

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA
FALLIMENTARE N.15/2019 R.F. – DELLA DITTA “- OMISSIS -.”**

(CURATORE FALLIMENTARE AVVOCATO SALVATORE EMMA – GIUDICE FALLIMENTARE DRS. ESTER
DI FRANCESCO)

Il C.T.U.
Dott. Ing. Salvatore Bonelli



ALLEGATI:

- A-** Visure catastali.
- B-** Concessioni edilizie.
- C-** Visure catastali.
- D-** Mappe catastali.
- E-** Planimetrie catastali.
- F-** Certificato destinazione urbanistica.
- G-** Rilievo fotografico.
- H-** Quotazioni OMI.
- I-** Certificazioni.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA
FALLIMENTARE N.15/2019 R.F. – DELLA DITTA “- OMISSIS -” (CURATORE
FALLIMENTARE AVVOCATO SALVATORE EMMA – GIUDICE FALLIMENTARE DRS. ESTER DI FRANCESCO)

Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Bonelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta al numero 529, è stato incaricato dall'avv. Salvatore Emma di procedere alla redazione di una perizia estimativa riguardante i beni mobili e immobili inventariati nel fallimento della ditta “- OMISSIS -” identificato al n.15/2019 R.F.

Sopralluoghi

Il giorno nove del mese di ottobre dell'anno 2021 alle ore 09:00, in località Vallelunga Pratameno presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: l'Avv. Salvatore Emma nella qualità di curatore fallimentare, nonché, il sig. - OMISSIS - titolare del fallimento e custode degli immobili. Il giorno sedici del mese di novembre dell'anno 2021 alle ore 12:10, in località Vallelunga Pratameno presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare sono continuate le

operazioni peritali, erano presenti: l'Avv. Salvatore Emma nella qualità di curatore fallimentare, la signora - OMISSIS - comproprietaria dell'immobile identificato al foglio di mappa n.25, particella 1243 sub.14, nonché, la sig.ra - OMISSIS - figlia della sig.ra - OMISSIS -.

Il giorno 29 del mese di gennaio dell'anno 2022 alle ore 10:00, in località Vallelunga Pratameno presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare sono continuate le operazioni peritali, erano presenti: l'Avv. Salvatore Emma nella qualità di curatore fallimentare, il Geom. Randazzo Salvatore ausiliario del C.T.U., nonché, il sig. - OMISSIS - titolare del fallimento e custode degli immobili.

Il giorno uno del mese di agosto dell'anno 2022 alle ore 09:25, in località Vallelunga Pratameno presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare sono continuate le operazioni peritali, erano presenti: l'Avv. Salvatore Emma nella qualità di curatore fallimentare, nonché, il sig. - OMISSIS -.

Il giorno ventinove del mese di giugno dell'anno 2023 alle ore 09:30, in località Campofelice di Roccella contrada "Piana Calzata", presso il Residence "Virginia" sono continuate le operazioni peritali, erano presenti: l'Avv. Salvatore Emma nella qualità di curatore fallimentare, l'avv. - OMISSIS - nella qualità di legale del Residence "Virginia", il sig.

- OMISSIS - comproprietario della piscina, che ha consentito l'accesso ai luoghi. In base ai sopralluoghi, alle indagini esperite, ai dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

- **Parte I. Descrizione dei beni immobili.**
- **Parte II. Descrizione dei beni mobili.**
- **Parte III. Regolarità edilizia.**
- **Parte IV. Determinazione del valore di mercato.**
- **Parte V. Conclusioni.**

Parte I – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

A - Complesso edilizio – (Via Nazionale Vallelunga 125/c)

Descrizione generale

Il complesso edilizio, ubicato nella città di Vallelunga Pratameno in Via Nazionale n.125/c, si compone di un fabbricato residenziale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, comprensivo di seminterrato e sottotetto. L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in c.a., con copertura a falde inclinate, è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti, infine, sono realizzati con rivestimento tradizionale del tipo "Livigni", mentre, i balconi di facciata, sono in cemento armato e ringhiera metallica.



N.1 – Unità immobiliare — (F.25 – Part. 2683 / sub3)

L'unità immobiliare, inserita al primo piano del complesso immobiliare già descritto, si compone di un ampio ingresso, tre vani letto, due bagni, doppio servizio, cucina, due ripostigli e pranzo soggiorno, collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno, unitamente a due ampi balconi e una veranda. La scala di accesso è rivestita con gradini in marmo tradizionale, mentre le pavimentazioni sono in ceramica porcellanata e granito rosa. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna. I bagni, completi di tutti gli apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, telefonico, TV, di riscaldamento autonomo a gas metano e impianto elettrico a norma.



Figura 3



Figura 4

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Vallelunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2683	3	3	A/2	2	8,5	mq. 218	€.285,34

Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 27/12/2006, mentre, l'attuale distribuzione interna corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale.

Consistenza metrica

Tabella n.1

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
1	Abitazione	210,00 mq	1,00	210,00 mq
1	Balconi / veranda	36,00 mq	0,35	13,00 mq
Superficie commerciale complessiva				223,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso ottimo, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione. Le rifiniture sono quelle tipiche delle abitazioni residenziali, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di ottima qualità.

Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (ingresso, muri interni di confine, solai, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2683 sub.3, confina a nord con la particella n.2686, a est con la particella

n.2686, a ovest con la particella n.2677, a sud con la Via Nazionale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato il 18.07.1997.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, previsto per questa tipologia catastale (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- **OMISSIS** -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.2 - Unità immobiliare — (F.25 – Part. 2683 / sub 4)

L'unità immobiliare, inserita al secondo piano del complesso immobiliare già descritto, si compone di un ampio ingresso, tre vani letto, bagno, doppio servizio, due ripostigli, soggiorno, cucina pranzo e cucinino collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno, unitamente a due ampi balconi e una veranda. La scala di accesso è rivestita con gradini in marmo tradizionale, mentre, le pavimentazioni sono in ceramica porcellanata. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Gli infissi



pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, telefonico, TV, di riscaldamento autonomo a gas metano e impianto elettrico.

Figura 5

interni sono in legno massello, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna. Il bagno, completo di tutti gli apparecchi igienico sanitari,

è



Figura 6

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2683	4	2	A/2	2	9	mq. 218	€.302,13

Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 27/12/2006, mentre, l'attuale distribuzione interna corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale.

Consistenza metrica

Tabella n.2

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
1	Abitazione	210,00 mq	1,00	210,00 mq
1	Balconi / veranda	36,00 mq	0,35	13,00 mq
Superficie commerciale complessiva				223,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso ottimo, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione.

Le rifiniture sono quelle tipiche delle abitazioni residenziali, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di ottima qualità.

Parti comuni

L'unità immobiliare è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (ingresso, muri interni di confine, solai, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2683 sub.3, confina a nord con la particella n.2686, a est con la particella n.2686, a ovest con la particella n.2677, a sud con la Via Nazionale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato il 18.07.1997.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, previsto per questa tipologia catastale (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- **OMISSIS -**, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

- **OMISSIS -**, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.3 - Unità immobiliare — (F.25 – Part. 2683 / sub 5)

L'unità immobiliare, inserita al terzo piano del complesso immobiliare già descritto, si compone di un ingresso, due vani contigui passanti e un piccolo bagno, condividendo l'ingresso comune con la particella n.2683 sub.6. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna. Il bagno, completo di essenziali apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'immobile usufruisce, inoltre, di un balcone che si sviluppa lungo il perimetro di pertinenza del terzo piano, fornita di lampioncini

illuminanti a paletto verticale. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, ed elettrico.



Figura 7



Figura 8

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2683	5	3	C/2	1	-----	mq. 116	€1.103,29

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 27/12/2006, mentre, l'attuale distribuzione interna, corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale. Si evidenzia una possibile errata attribuzione della superficie catastale.

