenza e che porta in direzione di una realistica fattibile edificazione che appare comunque ancora lontana, è l'approvazione del Piano Operativo di attuazione del Regolamento Urbanistico, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 05/04/2019.

Per tali motivazioni, si ritiene che per la giusta valutazione all'attualità, sia d'applicare un coefficiente riduttivo, stimato al

-45%

Di conseguenza sarà il valore del terreno all'attualità :

$\text{€ } 5.940.337 * 20\% * (1 - 45\%) =$ **€ 653.437**

a cui consegue il valore unitario sulla superficie complessiva :

$\text{€ } 653.437 / \text{mq } 15.375 =$ **€/mq 42,50**

Valori OMI

Il fabbricato sito in Potenza alla Via Pesaro n. 21 ricade in zona D2, periferica di Poggio tre galli, nel quale i valori per ville e villini, con uno stato di conservazione normale si attestano tra 1500 € e 1800 €/Mq lordo

Sono questi valori riferiti al secondo semestre 2020, ma data la stagnazione dei mercati e la ridotta entità dei tassi di sconto in vigore, si ritiene possano essere applicati all'attualità senza alcuna correzione.

Tali valori, sostituiscono la ricerca preliminare di compravendite di beni simili e ricadenti nel medesimo territorio, avvenute di recente.

Questi infatti, come già specificato nelle righe precedenti, sono determinati su base statistiche derivanti dalla raccolta di dati, dalle:

1. agenzie immobiliari;
2. le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
3. le aste;
4. gli atti di compravendita;
5. le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

La zona omogenea a cui i valori OMI indicati si riferiscono, si caratterizza per la presenza massiccia di fabbricati la cui costruzione è avvenuta tra gli anni '70 e '90 con tipologia prevalente di piccoli e medi condomini, case isolate, singole o pluri-familiari.

Il fabbricato oggetto di stima, si discosta per tipologia dalla media dei fabbricati ricompresi nella zona, è questo infatti un villino di grande superficie arricchito da un'area pertinenziale accessoriata da giardino con essenze arboree di pregio ed ampia area esterna, che consentono di godere di un bel panorama e di una piena privacy pur se insiste all'interno della città.

Il fabbricato ha caratteristiche superiori alla media della zona omogenea in cui rientra ed è tra l'altro in buono stato conservativo, di contro però la sua grande superficie fa sì che il valore unitario, si riduce.

Questa ultima componente è certamente prevalente e poiché, per lo stato di finitura è previsto in seguito l'applicazione di un indice correttivo, si ritiene congruo, applicare come valore base da moltiplicare alla superficie convenzionale, vicino al valore OMI minimo, ma appena più alto in considerazione dei componenti di finitura comunque di pregio, posto a proprio parere, equamente in :

€ 1.560,00/mq lordo

Superficie Convenzionale

Queste sono determinate in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Si ricerca la superficie lorda, dei vani abitativi e degli accessori diretti, delle pertinenze accessorie e delle pertinenze ornamentali, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni e dei muri di confine con altre proprietà, rispettivamente nella misura di :

5. Superfici vani abitativi e accessori diretti : 100%
6. Superfici Pertinenze accessorie comunicanti : 50%
7. Superfici accessori ornamentali (balconi) : 30% fino a 25 mq
10% per la quota eccedente i 25 mq
8. Superfici scoperte o assimilate : 10% della superfici, fino alla superficie della u.i.
2% per superfici eccedenti detto limite

Riprendendo le superfici precedentemente indicate, in risposta al quesito n. 2, determinate a mezzo di software di grafica CAD si ha la superficie convenzionale :

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti P.T.	Mq	243 * 1	= Mq	243
Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti P.1°	Mq	260 * 1	= Mq	260
Superficie Lorda pertinenze accessorie comunicanti PS1	Mq	384 * 50%	= Mq	192
Superficie dei balconi, comunicanti, quota fino a 25 mq	Mq	25 * 30%	= Mq	7,5
Superficie dei balconi, comunicanti, quota oltre 25 mq	Mq	384 * 10%	= Mq	38,4
Superficie scoperte, quota fino a superficie SA	Mq	503 * 10%	= Mq	50,3
Superficie scoperte, quota oltre la superficie SA	Mq	4074 * 2%	= Mq	<u>81,5</u>
Somma Superficie Convenzionale				Mq 872,7

Coefficienti opportuni che tengano conto delle specificità dell'immobile da stimare

Si identificano tre parametri correttivi da applicarsi ai valori OMI per determinare il valore di stima.

