



COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)



C.A.P. 97010

Tel. 0932/970261 -0932/970262

P.I. - 00177200886

ALLEGATO "A"

“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI”

Triennio 2019-2020-2021

Adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 del 07/10/2019

Publicato all'Albo Pretorio del Comune di Monterosso Almo dal 07/10/2019 al 21/10/2019

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. del

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Procedura.....	pag. 3
3. Piano delle Alienazioni –Sezione 1	pag. 6
4. Piano delle Alienazioni –Sezione 2.....	pag. 7
5. Piano delle Valorizzazioni.....	pag. 9
6. Perizia di stima immobili da alienare sezione 1.....	pag. 10
7. Perizia di stima immobili da alienare sezione 2.....	pag. 25

1.PREMESSA

L'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, con delibera dell'organo di Governo individuino, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari [P.A.V.I.]" propedeutico all'approvazione del Bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

2.PROCEDURA

Il presente schema di Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è costituita da 2 sezioni relative ai beni immobili da alienare, in quanto non assolvano più a funzioni istituzionali ovvero di pubblico interesse per la collettività ; non è incluso alcun bene immobile nel piano delle valorizzazioni.

.La prima sezione relativa ai beni da alienare, denominata "Piano delle Alienazioni –sezione 1", contempla gli immobili di proprietà comunale ovvero nelle disponibilità dell'amministrazione comunale, oggetto di dismissione dal patrimonio.

.La sezione relativa ai beni da alienare, denominata "Piano delle Alienazioni –sezione 2", contempla gli alloggi di edilizia economica popolare popolari (E.R.P.) di proprietà comunale ovvero nelle disponibilità dell'amministrazione comunale e oggetto di dismissione dal patrimonio.

La necessità di creare due sezioni per i beni da alienare deriva dal fatto che l'alienazione degli alloggi E.R.P. è regolamentata da normativa specifica, diversa dagli altri beni immobili, sia per la determinazione del valore di vendita che per la procedura di vendita.

Il "Piano delle Valorizzazioni", contempla gli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà comunale che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione ma allo stato attuale non sono é stato individuato alcun immobile suscettibile ad essere valorizzato e da inserire nel piano.

Nella individuazione dei beni immobili suscettibili di alienazione inseriti negli elenchi del ““ Piano delle alienazioni e valorizzazione “ – Triennio 2019-2020-2021 è stato rispettata la volontà dell'amministrazione dichiarata con l'atto di indirizzo di cui alla delibera della Giunta Municipale n. _____ del _____.

Il capitolo “ Relazioni di stima “ per i motivi suddetti è anch'esso suddiviso in due sezioni;

- 1) sezione 1 – Relazione di stima immobili alienabili (terreni e fabbricati)
- 2) sezione 2 – Relazione di stima alloggi E.R.P. di via P.Pio

Nella rideterminazione dei valori di vendita dei beni immobili inseriti nell'elenco “piano di alienazione –sezione 1” è stato applicato l'ultimo capoverso dell'art. 12 del vigente “Regolamento delle alienazione dei beni immobili” approvato con del. del C.C. n. 30 del 25/07/2018 nel rispetto

dell'atto di indirizzo di cui alla delibera della Giunta Municipale n. _____ del _____ e quindi della volontà dell'Amministrazione comunale.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi popolari E.R.P. si è fatto riferimento alla Legge n. 560 /1993 (art. 1 comma 10) modificata ed integrata dalla L.R. 03.11.1994 n.43 (art.2 comm1) nonché, alla L.R. 16.04.2003 n. 04 (art. 19 comma 7).

Il “ Piano delle alienazioni e valorizzazione “ elenca tutti gli immobili di proprietà comunale che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione o di futura previsione di dismissione, previa approvazione di singole procedure finalizzate alla alienazione del bene immobile.

La procedura di alienazione dei beni immobili inseriti nell'elenco “Piano di alienazione-sezione 1” prevede un'asta unica al rialzo, così come previsto all'art. 12 , ultimo capoverso del Regolamento comunale delle alienazione dei beni immobili”;

La procedura di alienazione degli alloggi E.R.P. di via P.Pio è regolamentata dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 24 Febbraio 2015 , pubblicato sulla G.U. *Serie generale* del 20.05.2015.

L'importo complessivo del valore degli immobili da alienare è di 485.654,20 euro.

Il provvedimento di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D.Lgs n. 267/2000, è di competenza del Consiglio Comunale. La deliberazione che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione (art. 58, comma 5, Legge n. 133/2008). L'inserimento del bene immobile nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ne determina la conseguente destinazione urbanistica.