Consistenza metrica

Tabella n.3

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
3	Locale di sgombero	73,00 mq	1,00	72,00 mq

3	Sottotetto	43,00 mq	0,15	6,45 mq
3	Balcone	17,00	0,20	3,4 mq
Superficie commerciale complessiva				82,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di discreta qualità.

Parti comuni

L'unità immobiliare è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (ingresso, muri interni di confine, solai, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2683 sub.5, confina a nord con la particella n.2686, a est con la via Bologna, a ovest con la particella n.2677, a sud con la particella n.2683 sub.6.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato il 18.07.1997.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, non previsto per questa tipologia

catastale (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS -, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

- OMISSIS -, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.4 - Unità immobiliare — (F.25 – Part. 2683 / sub 6)

L'unità immobiliare, inserita al terzo piano del complesso immobiliare già descritto, si compone di un ingresso, due vani contigui passanti e un piccolo bagno, condividendo l'ingresso comune con la particella n.2683 sub.5. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna. Il bagno, completo di essenziali apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'immobile, inoltre, usufruisce di un balcone che si sviluppa lungo il perimetro di pertinenza del terzo piano, fornita di lampioncini illuminanti a paletto verticale. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, TV, ed elettrico.



Figura 9



Figura 10

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2683	6	3	C/2	1	-----	mq. 53	€ 68,43

Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 27/12/2006, mentre, l'attuale distribuzione interna, corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale. Si evidenzia una possibile errata attribuzione della superficie catastale.

Consistenza metrica

Tabella n.4

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
3	Locale di sgombero	60,00 mq	1,00	60,00 mq
3	Sottotetto	47,00 mq	0,15	7,05 mq
3	Balcone	17,00	0,20	3,4 mq

Superficie commerciale complessiva	70,00 mq
------------------------------------	----------

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione, conintonaci, pavimenti e servizi igienici di discreta qualità.

Parti comuni

L'unità immobiliare risulta inserita è nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (ingresso, muri interni di confine, solai, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2683 sub.6, confina a nord con la particella n.2683 sub.5, a est con la via Bologna, a ovest con la particella n.2686, a sud con la Via Nazionale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato il 18.07.1997.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, non previsto per questa tipologia catastale. (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.5 – Unità immobiliare – (F.25 – Part. 2683 / sub7)

L'unità immobiliare, inserita al piano interrato del complesso immobiliare già descritto, si compone di un ampio ingresso, due vani destinati a ufficio, quattro ripostigli e bagno, collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno. La scala di accesso è rivestita con granito, le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna. Il bagno, completo di essenziali apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, d'impianto idrico, telefonico, TV, di riscaldamento autonomo a gas metano e impianto elettrico.



Figura 11

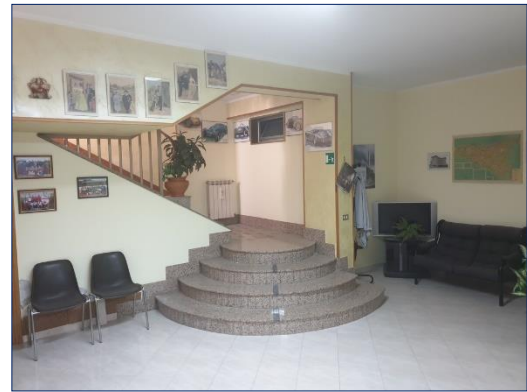


Figura 12

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2683	7	S1	A/2	1	6,5	mq. 143	€.218,20

Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 22/10/1996, mentre, l'attuale distribuzione interna, corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale.

Consistenza metrica

Tabella n.5

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
S1	Ufficio	145,00 mq	1,00	145,00 mq
Superficie commerciale complessiva				145,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione

dell'immobile risulta nel complesso buono, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione.

Le rifiniture sono quelle tipiche degli uffici residenziali di tipo tradizionale, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di buona qualità.

Parti comuni

L'unità immobiliare è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (ingresso, muri interni di confine, solai, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2683 sub.7, confina a nord con la particella n.2686, a est con la via Bologna, a ovest con la particella n.2677, a sud con la Via Nazionale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Vallelunga, è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato il 18.07.1997.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, previsto per questa tipologia catastale.
(classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- **OMISSIS** -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.6 – Unità immobiliare – (F.25 – Part. 2683 / sub 8)

L'unità immobiliare, inserita al piano interrato del complesso immobiliare già descritto, si compone sostanzialmente di un ampio garage e di due piccoli vani secondari utilizzati come deposito e locale caldaia. La pavimentazione è in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in metallo tradizionale. Il bagno, completo di essenziali apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, d'impianto idrico ed elettrico.



Figura 13



Figura 14

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Vallelunga in conto come segue:

18/59

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2683	8	S1	C/6	2	-----	mq. 44,00	€.79,53

Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 20/02/1991, mentre, l'attuale distribuzione interna non corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale poiché sono state effettuate delle variazioni interne; in particolare la realizzazione di una parete interna divisoria, che richiede la regolarizzazione catastale e urbanistica.

Consistenza metrica

Tabella n.6

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
S1	Garage	46,00 mq	1,00	46,00 mq
Superficie commerciale complessiva				46,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione. Le rifiniture sono quelle tipiche delle autorimesse di tipo tradizionale, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di media qualità.

Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (ingresso, muri interni di confine, solai, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2683 sub.8, confina a nord con la particella n.268 sub.7, a est con la particella n.2686, a ovest con la via Nazionale, a sud con la particella n.2686.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato il 18.07.1997.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, non previsto per questa tipologia catastale (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- **OMISSIS** -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

B – Fabbricati – (Via Bologna)

N.7 – Unità immobiliare – (F.25 – Part. 2791)

L'unità immobiliare, ubicato in via Bologna con accesso dalla via Nazionale, costituisce un corpo di fabbrica autonomo. Realizzato in struttura intelaiata in cemento armato, con

copertura piana grecata, si compone sostanzialmente di ampio magazzino destinato al deposito dei mezzi dell'impresa unitamente ad un piccolo bagno. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre, le pareti sono allo stato grezzo così come il soffitto. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in metallo tradizionale nel caso specifico la saracinesca di accesso. Il bagno composto da essenziali apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, ed elettrico.



Figura 15



Figura 16

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	2791	---	T	C/2	mq.112	-----	mq. 112,00	€.131,70

Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto, in data 27/11/1992, mentre, l'attuale distribuzione interna non corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale specificamente quanto segue:

- a. L'apertura che dà accesso all'immobile ha una estensione maggiore, ovvero, risulta pari a m.4,30 rispetto ai 3,0 metri riportati nella planimetria catastale.
- b. L'altezza interna del fabbricato è diversa rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, in particolare si è misurato un valore compreso tra 5,55 e 5,0 metri, mentre l'altezza catastale dichiarata oscilla tra un minimo di m.3,5 e un massimo di 4,35.
- c. All'interno del fabbricato è stato realizzato un piccolo vano bagno, non presente nella planimetria catastale.
- d. In corrispondenza della parete interna nord del fabbricato sono presenti delle finestre alte, non presenti nella planimetria catastale, unitamente alla finestra ubicata nel prospetto principale.

Consistenza metrica

Tabella n.7

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
T	Magazzino	118,00 mq	1,00	118,00 mq
Superficie commerciale complessiva				118,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione trattandosi, comunque, di un fabbricato allo stato grezzo.

Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare isolato, avente parti strutturali comuni (muri di confine, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.2791, confina a nord con la particella n.8, a est con la particella n.8 e 2682, a ovest con la particella n.8, a sud con la particella n.2677 e 2686.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- L'immobile, sulla base della documentazione prodotta dal Comune di Valledlunga non è in possesso del certificato di agibilità.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, non previsto per questa tipologia catastale (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

23/59

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.8 – Unità immobiliare — (F.25 – Part. 12 / sub.2)

L'unità immobiliare, ubicata in via Bologna, con accesso dalla via Nazionale costituisce un corpo di fabbrica disgiunto che si sviluppa su tre piani fuori terra. Realizzato in struttura intelaiata in cemento armato, con copertura piana e prospetti rivestiti con intonaco del tipo livigni, si compone sostanzialmente di piano terra, primo e sottotetto. Il piano terra si trova allo stato grezzo, dotato solo di infissi esterni, con accesso da una saracinesca metallica e portoncino in alluminio anodizzato. Il primo piano, analogamente al piano terra, è allo stato grezzo dotato di un balcone a nicchia con infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato. Il sottotetto è allo stato grezzo collegato con il primo piano tramite una scala precaria in legno.



Figura 17



Figura 18

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	12	---	T	C/6	mq.29	-----	-----	€.61,41

Congruità catastale

L'immobile a, oggi, risulta accatastato nella sua configurazione originaria, solo con il piano terra classificato come categoria C6 (stalle/ autorimesse). Entrando nello specifico, l'attuale composizione strutturale e catastale dell'immobile non corrisponde con quanto riportato nella visura: in particolare, mentre, nella visura catastale viene indicato un solo piano terra, nella realtà è stato effettuato un ampliamento realizzando, con regolare concessione edilizia un primo piano e un sottotetto. L'unità immobiliare necessita, infine, di un completo accatastamento per tenere conto della situazione reale.

Consistenza metrica

Tabella n.8

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
T	Unità abitativa	39,60 mq	1,00	39,60 mq
1	Unità abitativa	39,60 mq	1,00	39,60 mq
2	Sottotetto	39,60 mq	0,40	15,84 mq
1	Veranda	6,00 mq	0,35	2,10 mq
Superficie commerciale complessiva				98,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione trattandosi, comunque, di un fabbricato allo stato grezzo.

Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare, avente parti strutturali comuni (muri di confine, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.12, confina a nord con la particella n.2686, a est con la particella n.14, a ovest con la particella n.2686, a sud con la Via Nazionale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Vallelunga, non è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, previsto per questa tipologia catastale nella sua configurazione definitiva. (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- **OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -**, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

- **OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -**, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

C – Fabbricato — (Via Trento e Trieste)

N.9 – Unità immobiliare — (F.25 – Part. 1239/1241/1243)

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio, ubicata nella città di Valledlunga Pratameno, in Via Trento e Trieste n.1/3/5, costituendo la classica casa "triplex" che si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'edificio, realizzato con struttura in muratura portante tradizionale (due corpi di fabbrica adiacenti), con copertura a falde inclinate, è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono realizzati con rivestimento tradizionale del tipo "Livigni", mentre, i balconi di facciata, sono realizzati con travi di ferro lavorato, piano di calpestio in marmo e ringhiera metallica tradizionale.



Figura 19



Figura 20

Piano terra

Il piano terra si compone di una cucina soggiorno, due vani passanti, un vano secondario, ripostiglio e un piccolo bagno. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale e graniglia di cemento, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato.

27/59

Dal vano centrale si accede al primo piano, mediante una scala rivestita con lastre di marmo del tipo “perlato di Sicilia”. Il bagno, completo di tutti gli apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale.

Piano primo

Il primo piano si compone di un vano letto e un locale riserva idrica. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento per il vano principale, mentre, in battuto di cemento per il locale riserva idrica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni in alluminio anodizzato. Le pareti del vano letto e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo tradizionale. Dal pianerottolo d’arrivo del primo piano si sviluppa una scala ad un’unica rampa rivestita con lastre di graniglia di cemento, che consente l’accesso al secondo piano.

Piano secondo

Il secondo piano si compone due vani passanti di cui, uno, destinato a lavanderia. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in legno tradizionale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate rivestite con carta da parati ormai vetusta. L’unità immobiliare è dotata, infine, d’impianto idrico, telefonico, TV, di riscaldamento autonomo a gas metano e impianto elettrico a norma.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
25	1239 1241	1	T/1/2	A/4	mq.163	8	163	€.136,34
25	1243	14						

Congruità catastale

L'unità abitativa, nella sua configurazione attuale (fusione di particelle), è stata censita al catasto in data 28/05/2015. La distribuzione interna, infine, corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale.

Consistenza metrica

Tabella n.9

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
T	Abitazione	90,00 mq	1,00	90,00 mq
1	Abitazione	30,00 mq	1,00	30,00 mq
1	Riserva idrica	30,00 mq	0,50	15,00 mq
2	Abitazione	30,00 mq	1,00	30,00 mq
1	Balcone	3,20 mq	0,30	0,96 mq
Superficie commerciale comple siva				165,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione trattandosi, con rifiniture tipiche de centro storico di Valledlunga.

Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare, avente parti strutturali comuni (muri di confine, ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Confini catastali

La particella n.1241, confina a nord con la via Trento, a est con la particella n.1243, a ovest con la particella n.1239, a sud con la particella n.1240.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "A1" (centro storico) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Vallelunga, non è stato individuato il certificato di abitabilità dell'immobile.
- Esiste il certificato energetico dell'immobile, previsto per questa tipologia catastale, con scadenza il 28.07.2029. (classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93 e s.m.i).

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

Codice fiscale: - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

Codice fiscale: - OMISSIS -

D – Terreni e pertinenze

N.10 – Immobile urbano (terreno) – F.25 – Part. 8

Il terreno oggetto di valutazione, esteso per mq.151, costituisce una piccola porzione di terreno posto nella parte retrostante del muro di sostegno che delimita l'area di parcheggio.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Valledlunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
25	8	00.01.51	Fico india	2	€.0,70	€.0,31

Confini catastali

La particella n.8, confina a nord con strada provinciale, a est con la particella n.9, a ovest con la particella n.5, a sud con la particella n.2791.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno.

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.11 – Immobile urbano (Terreno) — (F.25 – Part. 9)

Il terreno oggetto di valutazione, comprende una porzione di terreno agricolo, e una parte del muro di sostegno, il cui accesso avviene mediante la scala laterale realizzata in cemento armato (inclusa nella stessa particella), compresa una piccola parte del piazzale cementato, quale pertinenza della particella n.2683.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Vallelunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
25	9	00.01.67	Seminativo	1	€.1,21	€.0,30

Confini catastali

La particella n.9, confina a nord con la strada provinciale, a est con la particella n.2661, a ovest con la particella n.8, a sud con la particella n.2686.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.12 – Immobile urbano (pertinenza) – (F.25 – Part. 2681)

Il terreno oggetto di stima, è formato da un piazzale cementato compreso il cancello di accesso, entrambe realizzati con concessione edilizia n.15/1992. Nel piazzale descritto ricade una parte delle tettoie realizzate con tubi metallici del tipo innocenti e copertura con onduline di cemento. All'interno della particella è stato edificato un piccolo casotto di forma poligonale con annesso forno, realizzato in muratura portane è copertura in lastre ondulate di cemento.



Figura 21



Figura 22

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Vallelunga, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
25	2681	00.01.50	Seminativo	1	€.1,08	€.0,27

Confini catastali

La particella n.2681, confina a nord con la particella n.11, a est con la particella n.13, a ovest con la particella n.9, a sud con la particella n.2686.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.13 – Immobile urbano (pertinenza) – (F.25 – Part. 2682)

Il terreno oggetto di valutazione, costituisce una piccola porzione del piazzale retrostante la particella n.2683, di fatto, pavimentata con asfalto.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Vallelunga in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
--------	------------	------------	---------	--------	------	------

Dati catastali

25	2682	00.00.02	Seminativo	1	€0,01	€0,01
----	------	----------	------------	---	-------	-------

Confini catastali

La particella n.2682, confina a nord con la particella n.9, a est e sud con la particella n.2686, a ovest con la particella n.2791.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B" (zona di completamento) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.14 – Terreno — (F.14 – Part. 504)

Il terreno oggetto di stima, è ubicato nella periferia sud (Via Paolo Borsellino) della città di Vallelunga. Formato da una porzione di terreno incolto con giacitura orizzontale, confina con la stessa via di confine che si raccorda con la S.P.232.



