

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 77/2017

FALLIMENTO ALBANESE ANDREA

Oggetto: Consulenza Tecnica - Fallimento n. 77/2017

LOTTO N. 1

Appartamento per civile abitazione sito in Polizzi Generosa (PA) nella via

Ruggero n. 39 – censito al N.C.E.U. MU particella n. 326 sub. 6

Giudice Delegato : Dr.ssa Marta Dell'Unto

Curatore: Dr.ssa Francesca Borri

C.T.: Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

PREMESSA	3
SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO	4
DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO	4
REPORT FOTOGRAFICO.....	9
PIANO PRIMO	11
PIANO SECONDO.....	14
PIANO TERZO	18
PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'U.I.U.	23
PLANIMETRIA CATASTALE.....	25
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 3 - SOPPRESSO.....	26
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 4 - SOPPRESSO.....	26
VERIFICARE DELLA CONFORMITA URBANISTICA.....	28
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - P.R.G. COMUNE DI POLIZZI GENEROSA - D.A. Territorio e Ambiente n. 65/DRU del 20.02.96	30
STRALCIO ELABORATO N. 10 P.R.G. COMUNE DI POLIZZI GENEROSA - D.A. Territorio e Ambiente n. 65/DRU del 20.02.96.....	32
VALUTAZIONE DEL BENE.....	33
CONCLUSIONI	36

ALLEGATI:

A.01 Verbale di sopralluogo;

A.02 Elaborato grafico;

A.03 Doc. attestato di prestazione energetica;

A.04 Titolo di provenienza immobile;

A.05 Documentazione catastale;

A.06 Documentazione urbanistica;

A.07 Volo SAS fotogramma n. 984 strisciata 3 - ottobre 1976;

A.08 Computo Metrico estimativo;

A.09 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.10 Quotazioni borsino immobiliare;

A.11 Scheda di valutazione comparabili.

PREMESSA

Fallimento n. 77/2017 Albanese Andrea "ditta individuale" – con sede

in Sinalunga (SI), via Ferrara n. 17 – C.F. ██████████ e P.Iva

██████████ dichiarata fallita con la Sentenza n. 79/2017 del 06.12.2017

Rep. n. 110/2017, quest'intima trascritta presso l'Agenzia delle Entrate ser-

vizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo in data

29.12.2020 ai nn. 53709/38842.

In data 05.07.2023 il Curatore Fallimentare, Dr.ssa Francesca Borri, con

apposita istanza ,richiedeva al G.D. Dr.ssa Marta Dell'Unto, di autorizzare

la nomina del sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa con studio in Palermo nella

via Damiani Almeyda n. 5 – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia

di Palermo al n. 5952, al fine di procedere alla stima dei beni da acquisire

all'attivo del fallimento in epigrafe.

Successivamente in data 01.08.23, la G.D. Dr.ssa Marta Dell'Unto auto-

rizza lo scrivente C.T. a procedere alla stima dei beni acquisiti all'attivo del

fallimento, che in particolare risultano:

a) Appartamento per civile abitazione sito in Polizzi Generosa (PA) nel-

la via Ruggero n. 39 – censito al N.C.E.U. MU particella n. 326 sub.

6;

b) Villino per civile abitazione sito in Polizzi Generosa (PA) nella Contrada

Mantonica – censito al N.C.E.U. 23 particella n. 1306 con annesso

fondo Rustico sito in Polizzi Generosa (PA) nella Contrada Mantonica –

censito al N.C.T. 23 particella n. 1305.

Circa i quesiti posti il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre quanto

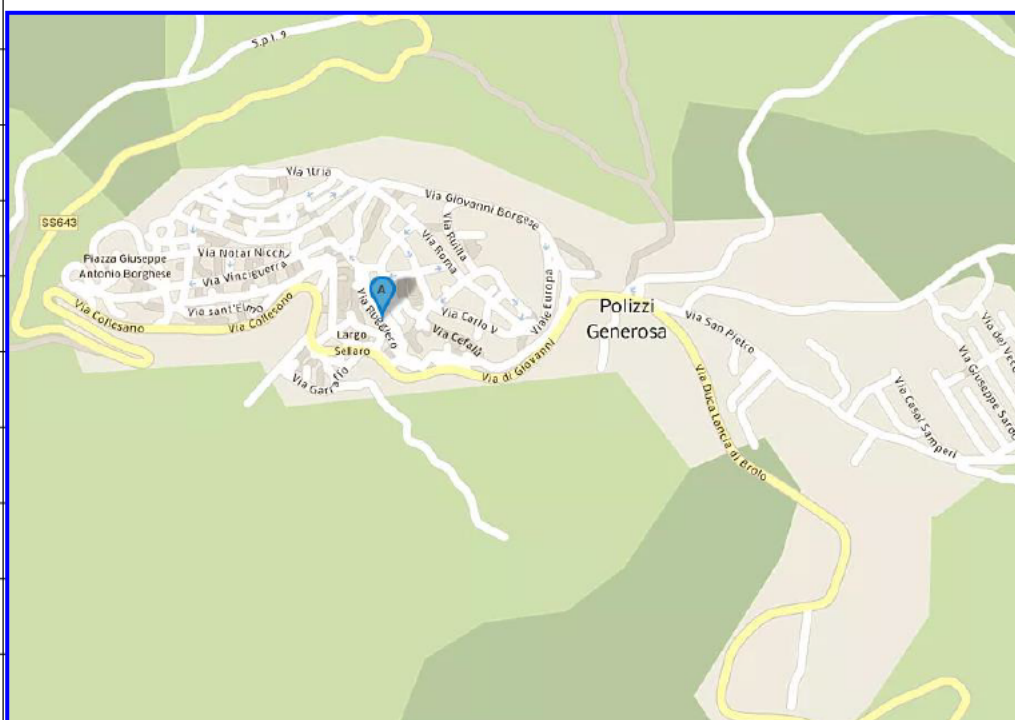
segue.

SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, lo scrivente C.T., in data 03.07.2023 effettuava un primo accesso alla costante presenza del sig. Andrea Albanese ed acquisiva tutti gli elementi necessari alla redazione della presente relazione di perizia, eseguendo un rilievo metrico, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie all'immobile sito in Polizzi Generosa (PA) nella via Ruggero n. 39, ed ubicato al piano 1-2-3 di un più ampio edificio destinato a civile abitazioni - (Cfr. Allegato n. 1).

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Polizzi Generosa, nella via Ruggiero all'altezza del civico 39, posto nella zona centrale della cittadina madonita.



Polizzi Generosa è un comune italiano di circa 3.000 abitanti, della città metropolitana di Palermo in Sicilia, fa parte del Parco delle Madonie, un'area naturale protetta istituito il 9 novembre del 1989.



Via Ruggero n. 39

IL CORPO DI FABBRICA.

L'unità immobiliare, fa parte integrante di un fabbricato prettamente ad uso residenziale, costituito da quattro elevazione fuori terra, con struttura in muratura portante, solai misti e copertura a falde definita con coppi siciliani.

All'unità immobiliare alla data del sopralluogo (03.07.2023), si accede varcato il portone d'ingresso, per mezzo delle scale di collegamento ai piani, nello specifico:

- Piano primo, due vani, di cui uno con balcone prospiciente la via Ruggero, un servizio igienico e ripostiglio; avente un'altezza interna di ml 2,70.
- Piano secondo, due vani, di cui uno con balcone prospiciente la via Ruggero, ripostiglio; avente un'altezza interna di ml 2,50.
- Piano terzo, due vani, di cui uno con terrazzo prospiciente la via Ruggero, un servizio igienico e ripostiglio; avente un'altezza interna media di ml 2,75.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale in c.t. di mq 181,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di **piano primo** mq 64,50;
- 0,63 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a mq. 2,10
- Superficie coperta di **piano secondo** mq 59,10;
- 0,63 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a

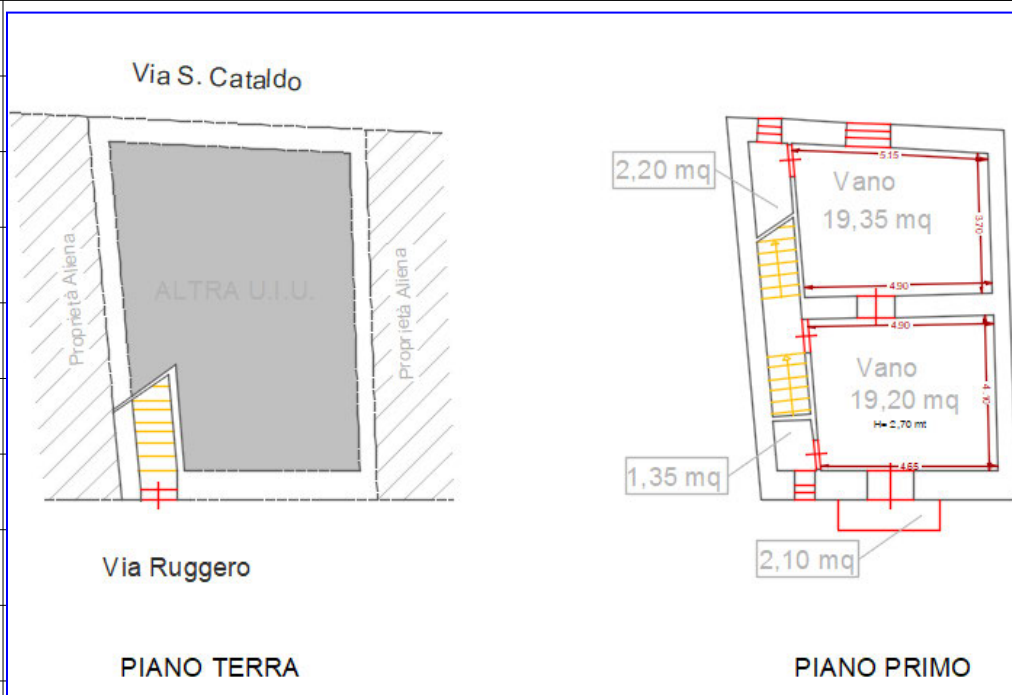
mq 25,00 - la parte eccedente della superficie ragguagliata con