“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI”

Triennio 2019-2020-2021

PIANO DELLE ALIENAZIONI –Sezione 1 (Terreni e fabbricati)					
Cod.	Descrizione	Identific. catastale	Destinazione attuale	Valore iniziale di stima (S)	Valore attribuito (il 50% di (S) in applicazione dell'art. 12 del regol. Comunale delle alienazioni)
1.a	Ex pescheria c/so Umberto n.5 Superficie circa mq 5,00	Locale da censire al N.C.E.U.	nessuna	€ 4.400,00	€ 2.200,00
2.a	Edificio Scolastico (ex scuola rurale) di c.da “Casasia” Sup. coperta mq 163,00 e mq 37,00 di spazi aperti	Locale da censire al N.C.E.U. (realizzato all'interno della p.lla 102 foglio 7 di mq 2295,00))	nessuna	€ 81.600,00	€ 40.800,00
3.a	Edificio Scolastico (ex scuola rurale) di c.da “Pezze Cugni” Sup. coperta mq 160,00	Locale da censire al N.C.E.U. (realizzato all'interno della p.lla 157 foglio 5)	nessuna	€ 64.000,00	€ 32.000,00
4.a	Fabbricato(ex mattatoio comunale) di c.da “Palmintella” Sup. coperta mq 185,60	Locale da censire al N.C.E.U. (realizzato all'interno della p.lla 574 foglio 17)	nessuna	€ 116.100,00	€ 58.050,00
5.a	Suolo Pubblico di via Verga Superficie circa mq 217,00 Suolo da sdemializzare e frazionare	/	nessuna	€ 26.040,00	€ 13.020,00
6.a	Suolo Pubblico di via Tre Croci/Via Turati Superficie catastale mq 350,00	Foglio 16 p.lla n. 439	nessuna	€ 35.700,00	€ 17.850,00
7.a	Suolo Pubblico di via Stella Superficie circa mq 40,00 Suolo da sdemializzare e frazionare	Foglio 15 strade pubbliche (SP)	nessuna	€ 4.800	€ 2.400,00
IMPORTO TOTALE SEZIONE 1				€ 166.320,00	

“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI”

Triennio 2019-2020-2021

PIANO DELLE ALIENAZIONI –Sezione 2 (alloggi E.R.P. di via P.Pio)					
Cod.	Descrizione	Elementi costitutivi	Beneficiario	Destinazione attuale	Valore attribuito
1.erp	Unità immobiliare p.t. int. 1 Condominio in Via P.PIO con accesso scala A civico 4 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 3	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
2.erp	Unità immobiliare p.t. int. 2 Condominio in Via P.PIO con accesso scala A civico 4 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 4	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
3.erp	Unità immobiliare p.1. int. 3 Condominio in Via P.PIO ctg. A/3 con accesso scala A civico 4 - Foglio 16 part. 820 sub 5	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
4.erp	Unità immobiliare p.1. int. 4 Condominio in Via P.PIO ctg. A/3 con accesso scala A civico 4 - Foglio 16 part. 820 sub 6	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
5.erp	Unità immobiliare p.t. int. 1 Condominio in Via P.PIO con accesso scala B civico 6 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 8	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
6.erp	Unità immobiliare p.t. int. 2 Condominio in Via P.PIO con accesso scala B civico 6 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 9	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
7.erp	Unità immobiliare p.1. int. 3 Condominio in Via P.PIO con accesso scala B civico 6 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 10	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
8.erp	Unità immobiliare p.1. int. 4 Condominio in Via P.PIO con accesso scala B civico 6 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 11	n. 5 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 14.256,00
9.erp	Unità immobiliare p.t. int. 1 Condominio in Via P.PIO con accesso scala C civico 8 ctg. A/3	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20

	- Foglio 16 part. 820 sub 13				
10.erp	Unità immobiliare p.t. int. 2 Condominio in Via P.PIO con accesso scala C civico 8 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 14	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
11.erp	Unità immobiliare p.1. int. 3 Condominio in Via P.PIO con accesso scala C civico 8 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 15	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
12.erp	Unità immobiliare p.1. int. 4 Condominio in Via P.PIO con accesso scala C civico 8 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 16	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
13.erp	Unità immobiliare p.2. int. 5 Condominio in Via P.PIO con accesso scala C civico 8 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 17	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
14.erp	Unità immobiliare p.2. int. 6 Condominio in Via P.PIO con accesso scala C civico 8 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 18	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
15.erp	Unità immobiliare p.t. int. 1 Condominio in Via P.PIO con accesso scala D civico 10 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 20	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
16.erp	Unità immobiliare p.t. int. 2 Condominio in Via P.PIO con accesso scala D civico 10 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 21	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
17.erp	Unità immobiliare p.1. int. 3 Condominio in Via P.PIO con accesso scala D civico 10 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 22	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
18.erp	Unità immobiliare p.1. int. 4 Condominio in Via P.PIO con accesso scala D civico 10 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 23	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
19.erp	Unità immobiliare p.2. int. 5 Condominio in Via P.PIO con accesso scala D civico 10 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 24	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20
20.erp	Unità immobiliare p.2. int. 6 Condominio in Via P.PIO con accesso scala D civico 10 ctg. A/3 - Foglio 16 part. 820 sub 25	n. 6 vani	In affitto assegnatari alloggi di E.R.P.	Alloggi popolari E.R.P	€ 17.107,20