Figura 23



Figura 24

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Vallelunga, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
14	504	00.02.28	Seminativo	2	€1,12	€0,35

Confini catastali

La particella n.504, confina a nord, est e ovest con la strada Via Borsellino, a sud con la particella n.278.

Situazione urbanistica

L'immobile, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "C2" (zona residenziale di espansione) del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

Dati catastali

N.15 – Terreno – (F.14 – Part. 389)

Il terreno oggetto di studio, di forma triangolare, è ubicato nella periferia sud (Via Paolo Borsellino) della città di Vallelunga, ed è formato da una porzione di terreno incolto, di piccola estensione con giacitura orizzontale.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Vallelunga, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
14	389	00.00.10	Seminativo	2	€0,05	€0,02

Confini catastali

La particella n.389, confina a nord con la particella n.193, a est con la particella n.379, a ovest con la particella n.621, a sud con la particella n.379.

Situazione urbanistica

L'immobile, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade nell'ambito della zona "Viaria" del P.R.G. del comune di Vallelunga Pratameno.

Titolarità dell'immobile

L'immobile, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, per la quota di 1/1.

Codice fiscale: - OMISSIS -

N.16 – Terreno — (F.14 – Part. 621)

Il terreno oggetto di stima, di forma irregolare e giacitura pressoché orizzontale, è ubicato nella periferia sud (Via Paolo Borsellino) della città di Valledlunga, che si raccorda con la S.P.232. La particella è formata da un terreno incolto con giacitura orizzontale, in cui sono presenti refusi di mezzi di lavoro dell'impresa.



Figura 25



Figura 26

L'immobile risulta censito al N.C.E.T. del Comune di Valledlunga, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
14	621	00.10.72	Seminativo	2	€5,26	€1,66

Confini catastali

La particella n.621, confina a nord con la particella n.473, a est con la particella n.390, a ovest con la particella n.620, a sud con la Via Paolo Borsellino.

Situazione urbanistica

L'immobile, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in parte (mq.742 circa) nella nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "C2" (zona residenziale di espansione)

Dati catastali

del P.R.G. del comune di Valledlunga Pratameno, mentre, la rimanente parte (mq.330 circa) nella zona omogenea agricola “E”.

N.17 – Piscina – Campofelice di Roccella – (F.7 – Part. 4089)

Descrizione generale

La piscina oggetto di valutazione è ubicata nel territorio di Campofelice di Roccella in contrada “Piana Calzata”, inserita nell’ambito di un complesso edilizio, denominato “Residence Virginia”, composto da undici villette bifamiliari a due elevazioni fuori terra. All’interno del complesso residenziale è presente un’area perimetrata da un muretto con sovrastante ringhiera metallica, all’interno della quale si trova la piscina (150 mq), le docce, il locale macchine interrato con il sovrastante corpo di fabbrica, dove sono ubicati i servizi igienici e un vano servizi.



Figura 27



Figura 28

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Campofelice di Roccella, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	N. Vani	Sup. catastale	Rendita Catastale
7	4089	1	T/S1	D/6	---	----	-----	€.1.174,00

Parte III – REGOLARITA' EDILIZIA – (Immobili urbani)

In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, si evince quanto segue:

Complesso edilizio - Via Nazionale

1. Il complesso immobiliare è stato realizzato con regolare concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Valledlunga in data 07.03.1989, n.14/89 in nome di - OMISSIS -.
2. In data 18.03.1991, è stata rilasciata la concessione edilizia in variante n.15/91, in nome di - OMISSIS - riguardante la particolare la realizzazione di una piccola "chiostrina", unitamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti di alcune unità immobiliari.

3. In data 04.05.1992 è stata rilasciata, una ulteriore concessione edilizia in variante n.15/92, in nome di - OMISSIS -, inerente la sistemazione esterna dell'area di pertinenza del fabbricato, realizzato con le precedenti concessioni edilizie.
4. In data 21.04.1997 è stato rilasciato il nulla osta edilizio, n.15/1997, riguardante le opere di rifinitura del prospetto e dei balconi.
5. In data 22.06.2000, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della L.n. 47/85, relativa alla regolarizzazione del muro di confine inserito nelle particelle nn. 2791 e 2682.

Difformità (Complesso edilizio)

1. Nella zona destinata a parcheggio (variante concessione edilizia n.15/91 del 18.03.91), sono state realizzate due tettoie metalliche che si estendono anche in direzione sul sud- est, occupando le particelle n.11 e n.2681, unitamente a un piccolo fabbricato, non previsti sia nel progetto originario sia nelle successive varianti. Entrando nel merito della legittimità edilizia dei manufatti individuati, la L.R. n.4 del 16/04/2004 ha introdotto un nuovo regime delle cosiddette "opere interne", in aggiunta a quello disciplinato dall'art.9 della L.R. n.37/85. Entrando nel merito, il primo comma dell'art.20, integrato dall'art.12 della L.R. 14/01/2006 n.15, prevede che in deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessione e/o autorizzazioni edilizie tettoie, verande ecc., se di superficie non superiore a 50 mq. In ultima analisi, alla luce di quanto esposto è

considerando che le due tettoie superano singolarmente i 50 mq. (mq.110 e mq.60), si ritiene che le opere realizzate siano soggette a concessione edilizia, quindi, non sanabili.

I costi previsti per la demolizione ammontano a €3.000,00 circa, compreso il trasporto a rifiuto, che saranno ripartiti a tutte le unità immobiliari inserite nel complesso edilizio.

2. In merito al piccolo fabbricato, tenendo conto che l'area su cui è stato realizzato non è destinata alla edificazione, si evince che lo stesso non sia sanabile data la destinazione dell'area, impressa, al momento del rilascio della concessione edilizia. Il costo relativo alle opere di demolizione di aggira intorno a €1.500,00 esclusi gli oneri di conferimento a discarica.

Difformità – (Unità immobiliari)

Immobile n.1 – (particella n.2683 sub.3)

Dal confronto della planimetria di progetto e la configurazione attuale dell'unità immobiliare, si evince che sono state apportate delle variazioni interne rispetto al progetto originario, mentre, vi è conformità con la planimetria catastale. Queste difformità, sono sanabili ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016. Il costo complessivo della regolarizzazione urbanistica, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche professionali, si aggira intorno a €2.500,00.

Immobile n.2 – (particella n.2683 sub.4)

L'analisi della situazione attuale dell'unità immobiliare, evidenziano la congruità tra lo stato di fatto, la planimetria di progetto e quella catastale.

Immobile n.3 – (particella n.2683 sub.5)

Dal confronto della planimetria di progetto e di quella catastale con la configurazione attuale dell'unità immobiliare, si evince che sono state apportate delle variazioni interne rispetto al progetto originario (realizzazione della porta finestra che d'ha accesso al terrazzo perimetrale), mentre risulta conforme con la planimetria catastale. Queste difformità, sono sanabili ai sensi ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche professionali, si aggira intorno a €2.500,00.

Immobile n.4 – (particella n.2683 sub.6)

Dal confronto della planimetria di progetto e di quella catastale con la configurazione attuale dell'unità immobiliare, si evince che sono state apportate delle variazioni interne rispetto al progetto originario (inserimento di aperture interne, nonché, la realizzazione della porta finestra che d'ha accesso al terrazzo perimetrale), mentre, risulta conforme con la planimetria catastale. Queste difformità, sono sanabili ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche professionali, si aggira intorno a €2.000,00.

Immobile n.5 – (particella n.2683 sub.7)

- a. In data 19.09.1996 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n.62/1996, ai sensi della l.r. 37 del 1985, riguardante il cambio di destinazione d'uso.
- b. Dal confronto della planimetria di progetto e di quella catastale con la configurazione attuale, si evince l'unità immobiliare risulta conforme al progetto originario, e alle modifiche interne autorizzate dal Comune di Vallelunga il 19.09.1996, n.62/96. La planimetria catastale, infine, risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi.