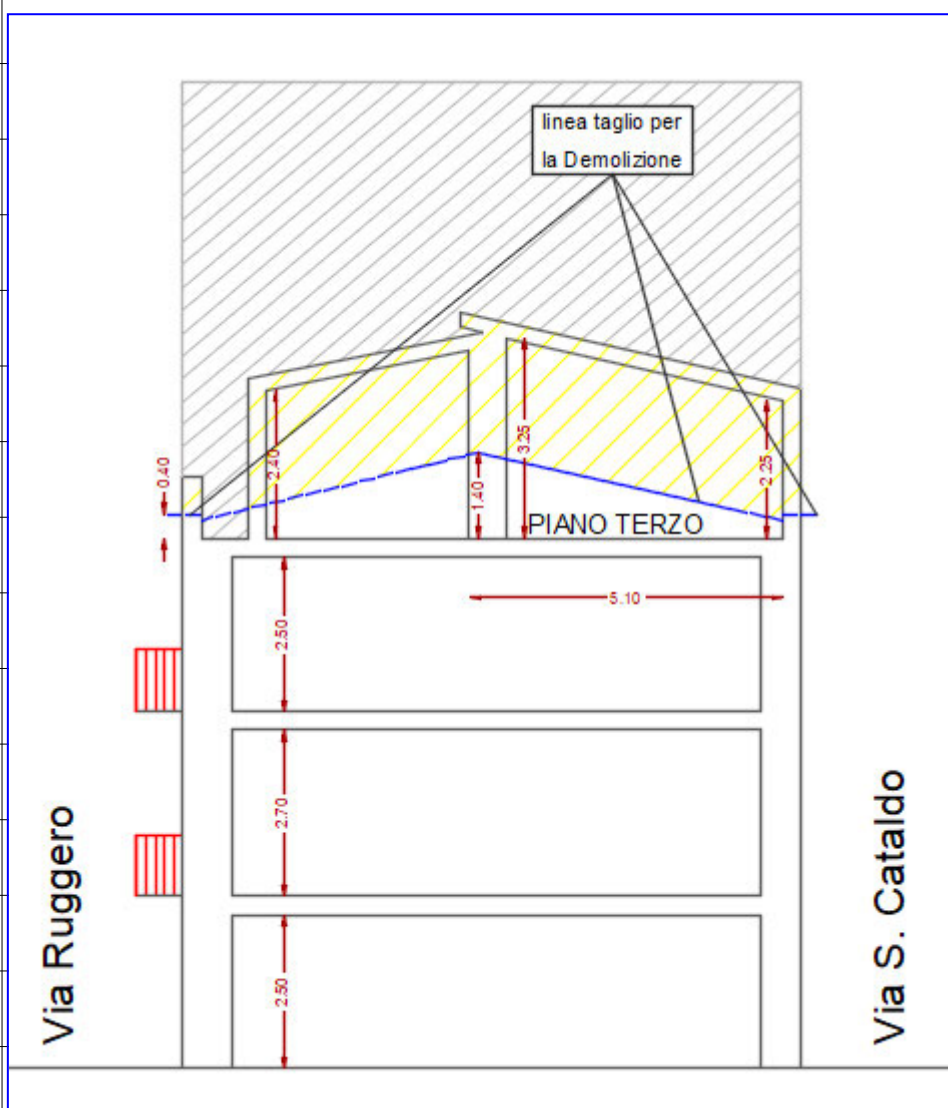
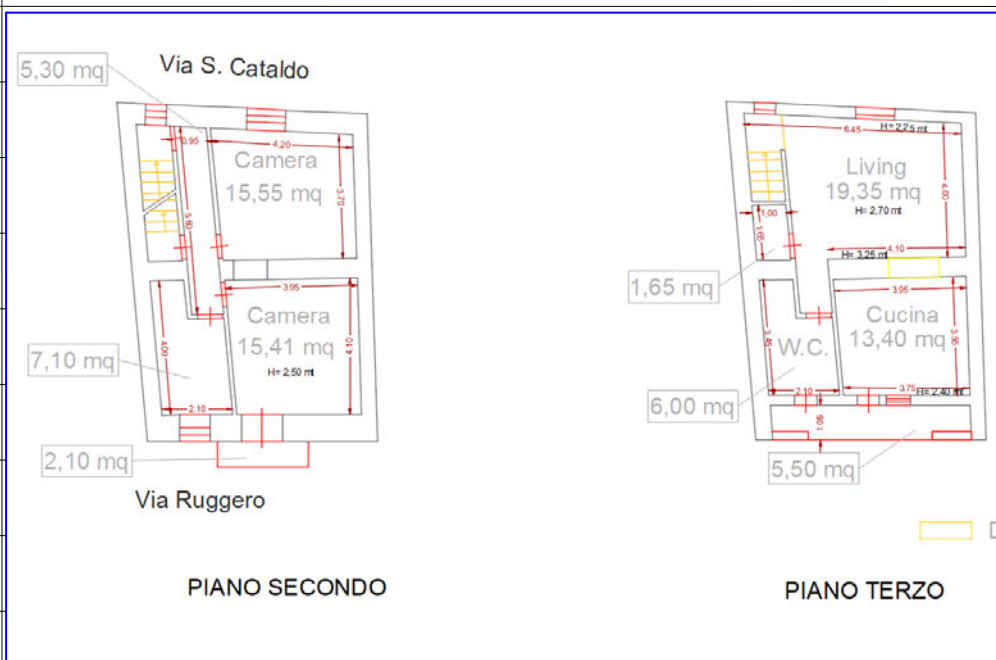
l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a mq 2,10

- Superficie coperta di **piano terzo** mq 54,30;
- 1,65 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 - la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a mq 5,50.

Il calcolo della superficie al fine di procedere alla valutazione dell'unità immobiliare non terrà conto del piano terzo, in quanto questi risulta privo di titolo edilizio; si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso in esame, superficie commerciale di circa mq 125,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998.