Il primo è quello relativo alla caduta del mercato immobiliare che come espresso nel paragrafo "elementi generali" è posta nella misura di : -10%

Il secondo tiene conto dello stato conservativo e del grado di qualità dei materiali di finitura, superiore allo standard della zona, per cui si stima sommare un coefficiente integrativo del valore OMI adottato, della misura del + 5%

Il terzo tiene conto delle componenti di finitura ed ornamentali della corte e giardino, quali le sue essenze arboree e le opere esterne (pavimentazioni in porfido, pareti, campo da gioco) che nell'insieme connotano il fabbricato di un maggior pregio rispetto allo standard

Per il maggior pregio architettonico, si ritiene congruo l'incremento del + 5%

Determinazione dei valori di Stima

Il valore unitario di stima sarà dato dall'applicazione dei coefficienti rettificativi al valore base posto per le motivazioni addotte, al valore minimo della forbice di valori espressa dall'OMI inerentemente alla tipologia costruttiva ed alla zona cittadina in cui si ricade:

$$\text{€ } 1.560,00 + (-10\% + 5\% + 5\%) = \text{1.560,00 € /mq lordo}$$

Moltiplicando il valore unitario corretto con la superficie convenzionale, come sopra determinata, si ottiene il valore di stima cercato :

$$\text{mq lordi } 872,70 * \text{€ } 1.560 = \text{VALORE } \text{1.361.412 €}$$

e detratto il costo della santoria, determinato, come da specifica a pag. 18 della presente in € 156.800

Si ha il valore ai fini della posta in vendita, 1.204.612 €

E.) Quantificazione del canone di locazione/occupazione del fabbricato in via Pesaro n. 21

Per la sua collocazione, isolata e la tipologia costruttiva di villino, si ritiene determinare il canone considerando la superficie convenzionale rapportata a superficie residenziale, in quanto le superfici accessorie (compreso la corte esterna) sono funzionali all'abitazione e a proprio parere, non scindibili da questa. Appare infatti improbabile l'evenienza di locazioni separate a meno che non si preveda a monte il frazionamento del fabbricato. Ciò detto considerata la destinazione d'uso, residenziale, il canone sarà ottenuto, moltiplicando la sua superficie convenzionale con il valore unitario di locazione.

La superficie ad uso residenziale convenzionale, come determinata in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato <C> risulta essere di mq 872,70.

Il valore unitario di locazione, pubblicato dalle ultime quotazioni OMI (osservatorio delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate, per la città di Potenza, zona periferica di poggio tre galli, per la tipologia residenziale in ville e villini (corrispondenti per localizzazione e tipologia, a quelli del nostro fabbricato) si quantifica tra il minimo di 4,40 €/mq lordo e il massimo di 5,60 €/mq lordo.

Venendo ai numeri consegue che secondo i valori OMI – il canone possa essere compreso tra :

$$4,40 \text{ €/mese} * 872,7 \text{ mq} = 3.840 \text{ €/mese} \text{ e } 5,60 \text{ €/mese} * 872,70 \text{ mq} = 4.887 \text{ €/mese}$$

I canoni così determinati, nella pratica reale, sono difficilmente proponibili per la locazione residenziale nel mercato della città di Potenza.

Questa infatti non ha molto da offrire, sia in termini di lavoro e sia in termini di opportunità relazionali o istituzionali, tali da giustificare un canone così esoso.

Mettendo a confronto i canoni medi di locazione per abitazioni di superfici superiori ai 100 mq (circa 700,00 €/mese) applicati nella città di Potenza, con il reddito medio di chi vive in locazione (circa

1.800,00 €/mese), si determina che la spesa per locazione, (escluso i costi dei servizi e delle utenze) assorbe circa il 35-40% del reddito.