Immobile n.6 – (particella n.2683 sub.8)

Dal confronto della planimetria di progetto e di quella catastale con la configurazione attuale dell'unità immobiliare, si evince che sono state apportate delle variazioni interne rispetto al progetto originario, in particolare la realizzazione di una parete interna divisoria. La variazione delle opere interne, sono sanabili ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016, il cui costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, Docfa catastale, spese tecniche professionali, si aggira intorno a €2.500,00.

Fabbricati – Via Bologna

Immobile n.7 – (particella n.2791)

1. L'unità immobiliare, è stata realizzata con concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di Vallelunga in data 22.12.1999 n.30/99, in nome di - OMISSIS - e - OMISSIS

-.

2. In data 22.06.2000 è stata rilasciata una successiva concessione edilizia in sanatoria n.26/2000, ai sensi della L.N. 47/85 consistente nell'aumento dell'altezza del muro compreso tra le particelle n.2791 e n.2682.
3. Dal confronto della planimetria di progetto e di quella catastale con la configurazione attuale dell'unità immobiliare, si evince che l'immobile risulta conforme con la concessione edilizia, mentre, esistono delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. L'immobile, inoltre, sulla base della documentazione prodotta dal Comune di Valledlunga non è in possesso del certificato di agibilità. Queste difformità, sono sanabili mediante la procedura "Docfa", il cui costo complessivo, compreso di tasse erariali e spese tecniche e professionali, si aggira intorno a €.1.500,00. Per quanto riguarda l'agibilità il costo per l'ottenimento della certificazione di aggira intorno a €.2.000,00, compreso di spese tecniche e professionali.

Immobile n.8 – (particella n.12 sub.2)

1. L'unità immobiliare (demolizione e ricostruzione), è stata realizzata con regolare concessione rilasciata dal Comune di Valledlunga in data 07.04.2000 n.17/2000, in nome di - OMISSIS - e - OMISSIS -.
2. Non è stato possibile effettuare il confronto della planimetria di progetto con quella catastale e la configurazione attuale dell'unità immobiliare, non essendo disponibile l'allegato catastale.

3. I costi per la regolarizzazione catastale, ovvero, le variazioni catastali (accatastamento), destinazione d'uso e agibilità, compresi gli oneri professionali ed erariali di aggira intorno a, €.4.000,00.

Fabbricati – Via Trento e Trieste

Immobile n.9 – (particella n.1239)

In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Valledlunga, non è stata individuata nessuna concessione edilizia; è presumibile, comunque, che l'unità immobiliare sia stata realizzata prima del 1967.

Piscina – C.da Piana Calzata – Campofelice di Roccella

La piscina, unitamente, al complesso residenziale è stata realizzata con regolare

Concessione Edilizia n.20132/2007, rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella in data 28/07/2008.

Parte II – DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

Di seguito viene riportato l'elenco tabellare dei beni mobili, inventariati dalla cancelleria del Tribunale di Caltanissetta, in data 07.03.2020.

Tabella n.10

Rif.	DESCRIZIONE
1	N.1 - Estintore
2	N.11 – Mappe raffiguranti auto d'epoca.
3	N.60 – Stampe di varie dimensioni raffiguranti vari soggetti.

4	N.12 - Sedie.
5	N.2 – Divani a due posti.
6	N.1 – Tavolo da disegno.
7	N.1 – Mappamondo.
8	N.1 - Televisore.
9	N.1 – Porta Tv.
10	N.1 – Attaccapanni.
11	N.1 – Posacenere da terra.
12	N.7 – Piante artificiali.
13	N.1 – Tavolino basso con ripiano in vetro.
14	N.1 – Tavolinetto basso.
15	N.1 – Scrivania con isola in legno di colore noce.
16	N.1 – Fax marca Brother.
17	N.1 – Attaccapanni in metallo.
18	N.1 – Mobile basso con di colore grigio con piano in legno di colore ciliegio.
19	N.1 – Scrivania in metallo con ripiano in legno scuro.
20	N.1 – Archivio in metallo con ante in vetro.
21	N.1 – Mobile basso da archivio in metallo con piano in legno a due ante.
22	N.1 – Armadio metallico a due ante.
23	N.1 – Valigetta metallica colore argento.
24	N.1 – Sedia a sdraio di colore verde.
25	N.2 – Scaffalature metalliche con 7 e 4 ripiani.

26	N.7 – Sedie in plastica di colore marrone scuro.
27	N.1 – Lampadario a tetto di forma quadrata in plastica rossa lungo circa 20 metri.
28	N.1 – Tappeto a stampa floreale 3 x 2 metri.
29	N.9 – Caschi di lavoro vecchi.
30	N.1 – Carriola arrugginita mancante di ruota.
31	N.1 – Gruppo di ferri e tavole.
32	N.6 – Matasse di filo elettrico.
33	N.1 – Carriola.
34	N.1 – Argano non funzionante
35	N.10 – Puntelli in ferro da carpenteria.
36	N.1 – Macchina taglia piastrelle.
37	N.9 – Secchi di malta logori.
38	N.1 – Scaffalatura in ferro in ferro a tre ripiani con attrezzatura varia usata.
39	N.4 – Cavalletti e N.2 binari per montacarichi non a norma.
40	N.9 – Pezzi sanitari usati e difettosi.
41	N.54 – Infissi completi di vetro di varia misura.
42	N.2 – Secchi contenente rubinetteria di poco valore.
43	N.11 – Porte interne in legno senza telaio completi di serratura colore ciliegio.
44	N.1 – Gruppo di vecchi tavolati usati in cattive condizioni.
45	N.5 – Scale in ferro non a norma.
46	N.1 – Gruppo di scarti metallici e di plastica di nessun valore.
47	N.1 – Carriola in ferro d'argano in cattive condizioni.

48	N.1 – Mobile basso di colore bianco.
49	N.1 – Scrivania con isola di colore giallo e azzurro.
50	N.1 – Calcolatrice da tavolo.
51	N.1 – Orologio da muro circolare.
52	N.1 – Armadio alto con 4 cassetti con anta alta di colore giallo e azzurro.
53	N.1 – Armadio alto a 3 ante di colore giallo e azzurro.

54	N.1 – Mobile basso a due ante di colore grigio.
55	N.1 – Fotocopiatrice marca “Canon” Tr 2000.
56	N.1 – Statua con piedistallo di marmo.
57	N.1 – Libreria di colore noce con libri tecnici giuridici.
58	N.1 – Vocabolario di lingua italiana composto da n.9 volumi.
59	N.1 – Scaffalatura metallica per archivio con 4 cassetti.
60	N.1 – Scaffalatura metallica per archivio.
61	N.1 – Piccola scrivania metallica con ripiano in legno colore noce.
62	N.1 – Scrivania in legno colore noce.
63	N.1 – Cassetiera in legno colore noce.
64	N.1 – Mobile basso con 3 cassetti.
65	N.6 – Cavalletti in ferro da cantiere.
66	N.1 – Gruppo di residuo di piastrelle.
67	N.1 – Cassetta di pronto soccorso.
68	N.1 – Carrello trasporta pallet a manuale.
69	N.10 – Seghe a mano in ferro in cattive condizioni.
70	N.8 – Pale usate da cantiere.
72	N.3 – Mazze da cantiere usate.
73	N.1 – Ascia usata.
74	N.1 – Gruppo residuo di piastrelle.
75	N.2 – Rotolo flessibile per cavi elettrici.

PARTE III - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Beni immobili – (fabbricati)

Premessa

Nella valutazione effettuata con la metodologia classica e, quindi, secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario del bene, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima.