IMPORTO TOTALE SEZIONE 2	€ 319.334,20
---------------------------------	---------------------

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI				
Cod.	Descrizione	Beneficiario	Titolo	Valore attribuito
NESSUN BENE IMMOBILE SUSCETTIBILE DI VALORIZZAZIONE				

“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI”

Triennio 2019-2020-2021

“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI”

Triennio 2019-2020-2021

RELAZIONI DI STIMA BENI IMMOBILI ALIENABILI
SEZIONE 1

Cod. 1.a – Locale (ex pescheria), sito nel c.so Umberto n. 5

Il locale, già destinato a pescheria, confina con proprietà Cirmi Giovanni, con locale comunale di alloggiamento dell'impianto tecnologico dell'ascensore della Scuola Elementare e con la Chiesa S. Anna.

Il locale di che trattasi, a seguito dell'Ordinanza Sindacale n. 50/00 del 05.09.2000 non è più utilizzato a pescheria ed in conformità altresì alla predetta ordinanza l'ingresso dello stesso locale è stato chiuso con muratura di blocchi tufacei al fine di evitare l'accesso ad estranei.

Il locale in parola occupa una superficie di mq. 5,00 circa con un volume di mc. 16,00 circa (l'altezza netta misurata dal piano marciapiede risulta di mt. 3,10 circa oltre lo spessore della copertura).

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, il locale ricade all'interno della zona "A" – Centro Storico del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per cui le opere edilizie che si intendessero apportare e comunque consentite dai suddetti strumenti, devono essere soggette al parere preventivo dell'Ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza ai BB.CC.AA.).

Il locale trovasi nell'immediata vicinanza con la p.zza S. Giovanni Battista, centro della vita sociale e commerciale del Comune di Monterosso Almo.

Altresì il locale in parola non risulta censito in catasto, e privo pertanto di dati di classamento e di rendita catastale, per cui prima di un'eventuale trasferimento si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stesso ai fini catastali.

Si fa presente ancora che il predetto locale versa in discreto stato di conservazione.

Per quanto sopra, effettuate le opportune indagini di mercato sui valori a metro quadrato di costruzione nel Centro Storico e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche e la posizione favorevole del locale ad un utilizzo per esposizioni e/o piccole attività commerciali, è scaturito un prezzo di € 900.00/mq.

In considerazione che il locale predetto deve essere regolarizzato ai fini catastali, per il trasferimento, si ritiene defalcare il citato valore della somma di circa € 1.000.000 circa in quanto la ditta acquirente avrà l'onere della predisposizione degli atti necessari all'accatastamento e di quanto altro necessario per la regolarizzazione catastale dell'immobile, da produrre prima dell'atto di trasferimento e delle relative spese accessorie. Pertanto il valore complessivo di stima del locale in risulta S= € 4.400,00.

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazione dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

Valore attribuito = $S * 50\% = 4.400,00 * 0,5 = 2.200,00$ euro

Cod. 2.a – Edificio Scolastico (ex scuola rurale) di c.da “Casasia”

(realizzato all'interno della p.lla n. 102 del Fg. 7 di mq 2.295,00)

Si premette innanzitutto che:

- con delibera della G.M. n. 156 del 07.07.1977 venne approvato il progetto per la realizzazione della scuola rurale “Casasia”;
- con delibera della G.M. n. 159 del 15.06.1979 venne approvata la perizia di variante dei lavori di costruzione della scuola in parola;
- i lavori di che trattasi, sono stato ultimati in data 16.06.1979 e collaudati in data 18.12.1980 come risulta dal verbale di collaudo in pari data;
- la scuola in argomento risulta inutilizzata dall'anno scolastico 1982/1983, così come risulta dalla comunicazione del 12.05.1999, assunta al protocollo generale del Comune al n. 4156 in data 17.05.1999, dell'allora Dirigente Scolastico;
- con repertorio n. 141 del 29.12.1979 è stato stipulata la convenzione di cessione volontaria del terreno interessato alla procedura di espropriazione;
- il suddetto atto di cessione, agli atti, non risulta trascritto e registrato e neanche volturato;
- è stato effettuato il frazionamento della p.lla n. 70 del Fg. 7 di maggiore estensione e che tale frazionamento è stato approvato dall'Ufficio del Territorio (ex UTE) in data 29.10.2003 al n. 2828;
- in virtù del suddetto frazionamento, la p.lla ove insiste la scuola rurale riporta il n. 102 Fg. 7 ed ha una superficie di mq 2.295,00;
- il Comune, ai fini dell'alienazione dell'edificio, dovrà procedere, innanzitutto alla definizione amministrativa e giuridica della procedura di espropriazione, per sancirne l'effettiva proprietà nonché, all'accatastamento dell'edificio medesimo e ciò, ai sensi del vigente Regolamento di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale.