Convertendo tale percentuale in relazione al canone determinato coi valori OMI, si ha che l'eventuale locatario per il nostro fabbricato, dovrebbe avere un reddito di almeno

€ $3.840 / 40\% = 9.600$ €/mese/netti

Sono poche le attività lavorative che possano garantire un tale reddito : alte figure istituzionali e del mondo della finanza, manager, vip.

Tutte figure, però che normalmente o si rivolgono ad altri mercati (grandi città, zone di pregio ambientale e/o turistico) o che si indirizzano direttamente sull'acquisto in proprietà.

Con ciò non si vuole escludere che il fabbricato non si possa locare al canone determinato, soprattutto nel lungo periodo, certamente per la sua consistenza risulta essere una anomalia del mercato, in cui trova allocazione in una nicchia particolarissima e pertanto soggetta a una limitatissima domanda.

Poiché si è chiesto di determinare il canone e/o l'indennità di occupazione, da ricavare pertanto nel breve periodo, consegue dover fare delle scelte quali ad esempio:

1. Eseguire un progetto che ne vari la destinazione d'uso, trasformando il fabbricato, ad esempio, in:
 - a. casa per studenti universitari – quindi ad uso foresteria
 - b. casa di riposo
 - c. attività commerciale
2. Eseguire un progetto finalizzato al frazionamento del fabbricato di modo da aumentarne le unità abitative
3. Locare il fabbricato nello stato in cui si trova, ma applicando un canone ridotto, che possa risultare maggiormente appetibile nel mercato in un periodo relativamente breve;

Per i primi due casi risulterebbe realistico riuscire ad applicare il canone nella misura sopra determinato, anzi nel primo caso, sicuramente maggiore, dato che nel conteggio verrebbero maggiormente considerate sia le superfici non residenziali che il terreno ed il fabbricato assumerebbe un fondamentale peso alla produzione del reddito dell'attività locataria; necessiterebbero però lavori di adeguamento di impianti e per la formazione, ad esempio, di locali necessari (mensa, infermeria) nonché per l'abbattimento di barriere architettoniche che richiederebbero dei costi e posticipazioni per l'ottenimento di utili.

Alla luce di quanto relazionato e considerato che l'indennità rappresenta un passaggio provvisorio, in attesa della procedura di vendita, si ritiene di dover quindi orientarsi sulla terza ipotesi, determinando un canone ridotto, espresso in modo forfettario, tenuto conto della capacità media di spesa di una platea piuttosto larga di eventuali soggetti interessati.

Per quanto sopra detto e considerato comunque la superficie e la dotazione di aree pertinenziali, si ritiene realistico ed equo un **canone mensile di 2.000 €/mese**

F.) Stato del fabbricato

In fase di sopralluogo, a cui è intervenuto il sig. Sorrentino Tommaso, lo stesso ha dichiarato che nell'immobile risiede il suo nucleo familiare.

G.) RIEPILOGO

Come da incarico conferito dal Giudice delegato, si è provveduto a determinare l'aggiornamento del valore di stima dei beni immobili di proprietà della società Partecipazioni e Sviluppo s.r.l. dichiarata fallita ed oggetto della procedura n. 27/2021

I beni oggetto di valutazione sono:

1. Un terreno ricadente in area DUP (Distretti Urbani di Perequazione) di Poggio Tre Galli censito in catasto al foglio di mappa n. 29 particelle n. 3027 e n. 4911 della superficie nominale complessiva di mq 15.373
2. Un fabbricato, diviso in subalterni, con annessa corte pertinenziale, censiti nel catasto urbano al foglio n. 29, particella n. 4912 sub 2-3-4-5 e particella n. 5126 sub 1 (area)

I valori di aggiornamento determinati sono:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| 1. Per il terreno | 653.437 € |
| 2. Per il fabbricato | 1.204.612 € |

Il valore espresso per il fabbricato è al netto degli oneri per la sanatoria degli illeciti edilizi in esso presente, determinata in € 156.800

Si è infine determinato il canone di locazione/occupazione per il fabbricato in Potenza alla via Pesaro 21
Quantificato in**2.000 €/mese**

In fase di sopralluogo, a cui è intervenuto il sig. Sorrentino Tommaso, lo stesso ha dichiarato che nell'immobile risiede il suo nucleo familiare.