Nel determinare il valore degli immobili si è adottato il metodo sintetico comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi, mediando i due valori ottenuti. La superficie commerciale delle unità immobiliari, è stata calcolata sulla base di quanto disposto dal “Decreto del

Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138”

Metodo sintetico comparativo

I prezzi pagati per immobili simili a quelli oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare della città di Valledlunga, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. **Tabella n.11**

Immobile	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
N.1	F.25 - Part.2683 sub.3	223,00 mq	700,00 €/mq	€.156.100,00	€.156.100,00
N.2	F.25 - Part.2683 sub.4	223,00 mq	700,00 €/mq	€.156.100,00	€.156.100,00
N.3	F.25 - Part.2683 sub.5	82,00 mq	400,00 €/mq	€.32.800,00	€.32.800,00
N.4	F.25 - Part.2683 sub.6	70,00 mq	400,00 €/mq	€.28.000,00	€.28.000,00
N.5	F.25 - Part.2683 sub.7	145,00 mq	500,00 €/mq	€.72.500,00	€.72.500,00

N.6	F.25 - Part.2683 sub.8	46,00 mq	400,00 €/mq	€.18.400,00	€.18.400,00
N.7	F.25 - Part.2791	118,00 mq	400,00 €/mq	€.47.200,00	€.47.200,00
N.8	F.25 - Part.12 sub.2	98,00 mq	300,00 €/mq	€.29.400,00	€.29.400,00
N.9	F.25 - Part. 1239/1241/1243	165,00 mq	150,00 €/mq	€.24.750,00	€.24.750,00
Valore complessivo stimato					€.568.250,00

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dall'immobile da cui, detratte le spese di gestione viene capitalizzato il reddito netto utilizzando un opportuno tasso d'interesse. Per l'applicazione di questo metodo, bisogna tenere presente dei fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato. I fattori di riferimento da prendere in considerazione sono diversi tra i quali annoveriamo, l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva e il grado di conservazione. Il valore di stima si ottiene, infine, applicando la formula:

V = Bf /r dove:

V (valore di mercato) **Bf**

(beneficio fondiario) **r** -

saggio di capitalizzazione

DETERMINAZIONE – Bf

Il beneficio fondiario (**Bf**) rappresenta il reddito annuo posticipato, che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato, ottenuto applicando la seguente relazione:

$$\mathbf{Bf = Rit - Sp}$$

Il reddito lordo totale (**Rit**) è quello complessivo annuo del proprietario, composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese comprendono, le quote di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto e inesigibilità calcolate forfettariamente per una quota pari al 20%. Attraverso un'indagine di mercato, effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto di valutazione, si è appurato che il saggio di capitalizzazione, per fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è riconducibile al 3%.

DETERMINAZIONE - Rit

Il reddito lordo totale deriva dal canone annuo di locazione per metro quadro, ricavato

utilizzando i dati pubblicati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Vallelunga, operando le opportune correzioni per tenere conto delle condizioni d'uso dell'immobile. I valori ottenuti, sono riportati nella tabella sinottica seguente: **Tabella n.12**

Immobile	Sc/mq	Rit = Sc x Cm x 12	Sp = 20% (Rit)	Bf = Rit – Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
N.1	223,00	€.5.352,00	€.1.070,40	€.4.281,00	3%	€.142.720,00	€.142.720,00
N.2	223,00	€.5.352,00	€.1.070,40	€.4.281,00	3%	€.142.720,00	€.142.720,00
N.3	82,00	€.1.377,60	€.275,52	€.1.102,08	3%	€.36.736,00	€.36.736,00

N.4	70,00	€.1.176,00	€.235,20	€.940,80	3%	€.31.360,00	€.31.360,00
N.5	145,00	€.2.958,00	€.561,60	€.2.366,40	3%	€.78.880,00	€.78.880,00
N.6	46,00	€.828,00	€.165,60	€.662,40	3%	€.22.080,00	€.22.080,00
N.7	118,00	€.1.840,80	€.368,16	€.1.472,64	3%	€.49.088,00	€.49.088,00
N.8	98,00	€.1.176,00	€.235,20	€.940,80	3%	€.31.360,00	€.31.360,00
N.9	165,00	€.990,00	€.198,00	€.792,00	3%	€.26.400,00	€.26.400,00
Valore complessivo stimato							€.561.344,00

Legenda

Cm (canone mensile tabellare €/mq)

Sc (superficie commerciale)

Rtl (reddito lordo totale)

r (saggio di capitalizzazione)

Sp (spese annue)

Bf (Beneficio fondiario)

$V = Bf / r$ (valore di capitalizzazione)

Valori complessivi medi stimati

Nella tabella sinottica successiva, sono di seguito riportate le elaborazioni effettuate con i valori ottenuti mediando i valori delle due metodologie applicate, operando le opportune riduzioni, in particolare, per tenere conto delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica. **Tabella n.13**

Bene	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1	€.156.100,00	€.142.720,00	€.150.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.2.500,00 + €.750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€.146.750,00

N.2	€.156.100,00	€.142.720,00	€.150.000,00	Opere di demolizione tettoie e casotto - €. 750,00	€.149.250,00
N.3	€.32.800,00	€.36.436,00	€.35.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.2.500,00 + €. 750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€.31.750,00
N.4	€.28.000,00	€.31.360,00	€.30.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.2.000,00 + €. 750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€.28.750,00
N.5	€.72.500,00	€.78.880,00	€.76.000,00	Opere di demolizione tettoie e casotto €. 750,00.	€.75.250,00
N.6	€.18.400,00	€.22.080,00	€.20.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.2.500,00 + €. 750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€.16.750,00
N.7	€.47.200,00	€.49.088,00	€.48.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.3.500,00.	€.44.500,00
N.8	€.29.400,00	€.31.360,00	€.30.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.4.000,00	€.26.000,00
N.9	€.24.750,00	€.26.400,00	€.26.000,00	-----	€.26.000,00
Totale stimato					€.545.000,00

Immobili urbani (pertinenze)

Per la valutazione di questi immobili urbani, è necessario specificare che i terreni hanno perso quasi del tutto la loro connotazione originaria sono stati, infatti, trasformati a vario titolo con la concessione edilizia originaria e successive varianti rilasciate dal Comune di Vallelunga. In particolare la concessione edilizia prevedeva la sistemazione dell'area prossima al fabbricato identificata con la particella n.2791, e nel suo complesso anche la

n.2683. Per cui la valutazione effettuata tiene conto delle caratteristiche attuali degli immobili, che costituiscono delle vere e proprie pertinenze per gli edifici limitrofi, e non più dei terreni agricoli. In particolare nella particella n.2681, si è tenuto conto della pavimentazione in cemento unitamente alla presenza del cancello metallico di accesso

Tabella n.14

Bene	Identificativo	Superficie	Valore unitario	Totale	Valore Stimato
10	Foglio n.25 Part.8	Terreno 151 mq	10,0 €/mq	€.1.510,00	€.1.600,00
11	Foglio n.25 Part.9	Terreno/Area esterna 167 mq	10,0 €/mq	€.1.670,00	€.1.700,00
12	Foglio n.25 Part.2681	Area esterna 150 mq	20,0 €/mq	€.3.000,00	€.10.000,00
13	Foglio n.25 Part.2682	Area esterna 2 mq	10,0 €/mq	€.20,00	€.20,00
Totale stimato					€.13.320,00

Immobili – Aree edificabili - Terreni agricoli

Dpremessa

La valutazione, è stata effettuata considerando l'aspetto economico del valore di trasformazione, dato che si ritiene il più consono, alle condizioni e alle caratteristiche del mercato. La validità di questo metodo, è legata alla considerazione che ad un'area non è possibile attribuire razionalmente un valore, senza fare riferimento al valore dei fabbricati costruibili. In buona sostanza, le aree edificabili, valgono, in funzione del valore dei fabbricati realizzabili. In merito, infine, alla porzione della particella che risulta come destinazione agricola, il C.T.U., ritiene che essendo di complemento all'area edificabile deve essere valutata come pertinenza, è quindi non come valore agricolo.