Planimetria stato di fatto (cfr. Allegato n. 2)

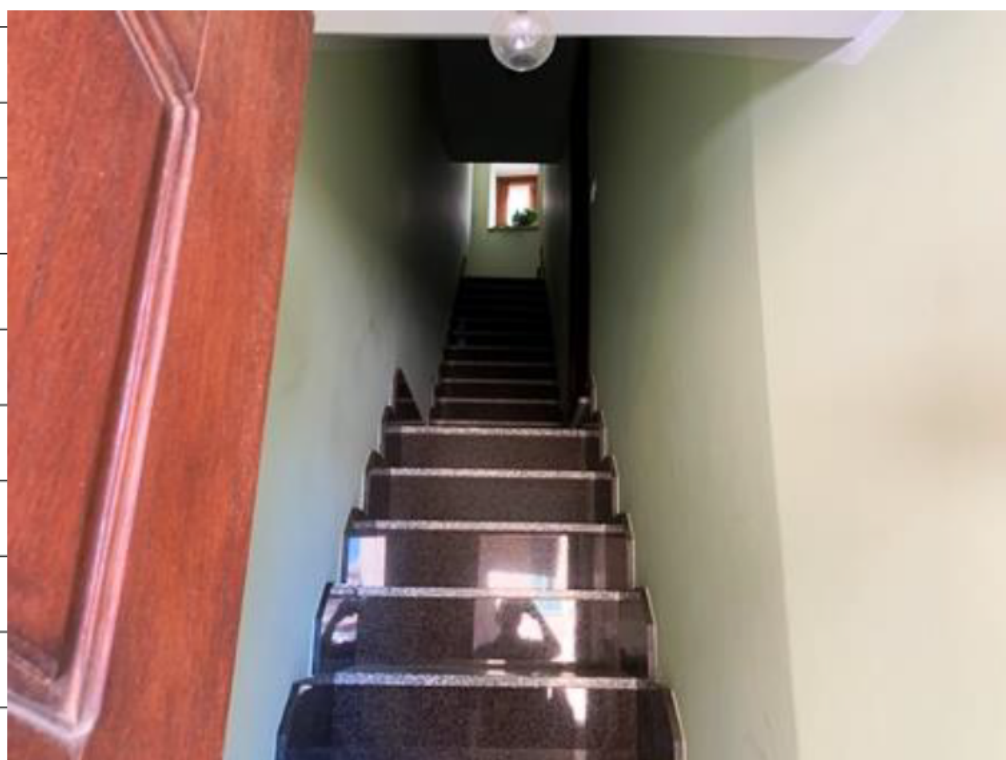




REPORT FOTOGRAFICO.



Prospetto principale del fabbricato rifinito con pietra naturale ove è sito
l'immobile oggetto della presente via Ruggero all'altezza del civico 39.



PIANO PRIMO

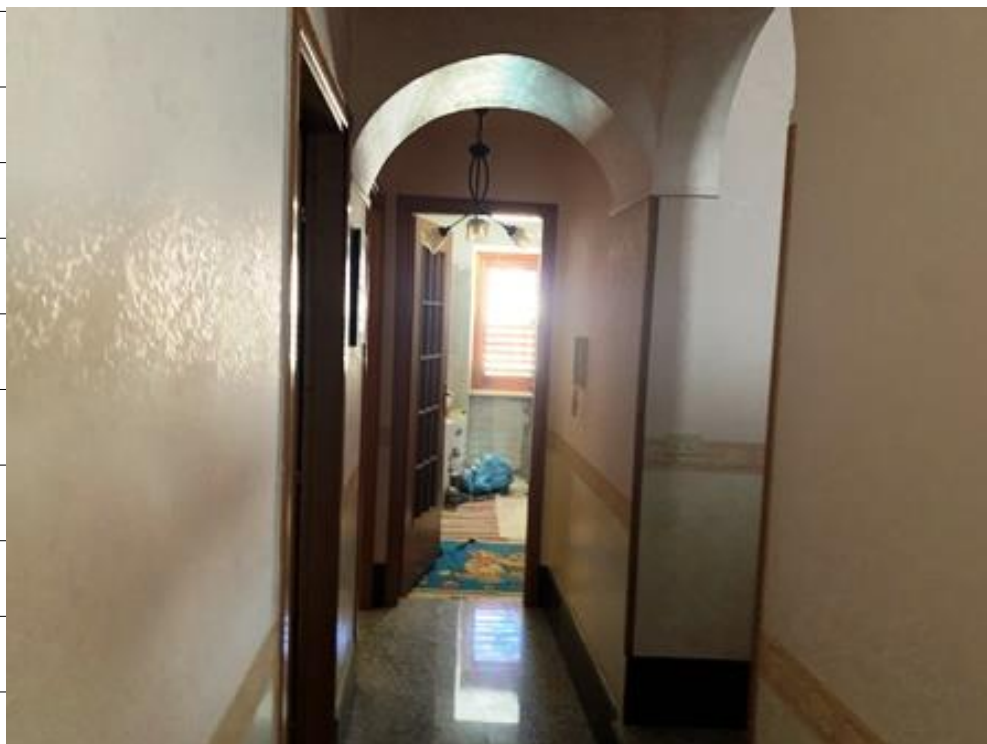






L'intero piano primo si presenta in mediocre stato di conservazione

PIANO SECONDO









Il Vano wc si presenta allo stato rustico ed incompleto

PIANO TERZO







L'intero piano terzo non risulta urbanisticamente regolare

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

⊕ **Rivestimenti esterni:**

prospetti sono rifiniti con pietra naturale a faccia vista

⊕ **Rivestimenti interni:**

le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco per interni di tipo civile

⊕ **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione,**

utilizzo dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

⊕ **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto di distribuzione è presente, ma

non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

⊕ **Impianto di climatizzazione:** L'impianto non è presente

⊕ **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente.

⊕ **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**

L'impianto di distribuzione è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente gli impianti presenti si trovano in buone condizioni di uso e manutenzione, ma necessitano di adeguamento a seguito degli interventi di ripristino che interesseranno l'unità.