Tanto si relaziona alla S.V. in evasione al ricevuto incarico

Firma : Geometra Brucoli Franco

STUDIO TECNICO
Geometra BRUCOLI Franco
Via Tora n° 51 - Pignola -

TRIBUNALE DI POTENZA

Proc. 27/2021

Fallimento a carico di

Curatore fallimentare: Avv./Dott. DOMENICA CRISTINA TRIPALDI .

Giudice delegato Dott.ssa DI GENNARO Daniela

- Definizione lotti
- Elenco gravami

Pignola, 30 Settembre 2021

il C.T.U.
geometra Franco BRUCOLI

predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO n. 1 :

Piena ed intera proprietà di un terreno, ricadente, secondo il Regolamento Urbanistico vigente, in area DUP (Distretti Urbani di Perequazione) di Poggio Tre Galli, in abitato di Potenza, della superficie nominale di mq 15.373. – con indice di Edificazione Territoriale 0,23 mq/mq

E' censito in catasto urbano di Potenza, al foglio di mappa n. 29 particelle n. 3027 e n. 4911.

confini :

Particella n. 4911:

Nord : Foglio 29, mappali n. 3118, 4746, 4747 di proprietà di terzi

Est : Foglio 28, strade

Sud : Foglio 29, mappale 3026 in ditta a Demanio dello Stato

Ovest : Foglio 29, mappali 3188, 5773, 5458, 137 di proprietà di terzi

Particella n. 3027:

Nord : Foglio 29, mappale n. 3026 in ditta a Demanio dello stato

Est : Foglio 28, strade

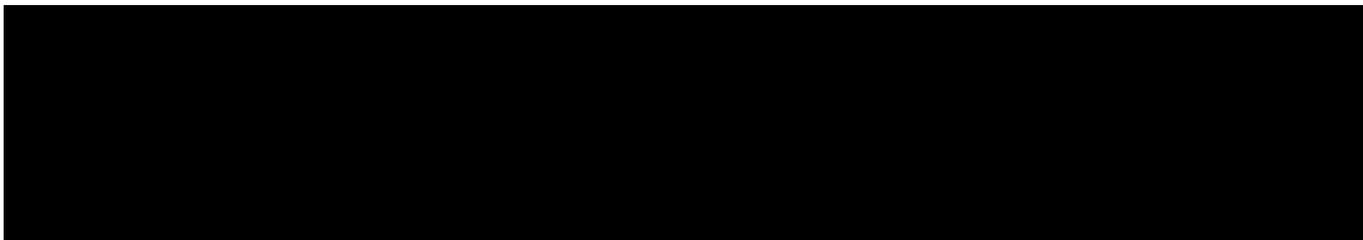
Sud : Foglio 29, strade

Ovest : Foglio 29, mappale 3025 di proprietà di terzi

PREZZO BASE DI STIMA:€ **653.437**

Pari a 42,50 €/mq

Per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati è stata valutata la spesa occorrente, distinta tra oblazione, interessi, oneri professionali, eventuali lavori per adeguamento strutturale, quantificata indicativamente in circa € 156.800 – per dettagli vedere relazione nell'apposito paragrafo.