Criteri di stima

La procedura in esame consente di determinare il valore dell'area come differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili "**Vf**" e la somma di tutti i costi da sostenere "**C**", formato da "**Σk**" (costi relativi alla costruzione), "**Ui**" (utile d'impresa spettante a un imprenditore ordinario).

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo necessario alla trasformazione, applicando un ordinario saggio di sconto coincidente con quello netto (4%) relativo a investimenti nel settore edilizio.

In merito, infine, alla porzione della particella che risulta come destinazione agricola, il

C.T.U., ritiene che essendo di complemento all'area edificabile deve essere valutata come pertinenza è, quindi, non come valore agricolo.

L'equazione risolutiva del procedimento estimativo, si esprime secondo la seguente relazione:

$$V_a = \frac{V_f - (\sum k_n + U_i)}{r}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum k$ = costi relativi alla costruzione

UI = utile d'impresa di un imprenditore ordinario **r**

= saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per la trasformazione

Calcolo di V_f

Il P.R.G. del comune di Valledlunga prevede per la zona "C2" quanto segue:

- indice di densità fondiaria massimo di 2,5 mc/mq
- indice di copertura massimo di 35%
- indice di densità fondiaria massimo di 2,5 mc/mq
- altezza massima edifici m.11

Secondo queste indicazioni su un lotto tipo di 500,00 mq, si possono realizzare 1.250 metri cubi di costruzione (**V_e**); considerando, inoltre, un'altezza media d'interpiano di 2.95 mt., si possono edificare 423,73 mq., complessivi di superficie lorda (**S_L**).

L'incidenza della superficie commerciale (**S_c**), per fabbricati di questa tipologia, può essere stimata nell'ordine del 95% della superficie lorda (**S_L**), in definitiva avremo:

$$S_c = S_L \times 0.95 = \text{mq.}402,54$$

Tenendo conto, infine, che il valore di mercato per gli immobili di questa tipologia è compresa tra €700,00 e 900,00 €/mq.; considerando, infine, un valore cautelativo di €/mq.

850,00, si determina il prezzo di mercato dell'immobile (**V_f**):

$$V_f = \text{mq.} 402,54 \times \text{€/mq.}850,00 = \text{€}342.161,02$$

CALCOLO DI – C

Il costo della trasformazione comprende quello di costruzione unitamente alle spese generali cui fanno parte gli oneri professionali, di urbanizzazione e di concessione, nonché, l'utile d'impresa secondo la relazione seguente:

$$C = \Sigma K + U_i$$

Il termine (ΣK) comprende la somma delle voci K1, K2, K3, mentre, (U_i) rappresenta l'utile d'impresa di un imprenditore ordinario, comprensivo di spese generali. Di seguito vengono determinati i costi secondo la loro incidenza percentuale.

K₁ - Costo di costruzione

Il costo medio di costruzione, per la tipologia edilizia analizzata è riconducibile a 200,0 €/mc ottenendo quindi:

$$K_1 = V_e \times \text{€/mc. } 200,00 = \text{€} .250.000,00$$

K₂ - Oneri professionali

Rappresentano i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi di costruzione dell'immobile: studio geologico, rilievo, progettazione, direzione lavori, collaudo ecc., che si assume nella misura pari al 4 % del costo di costruzione.

$$K_2 = 0.04 \times K_1 = \text{€} .10.000,00$$

K₂ - Oneri di urbanizzazione

Rappresentano gli oneri di urbanizzazione e di concessione, che si assumono nella misura pari al 5 % del costo di costruzione.

$$K3 = 0.05 \times \text{€}.250.000,00 = \text{€}.12.500,00$$

UI – Utile d'impresa e spese generali

Tiene conto dei rischi d'impresa e dei profitti che ordinariamente un imprenditore può conseguire, che si assume in misura pari al 20 % del costo di costruzione.

$$U_i = 0.22 \times K1 = \text{€}.55.000,00$$

Calcolo di V_a

Come già ribadito poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, la differenza ($V_f - C$) deve essere scontata all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione applicando un ordinario saggio di sconto pari al 4%. Nel caso specifico, inoltre, si tiene conto del tempo previsto per la realizzazione dell'opera specificamente un anno. Applicando, quindi, l'equazione risolutiva del procedimento estimativo il valore di trasformazione dell'area è pari a:

$$V_a = \frac{V_f - (K + UI)}{(1+r)^n} = \text{€}.14.097,13$$

dove:

$$V_f = \text{€}.342.161,02.$$

$$K = \text{€}.272.500,00$$

$$U_i = \text{€}.55.000,00$$

$$(1+r)^n = 1,04 \quad r =$$

4%

In termini unitari, dividendo questo valore per la superficie del lotto tipo (mq.500,00), si ricava il valore commerciale dell'area, pari a:

$$Vu = Va / St = 14.097,13 / 500 = \text{€./mq.}28,19$$

Alla luce delle elaborazioni effettuate, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fondo si ritiene che non sia necessario apportare variazione o incrementi del valore venale medio calcolato ottenendo per l'area, il prezzo finale di stima che viene arrotondato a 28,00 €/mq.

Tabella n.15

Bene	Identificativo	Superficie	Valore unitario	Totale	Valore Stimato
14	Foglio n.14 Part.504	228 mq	20,0 €/mq	€.4.560,00	€.4.500,00
15	Foglio n.14 Part.389	10 mq.	10,0 €/mq	€.100,00	€.100,00
16	Foglio n.14 Part.621	742 mq.	28,0 €/mq	€.20.776,00	€.21.000,00
	Foglio n.14 Part.504	330 mq.	10,0 €/mq	€.3.300,00	€.3.300,00
Valore complessivo stimato					€.28.900,00

Piscina – C.da “Diana Calzata” – Campofelice di Roccella

La valutazione, è stata effettuata considerando l'aspetto economico del costo di costruzione tenendo conto della vetustà del bene. Tenendo conto, quindi, che il costo medio di costruzione di una piscina simile a quella oggetto di studio, si aggira intorno a €.600,00 al metro quadro, si ottiene un valore pari a:

$$V = \text{mq.}150,00 \times 600,00 \text{ €/mq.} = \text{€}90.000,00$$

Considerando le sedici quote di appartenenza, si ottiene il valore unitario per quota pari a €5.625,00.

Parte V – CONCLUSIONI

In base agli elementi acquisiti e alle elaborazioni effettuate, di seguito vengono riepilogati in due tabelle sinottiche, i valori stimati dei beni immobili e mobili. Per quanto riguarda, infine, i fabbricati si è tenuto conto delle detrazioni che si riferiscono alla regolarizzazione catastale e urbanistica, comprese le opere di demolizione delle tettoie e del casotto in muratura relative al complesso edilizio di Via Nazionale.