• **Pertinenze e servitù:** ///;

• **Principali dotazioni condominiali:** ///;

• **Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli

Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobi-

liare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 3)

PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte, [REDACTED] [REDACTED] (CF

[REDACTED]) nato a Petralia Sottana (PA) il 2 [REDACTED] 5 con Atto di

Donazione del 30.12.2002, Repertorio n. 35256 Racc. n. 8808 rogato dal

Not. Brucato Maria Maddalena di Gangi (PA), registrato a Petralia Sottana

il 10.01.2003 al n. 36. Ai dante causa, [REDACTED] [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a Polizzi Generosa (PA) il 0 [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] (CF [REDACTED] nata a Polizzi Generosa (PA) il 02/09/1954,

era pervenuto per Atto di Compravendita del 23.03.1992, Repertorio n.

22938 Racc. n. 9371 rogato dal Not. Ficani Maurizio di Palermo (PA), regi-

strato a Palermo il 06.04.1992 al n. 4299 trascritto a Palermo il 10.04.1992

ai nn. 17623/12186. (cfr. Allegato n.3):

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'U.I.U.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità per la ricostruzione delle variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ne emerso che risulta identificata al N.C.E.U. del Comune: Polizzi Generosa (G792) (PA) (cfr. Allegato n.4):

- Indirizzo: Via Ruggero n. 50 Piano 1-2-3;

- Foglio: MU

- Particella: 326

- Sub.: 6

- Zona censuaria: ////

- Categoria : A/4 Abitazioni di tipo popolare

- Classe: 6

- Consistenza: 8,00 vani

- Superficie Catastale: 205,00 mq

- Rendita catastale: € 388,38

Intestato a:

- ██████████ nato a Petralia Sottana (PA) il ██████████ C.F. ██████████

██████████ - Diritto di Proprietà per 1/1 - Regime bene personale dal 30/12/2002 ad oggi.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 25.01.02, pratica n. 40660 **fusione-ampliamento-diversa**

distribuzione degli spazi interni (n. 7422.1/02) (la variazione ha soppresso immobili originari identificati Foglio MU Particella 326 Subalterno 3 e 4);

• variazione toponomastica richiesta dal comune del 14.03.11 pratica n.

PA0150012 (n. 29883.1/2011);

• Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.15 Dati relativi: data di presentazione della planimetria in data 25.01.02, prot. n. 000040660

Variazioni della ditta catastale che hanno interessato l'unità immobiliare:

• ■■■■■ ■■■■■ nato a Polizzi Generosa (PA) il 0■■■■■ C.F. ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ - proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni dal 25/01/2002 al 30/12/2002;

• ■■■■■ ■■■■■ nata a Polizzi Generosa (PA) il ■■■■■ 4 C.F. ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ - proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni dal 25/01/2002 al 30/12/2002;

Titolo di provenienza - l'immobile è pervenuto per Compravendita del 23.03.92, Rep. n. 22938 Racc. n. 9371 rogato dal Not. Ficani M di Palermo.

• ■■■■■ ■■■■■ nato a Petralia Sottana (PA) il 2■■■■■ C.F. ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale dal 30/12/02 ad oggi.

Titolo di provenienza - l'immobile è pervenuto per Donazione del 30.12.02, Rep. n. 35256 Racc. n. 8808 rogato dal Not. Brucato M. Maddalena di Gangi.

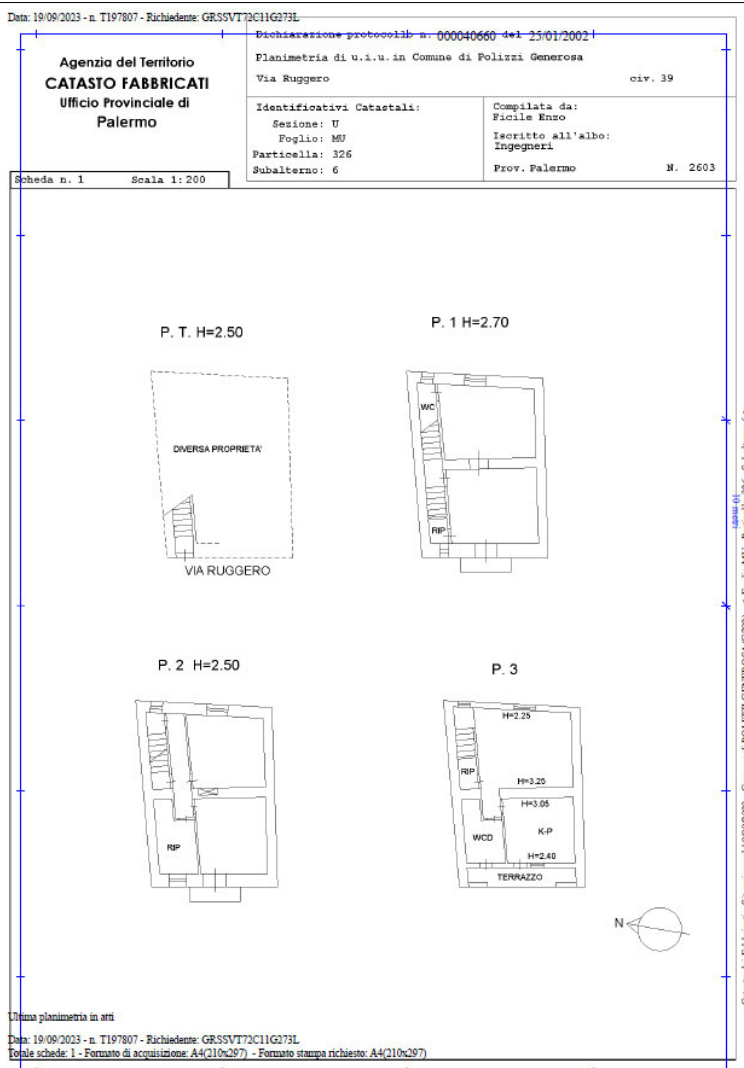
La conformazione dell'unità immobiliare identificata al sub. 6, proviene dalla variazione per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni dei sub. 3 - 4, variazione del 25/01/02 pratica n. 40660.