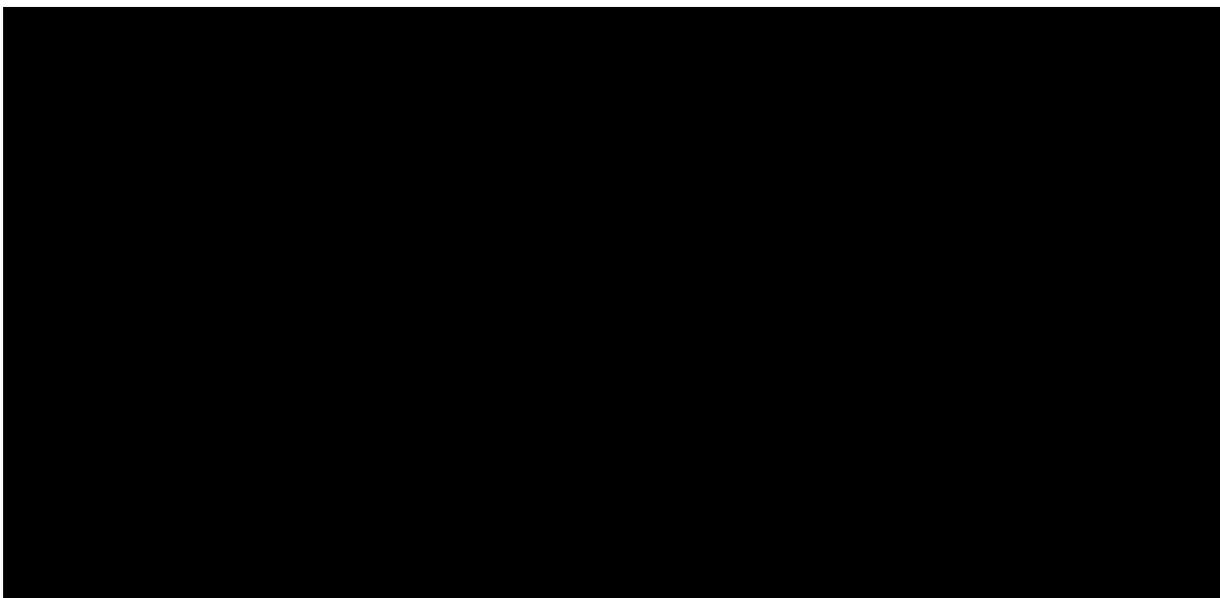
GRAVAMI

Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 sopra descritti sono gravati delle seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni:

1.

2.

3.



firmato
Geometra Brucoli Franco



Foglio:29

Particella:4911

Sup(mq):13'388,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Urbano	DUP Poggio Tre Galli	100,00	13'387,99

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	13388,00

Foglio:29

Particella:3027

Sup(mq):1'987,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Urbano	Sistema della viabilità	29,66	589,34
Ambito Urbano	Sistema della viabilità (di progetto)	10,83	215,19
Ambito Urbano	DUP Poggio Tre Galli	59,51	1'182,47

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	1987,00

Si rilascia a richiesta del sig. **Brucoli Franco** nato a **Potenza** il **01/03/1961** e residente a Potenza in **via Pola n. 2**, per uso consentito dalla legge.

Diritti Tecnici Pagati: 50

Diritti Segreteria Pagati: 50

"Il Responsabile della U.O. "Certificazioni"

Geom. Luciano Giosa



Il Dirigente
Arch. Giancarlo Grano

Estratto NTA

Distretti Urbani di Perequazione

Norme generali per i DUP

Art. 38 e art. 40 - commi da 1 a 4 - delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Aree interessate dall'emendamento 9/12.

40.6 DUP Poggio Tre Galli

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et*: 0,23 mq/mq
- *SC*: minimo 30% della *St*
- *Usi*:
- Residenziali minimo 70% della **Sul** complessiva;
- Terziari/Commerciali per la restante quota di **Sul**;
- *Np*: 4

In corrispondenza della Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di interventi di **ERS** con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del **RU** che riportano la individuazione delle aree per standard.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il **DUP**, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 2.2.2
- B 2.2.20
- A 2.1.7

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- B 2.2.2
- B 2.2.20
- A 2.1.7

Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Norme generali per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Art. 45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 48 Sistema della viabilità

48.1 Riguarda le aree interne all'Ambito Urbano destinate alla viabilità esistente, da adeguare e di nuova realizzazione e comprende le sedi stradali, i parcheggi pubblici e le piste ciclabili nonché i percorsi pedonali anche meccanizzati.

48.2 Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, ovvero di privati nell'ambito della realizzazione di opere pubbliche.

48.3 Eventuali opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui *Tessuti Urbani* adiacenti dovranno essere realizzate nella relativa zona urbanistica individuata negli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).

48.4 Per i nuovi interventi edilizi **NI**, **DR** e **RiUrb**, valgono le distanze minime dal filo stradale di cui all'art. 9 del DI 1444/68. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nell'ambito dei DUS, DUT, DUP, secondo le previsioni delle schede urbanistiche di dettaglio o dei PA di iniziativa pubblica o privata.