Beni immobili

Tabella n.16

Identificativo	Valore medio stimato	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1 – Unità immobiliare F.25 part.2683 sub.3	€150.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €2.500,00 + €750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€146.750,00
N.2 – Unità immobiliare F.25 part.2683 sub.4	€150.000,00	Opere di demolizione tettoie e casotto - €750,00	€149.250,00
N.3 – Unità immobiliare F.25 part.2683 sub.5	€35.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €2.500,00 + €750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€31.750,00
N.4 – Unità immobiliare F.25 part.2683 sub.6	€30.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €2.000,00 + €750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€28.750,00
N.5 – Unità immobiliare F.25 part.2683 sub.7	€76.000,00	Opere di demolizione tettoie. €750,00 e casotto.	€75.250,00

N.6 – Unità immobiliare F.25 part.2683 sub.8	€.20.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.2.500,00 + €. 750,00 opere di demolizione tettoie e casotto.	€.16.750,00
N.7 – Unità immobiliare F.25 part.2791	€.48.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.3.500,00.	€.44.500,00
N.8 – Unità immobiliare F.25 part.12 sub.2	€.30.000,00	Regolarizzazione edilizia e catastale - €.4.000,00	€.26.000,00
N.9 – Unità immobiliare F.25 part.1239/41/43	€.26.000,00	-----	€.26.000,00
N.10 – Terreno F.25 Part.8	€.1.510,00	-----	€.1.600,00
N.11 – Terreno / Pertinenza F.25 Part.9	€.1.670,00	-----	€.1.700,00
N.12 – Pertinenza F.25 Part.2681	€.3.000,00	-----	€.10.000,00
N.13 – Pertinenza F.25 Part.2682	€.20,00	-----	€.20,00
N.14 – Terreno F.14 Part.504	€.4.560,00	-----	€.4.500,00
N.15 – Terreno F.14 Part.389	€.100,00	-----	€.100,00
N.16 – Terreno (mq.742) F.14 Part.621	€.20.776,00	-----	€.21.000,00
N.16 – Terreno (mq.330) F.14 Part.621	€.3.300,00	-----	€.3.300,00
N.17 – Quota piscina (unitaria) F.7 Part.4089 sub.1	€.5.625,00	Quota totale (8)	€.45.000,00
Totale stimato			€.632.220,00

Beni mobili

La stima degli arredi per ufficio è stata effettuata tenendo conto dello stato di manutenzione e conservazione, operando le opportune svalutazioni monetarie. Per i beni strumentali e gli utensili di cantiere, che hanno caratteristiche tipologiche e costruttive ormai obsolete, la

valutazione è stata comparata alla loro effettiva produttività e appetibilità commerciale. In relazione a quanto esposto sono stati attribuiti i valori di seguito tabellati.

Tabella n.17

Rif.	ARREDI PER UFFICIO E BENI STRUMENTALI	Valore
1	N.1 - Estintore	€ 10,00
2	N.11 – Mappe raffiguranti auto d’epoca.	€ 55,00
3	N.60 – Stampe di varie dimensioni raffiguranti vari soggetti.	€ 300,00
4	N.12 - Sedie.	€ 300,00
5	N.2 – Divani a due posti.	€ 120,00
6	N.1 – Tavolo da disegno.	€ 300,00
7	N.1 – Mappamondo.	€ 10,00
8	N.1 - Televisore.	€ 70,00
9	N.1 – Porta Tv.	€ 30,00
10	N.1 – Attaccapanni.	€ 30,00
11	N.1 – Posacenere da terra.	€ 5,00
12	N.7 – Piante artificiali.	€ 56,00
13	N.1 – Tavolino basso con ripiano in vetro.	€ 30,00
14	N.1 – Tavolinetto basso.	€ 50,00
15	N.1 – Scrivania con isola in legno di colore noce.	€ 200,00
16	N.1 – Fax marca Brother.	€ 50,00
17	N.1 – Attaccapanni in metallo.	€ 20,00
18	N.1 – Mobile basso con di colore grigio con piano in legno di colore ciliegio.	€ 70,00

19	N.1 – Scrivania in metallo con ripiano in legno scuro.	€ 50,00
20	N.1 – Archivio in metallo con ante in vetro.	€ 50,00
21	N.1 – Mobile basso da archivio in metallo con piano in legno a due ante.	€ 50,00
22	N.1 – Armadio metallico a due ante.	€ 50,00
23	N.1 – Valigetta metallica colore argento.	€ 10,00
24	N.1 – Sedia a sdraio di colore verde.	€ 10,00
25	N.2 – Scaffalature metalliche con 7 e 4 ripiani.	€ 100,00
26	N.7 – Sedie in plastica di colore marrone scuro.	€ 140,00
27	N.1 – Lampadario a tetto di forma quadrata in plastica rossa lungo circa 20 metri.	€ 100,00
28	N.1 – Tappeto a stampa floreale 3 x 2 metri.	€ 10,00
29	N.9 – Caschi di lavoro vecchi.	€ 18,00
30	N.1 – Carriola arrugginita mancante di ruota.	€ 5,00
31	N.1 – Gruppo di ferri e tavole.	€ 20,00

32	N.6 – Matasse di filo elettrico.	€ 120,00
33	N.1 – Carriola.	€ 10,00
34	N.1 – Argano non funzionante	€ 20,00
35	N.10 – Puntelli in ferro da carpenteria.	€ 200,00
36	N.1 – Macchina taglia piastrelle.	€ 30,00
37	N.9 – Secchi di malta logori.	€ 18,00
38	N.1 – Scaffalatura in ferro in ferro a tre ripiani con attrezzatura varia usata.	€ 50,00
39	N.4 – Cavalletti e N.2 binari per montacarichi non a norma.	€ 80,00
40	N.9 – Pezzi sanitari usati e difettosi.	€ 18,00
41	N.54 – Infissi completi di vetro di varia misura.	€ 3 240,00

42	N.2 – Secchi contenente rubinetteria di poco valore.	€ 10,00
43	N.11 – Porte interne in legno senza telaio completi di serratura colore ciliegio.	€ 660,00
44	N.1 – Gruppo di vecchi tavolati usati in cattive condizioni.	€ 10,00
45	N.5 – Scale in ferro non a norma.	€ 50,00
46	N.1 – Gruppo di scarti metallici e di plastica di nessun valore.	€ 5,00
47	N.1 – Carriola in ferro d’argano in cattive condizioni.	€ 10,00
48	N.1 – Mobile basso di colore bianco.	€ 50,00
49	N.1 – Scrivania con isola di colore giallo e azzurro.	€ 300,00
50	N.1 – Calcolatrice da tavolo.	€ 20,00
51	N.1 – Orologio da muro circolare.	€ 10,00
52	N.1 – Armadio alto con 4 cassetti con anta alta di colore giallo e azzurro.	€ 100,00
53	N.1 – Armadio alto a 3 ante di colore giallo e azzurro.	€ 100,00
54	N.1 – Mobile basso a due ante di colore grigio.	€ 50,00
55	N.1 – Fotocopiatrice marca “Canon” Tr 2000.	€ 100,00
56	N.1 – Statua con piedistallo di marmo.	€ 20,00
57	N.1 – Libreria di colore noce con libri tecnici giuridici.	€ 50,00
58	N.1 – Vocabolario di lingua italiana composto da n.9 volumi.	€ 5,00
59	N.1 – Scaffalatura metallica per archivio con 4 cassetti.	€ 20,00
60	N.1 – Scaffalatura metallica per archivio.	€ 50,00
61	N.1 – Piccola scrivania metallica con ripiano in legno colore noce.	€ 50,00
62	N.1 – Scrivania in legno colore noce.	€ 200,00

63	N.1 – Cassetiera in legno colore noce.	€ 50,00
64	N.1 – Mobile basso con 3 cassetti.	€ 60,00
65	N.6 – Cavalletti in ferro da cantiere.	€ 60,00
66	N.1 – Gruppo di residuo di piastrelle.	€ 10,00
67	N.1 – Cassetta di pronto soccorso.	€ 5,00
68	N.1 – Carrello trasporta pallet a manuale.	€ 30,00
69	N.10 – Seghe a mano in ferro in cattive condizioni.	€ 100,00
70	N.8 – Pale usate da cantiere.	€ 40,00
72	N.3 – Mazze da cantiere usate.	€ 15,00
73	N.1 – Ascia usata.	€ 5,00
74	N.1 – Gruppo residuo di piastrelle.	€ 10,00
75	N.2 – Rotolo flessibile per cavi elettrici.	€ 40,00
TOTALE STIMATO		€ 8.400,00

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Salvatore Bonelli)

ALLEGATI:

- A** – Verbali di sopralluogo.
- B** – Concessioni edilizie.
- C** – Visure catastali.
- D** – Mappe catastali.

67/59

- E** – Planimetrie catastali.
- F** – Certificato di destinazione urbanistica.
- G** – Rilievo fotografico.
- H** – Quotazioni OMI.
- I** – Certificazioni.