Eseguendo il raffronto tra la planimetria catastale estrapolata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, nonché lo stato dei luoghi è emerso che il bene oggetto della presente consulenza non ha subito variazioni cata-

stali sostanziali, ma tenendo conto del profilo urbanistico dell'unità si dovrà procedere alla rimodulazione dell'unità immobiliare mediante la demolizione del piano terzo, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso in esame.

Al fine di **regolarizzare** post- demolizione sotto il profilo **catastale** si dovrà procedere alla redazione dell'aggiornamento della nuova planimetria catastale in quanto il piano terzo risulta privo di titolo edilizio, si rimandando al paragrafo della conformità urbanistica, il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di **800,00 € (Valore A)** comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

PLANIMETRIA CATASTALE

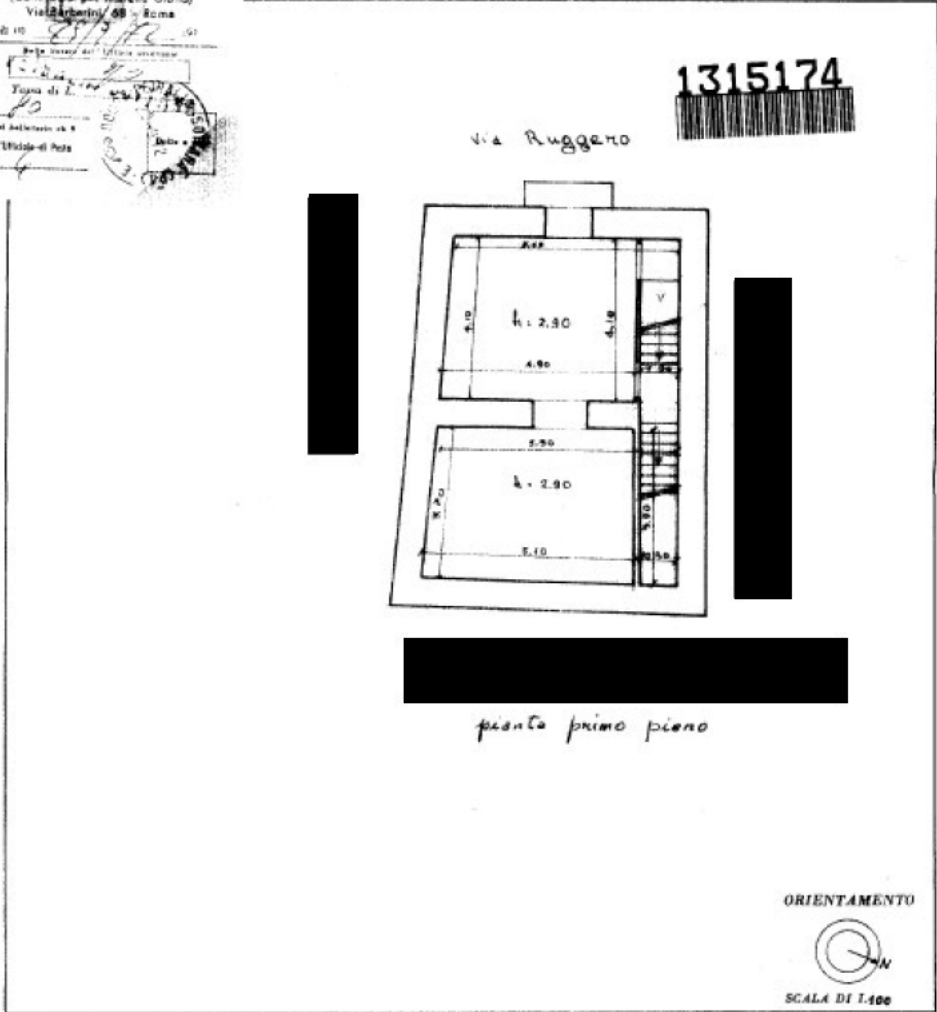


PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 3 - SOPPRESSO

Data presentazione: 01/01/1980 - Data: 20/02/2024 - n. T137663 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Servizio dei Conti Correnti Postali
 Attestazione di un versamento
 di Lire 300
 eseguito da *[firma]*
 sul c/c N. 146840 intestato ad
 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - Filiale di Roma
 C/ CONTI NAZIONALI PREVIDENZA
 ASSISTENZA E FAVORE DEI GEOMETRI
 (Conto per Marella Gioia)
 Versamento/GB - Roma
 Add. 10
 Data 20/02/2024
 Firma del Notaio
 Ufficio di Nota

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
CATASTO EDILIZIO URBANO
 Mod. B (Nuova Carta Edilizia Urbana)
 Lire 20
 Situato nel Comune di *[redacted]*
 n. 2774
 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Palermo*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