48.5 La delimitazione delle aree per viabilità individuata sugli elaborati di **RU** indica le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera e delle sistemazioni accessorie: eventuali spazi che non saranno impegnati sono in ogni caso da considerarsi verde di stabilità ecologico ambientale.

48.6 In sede di progettazione delle singole opere sono ammessi limitati spostamenti dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, al fine di adeguare gli stessi alla situazione fisica o catastale dei luoghi. Alle eventuali aree non più destinate alla viabilità urbana verrà attribuita una destinazione urbanistica analoga a quelle dei Tessuti urbani o delle zone urbanistiche adiacenti, come individuate dagli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).

48.7 Nel caso che la realizzazione dell'infrastruttura stradale comporti la demolizione di un edificio esistente adibito ad uso residenziale o per attività produttive, ne è consentita, in alternativa all'esproprio per pubblica utilità, la demolizione e ricostruzione con **Sul** incrementata del 30% rispetto a quella esistente, ma con le stesse Destinazioni d'Uso preesistenti; la ricostruzione potrà avvenire senza alcuna procedura di variante urbanistica su area adiacente appartenente allo stesso proprietario purché non destinata ad uso pubblico, ovvero, tramite procedura di variante, su altre aree di proprietà dell'interessato, di terzi o dell'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ravvisi le necessarie motivazioni di ordine socio - economico.

48.8 Al fine di salvaguardare l'identità, le tipologie architettoniche e la qualità delle pavimentazioni della viabilità pedonale del Centro Storico della città e di altre zone a valenza storica, in corrispondenza dei relativi tessuti individuati dal **RU**, vengono di seguito dettate particolari prescrizioni:

- le pavimentazioni storiche tradizionali degli spazi aperti quali acciottolato, lastricato, ammattonato, come ogni altro elemento d'arredo, dovranno essere mantenute restaurate e ripristinate nella loro consistenza materiale, di struttura, di disegno, di colore;
- sono esclusi interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi a quelli originali;
- eventuali pavimentazioni in asfalto dovranno essere sostituite con nuova pavimentazione con caratteristiche conformi alle pavimentazioni storiche tradizionali, come ad es. cubetti in porfido, lastricato, etc;
- gli interventi di ripavimentazione debbono derivare da una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare di intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.;
- gli interventi sulle reti dei sottoservizi, effettuati dai soggetti competenti, devono conformarsi a specifici Protocolli di Intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinare il coordinamento dei diversi attori nonché a dare necessarie garanzie di rispetto di eventuali substrati archeologici;
- l'Amministrazione Comunale promuoverà e coordinerà, anche tramite apposita regolamentazione, interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e relativi sottoservizi) accompagnati da azioni di restauro delle pareti verticali pubbliche e private

Vincoli

Centro abitato

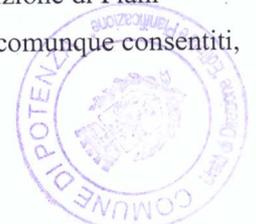
Nelle aree ricadenti nei centri abitati, come definiti dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, sono in vigore le distanze prescritte dagli Strumenti Urbanistici comunali.

Art. 22 Durata e validità del RU

22.1 Ai sensi dell'art. 16 della **LUR**, il **RU** ha validità a tempo indeterminato.

22.2 Le previsioni di cui all'Art. 1.3 - lett. c), d) ed e) delle presenti norme decadono, agli effetti conformativi della proprietà, dopo cinque anni dalla data di approvazione del **RU**, qualora non siano stati approvati entro tale decorrenza i **PA**, i Progetti Planivolumetrici o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

22.3 In caso di decadenza le suddette previsioni possono essere attuate subordinatamente alla definizione di Piani Operativi (**PO**) e/o Accordi di Localizzazione. Nelle aree di cui all'Art. 1.3 - lett. d) ed e), saranno comunque consentiti,



in assenza di **PA** e Progetti Planivoumetrici e dopo il decorso del termine di cui al precedente punto, gli interventi previsti dall'art. 9, comma 2, del Testo Unico Edilizia, approvato con DPR n. 380/2001. Ai fini dell'applicazione del comma 1 del citato Art. 9 - TU Edilizia, per "Centro Abitato" deve intendersi l'Ambito Urbano indicato sui grafici del presente **RU**.