Compilata dal *geom. Angelo Vico*
 (Tecn. notaio e capitano del settore)
 Per quale
 Inscritto all'Albo del Collegio dei geometri
 della Provincia di *Palermo*
 DATA *20/2/89*
 Firma: *Angelo Vico*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2024 - Comune di POLIZZI GENEROSA(0792) - < Foglio MU - Particella 326 - Subaliquo 3 > - Uff. soppressa

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1980 - Data: 20/02/2024 - n. T137663 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

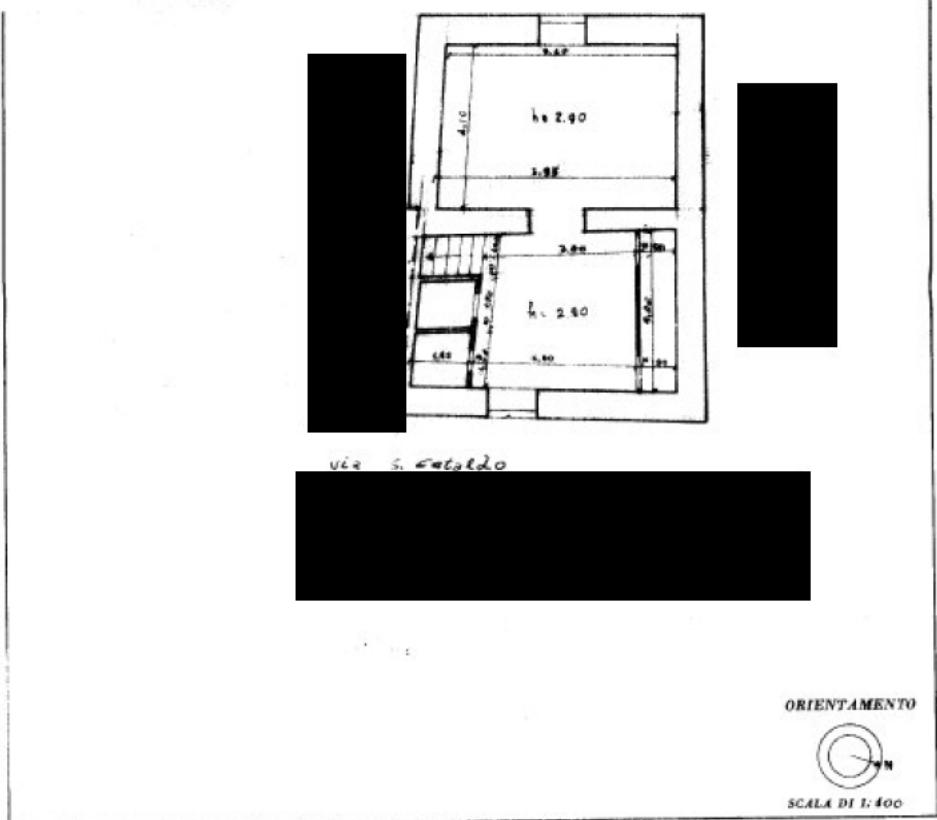
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 4 - SOPPRESSO

Data presentazione: 01/01/1980 - Data: 20/02/2024 - n. T137667 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Servizio dei Conti Correnti Postali
 Attestazione di ne consumo
 di L. 300
 Lire
 esigibile dal
 sal e c. N. 145340 intestata a:
 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - Filiale Roma
 C/ CASSA NAZ. PREVIDENZA
 ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI
 (Contributo per Marco Gioia)
 Via Barberini, 88 - Roma
 Add. IO
 Data
 N. 22
 del 18/02/2024
 L'Ufficio di Roma

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
 CATASTO EDILIZIO URBANO
 Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 20
 ato nel Comune di
 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Palermit*

1315176

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilato dal geom. *S. Pergande*
Mugavere
 Iscritto all'Albo del Collegio dei geometri
 della Provincia di *Palermit*
 DATA *20/2/24*
 Firma: *Angelo Pergande*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2024 - Comune di POLIZZI GENEROSA(G792) -< Foglio MU - Particella 326 - Subaltemo 4 >-> - Una soppressa

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 01/01/1980 - Data: 20/02/2024 - n. T137667 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

VERIFICARE DELLA CONFORMITA URBANISTICA.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Polizzi Generosa a mezzo pec in data 16/10/2023 protocollata dall'Ente con il prot. n. 12399 (cfr. Allegato n.5)

Successivamente, in data 15/02/2023, il Responsabile del servizio urbanistica del Comune di Polizzi Generosa, riferiva che dopa un attenta ricerca presso l'archivio dell'U.T.C. non si rinveniva nessun fascicolo edilizio collegato all'immobile oggetto della presente consulenza tecnica.

Al fine di verificare l'epoca di realizzo del fabbricato si è provveduto ad eseguire la presa visione di voli aerofotogrammetrici storici del centro cittadino di Polizzi Generosa presso la Sas Td di Palermo [Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali], nello specifico risulta preso in esame l'anno 1976, fermo restando che la restituzione fotogrammetrica dell'anno 1968 risultava presente la sagoma del fabbrica, ma ne scaturiva che lo stesso era poco nitido, per cui è stato estratto il fotogramma n. 984 strisciata 3, del mese di ottobre 1976 (cfr. Allegato n.6). **Il fotogramma permetteva di apprezzare che al piano terzo, risulta, una variazione tra il 1976 ed oggi, nello specifico la trasformazione della quota dei tetti, mutando l'inclinazione della falda, risulterebbe che sia stato ricavato un nuovo volume.**

Inoltre dalla presa visione delle planimetrie storiche che compongono il bene oggetto della presente, sulla scorta del sopralluogo effettuato, sullo stato reale dei luoghi, sono state riscontrate delle anomalie in seno all'altezze interne:

- piano primo con planimetria presenta il 01.01.1980 identificato al

subalterno 3 riporta un'altezza di ml 2,90, mentre la planimetria pre-

senta il 25.01.2002 con nuovo identificativo (sub. 6) riporta un'altezza

di ml 2,70 con una differenza di 0,20 ml,

- piano secondo con planimetria presenta il 01.01.1980 identificato al

subalterno 4 riporta un'altezza di ml 2,90, mentre la planimetria pre-

senta il 25.01.02 con identico sub. 6 (per fusione) riporta altezza di

ml 2,50, con una differenza di 0,40 ml.

Inoltre, sempre al piano terzo, con l'apertura di un vano porta tra la cucina e la zona living, su porzione di muratura portante.

Alla luce di quanto appurato e relazionato in merito al profilo urbanistico dell'immobile oggetto della presente risulterebbe pacifico affermare che:

- il fabbricato risulterebbe edificato in data antecedente al 01.09.67;
- il piano terzo era copertura e non un vano destinato ad abitazione;
- i solaio d'interpiano potrebbero essere stati oggetto d'intervento ma senza alcun titolo edilizio.

Considerato che ad oggi l'unità immobiliare si trova in difformità sotto il profilo urbanistico, si è proceduto alla redazione del computo metrico estimativo delle opere da eseguire per la **rimodulazione del piano di copertura**

dell'unità, ricavato analiticamente redatto facendo riferimento a:

- Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana Decreto Assessoriale n. 2/Gab. del 17.01.2024;
- Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale elementare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° sem. 2022;
- "Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri" Editto dalla GRAFILL e redatto dall'ufficio del Centro Storico del Comune di Pa-

lermo. Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consiglio di Sta-

to n. 7/90 del 10/01/90” Volume edito dalla Casa Editrice Flaccovio;

per le lavorazioni elencate nel computo metrico estimativo, si è stimato un

costo pari ad **47.463,07 €** (Cfr. allegato n. 08).

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per gli adem-

pimenti di natura burocratica e per la D.L. si stima un importo pari al

3,5 % dei lavori oltre IVA e CNPAIA, per un totale omnicomprensivo

comprendente anche gli interventi di messa in pristino in c.t. di

55.000,00 €.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - P.R.G. COMUNE DI POLIZZI

GENEROSA - D.A. Territorio e Ambiente n. 65/DRU del 20.02.96

Secondo le norme tecniche di attuazione del Comune di Polizzi Generosa

l'immobile ricade all'interno della zona omogenea storica "A" , ove è con-

sentito, ad esclusione degli isolati interventi dal PRG come soggetti al recupe-

ro edilizio a norma della L.R. 86/81 l'intervento edilizio diretto con le modali-

tà di cui ai commi a), b) c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78.

Art. 20 Definizione degli interventi - *Gli interventi di recupero del patrimonio edili-*

zio esistente sono così definiti:

a) *interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione,*

rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o

mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (30);

b) *interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per*

rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed inte-

grare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le su-

perfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni

d'uso (31);

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'orga-

nismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere

che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il conso-

lidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento

degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione

degli elementi estranei all'organismo edilizio (32);

d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi

mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio

in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'in-

serimento di nuovi elementi ed impianti; - e) interventi di ristrutturazione urbanistica:

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso me-

diante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del dise-

gno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria

previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interes-

sate dagli interventi stessi. Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposi-

zioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le di-

sposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno

1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni

STRALCIO ELABORATO N. 10 P.R.G. COMUNE DI POLIZZI GENEROSA -

D.A. Territorio e Ambiente n. 65/DRU del 20.02.96



VALUTAZIONE DEL BENE.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- **Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;**

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2023.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati

sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle

quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni

economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito

dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresenta-

no "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per

zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica

destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore

di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni**, utiliz-

zando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valuta-

zione che oscilla da un minimo di € 375,00/mq ad un massimo di

€500,00/mq (cfr. allegato n. 06).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare zona del Cen-

tro Urbano - Quotazioni di abitazioni, riporta un valore minimo di 408,00

€/mq - un valore massimo di 684,00 €/mq - valore medio 546,00 €/mq -

(cfr. allegato n. 07);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 680,00 €/mq.

Superficie commerciale lorda di mq. 125,00

Si ottiene: 125,00 mq x 680,00 €/mq = 85.000,00 € (Valore C)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (tra i 41/60 anni - stato buono - edificio medio): 0,65;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale pari ad un importo di 800,00 € (Valore A);
- Il costo necessario per la gestione della pratica urbanistica pari ad un importo pari a **55.000,00 €** (Valore B);

resta così determinato:

$$\text{Valore C} - \text{Valore A} - \text{Valore B} \times 0,65 =$$

$$85.000,00 \text{ €} - 800,00 \text{ €} - 55.000,00 \text{ €} \times 0,65 =$$

$$\mathbf{18.980,00 \text{ € in c.t. } 19.000,00 \text{ €}}$$

¹ Cfr. Come si stima il valore degli immobili – La Valutazione degli Immobili – Tecnici 24 – Il Sole 24Ore”

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
Appartamento per civile abitazione sito in Polizzi Generosa (PA) nella via Ruggero n. 39 - censito al N.C.E.U. MU particella n. 326 sub. 6	125,00 mq	19.000,00 €

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice per la fiducia accordatagli.

Palermo li 15 Aprile 2024

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

Salvatore Agrusa
19.07.2024 11:44:04
GMT+01:00