Premesso quanto sopra, l'edificio scolastico, raggiungibile sia dalla SP n. 99 “Ciambra-Cantonazzo” sia dalla SP n. 62 “Bivio Maltempo-Bivio Giarratana” incrocio con la SP n. 8 nonché, dalla comunale “Feudo-Modica” ed insiste all'interno della p.lla n. 102 del Fg. 7 di mq 2.295,00.

Urbanisticamente, il suddetto edificio ricade all'interno della zona “E – verde agricolo” del Piano Regolatore Generale approvato con D.to Dir.le n. 449/2003 del 16.04.2003 sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 nonché, soggetto a vincolo paesaggistico (trovasi all'interno del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con Decreto Ass.le n. 1346 del 05/04/2016).

STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO SCOLASTICO

L'immobile in parola, che trovasi a p. rialzato rispetto al piano esterno sistemato, è composto da n. 2 aule, da un ampio ingresso, da n. 2 w.c. delimitati da anti w.c., da n. 2 ripostigli (uno per ogni aula), una sala insegnanti con annesso servizio igienico ed una piccola biblioteca con annesso ripostiglio; alle aule si può accedere anche da un ingresso secondario; altresì, contigue alle n. 2 aule ed alla sala insegnanti, sono state realizzate delle piccole verande accessibili dai predetti locali.

Il complesso scolastico, è fornito di impianto idrico con annesso serbatoio e di impianto fognario con pozzo a perdere (lo scarico dovrà essere adeguato alla normativa vigente in materia prima dell'uso dello stesso).

L'edificio, occupa una superficie complessiva di mq 230,00 ca, di cui coperta mq 193,00 ca e mq 37,00 ca per spazi aperti (corpi rientrati) e verande.

Il suddetto edificio, che è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, si presenta nel suo complesso in discreto stato di conservazione, anche se si evidenziano segni di assestamento, infiltrazioni etc.. che denotano una assoluta mancanza di interventi manutentori.

Come in premessa specificato, il fabbricato risulta oramai inutilizzato dall'anno scolastico 1982/1983 ed il Comune, dalla data suddetta, non ha più effettuato interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Le fessurazioni esistenti, denotano un leggero assestamento delle strutture di fondazione, tuttavia facilmente risolvibili con interventi mirati.

Gli elementi di rifinitura in marmo risultano in più parti divelti e nella copertura sono evidenti segni di infiltrazioni che hanno deteriorato in più parti l'intonaco e che pertanto si rende necessaria la ripresa dell'impermeabilizzazione.

Ancora, necessita una revisione degli infissi, sia interni che esterni nonché, l'adeguamento dell'impianto elettrico alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento.

Al fine di recuperare l'immobile, necessita quindi un intervento di manutenzione straordinaria, comprensivo anche dell'adeguamento dell'impianto elettrico e fognario, il cui costo, oggi, fatti i dovuti confronti con interventi simili, incide nella misura del 20% circa sul valore dell'immobile medesimo.

CRITERIO DI STIMA DELL'EDIFICIO SCOLASTICO

Il procedimento di stima seguito è quello della individuazione, a nuovo, del costo di costruzione per mq di superficie, riferito ai costi attuali di mercato, con l'applicazione di un coefficiente di svalutamento (v. tabella dei coefficienti di svalutamento calcolati secondo la legge di proporzionalità da applicarsi al valore complessivo a nuovo dell'immobile per fabbricati in condizioni normali di conservazione ed uso, da 2 a 100 anni di età (rif. Manuale del Geometra- editore Signorelli Milano) e che tale criterio, viene applicato quando si tratta di fabbricati non suscettibili di reddito, come scuole, ospedali etc...

Nel caso in argomento, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, 16.06.1979, riportata nell'atto di collaudo del 18.12.1980, il coefficiente di svalutamento risulta pari a 0,896 (10,4%) corrispondente a 40 anni di età dell'edificio stesso.

Per la determinazione del costo di costruzione, tenuto conto della zona ove trovasi ubicato l'edificio, delle condizioni sia estrinseche che intrinseche e, da un'indagine di mercato effettuata, è emerso un costo di costruzione a nuovo pari ad euro 700/mq.

Dalla planimetria in possesso di questo Ufficio, allegata, quale progetto, agli atti di collaudo, è scaturita una superficie utile di mq 156,00 ca ed una superficie utile delle verande di mq 12,15 ca, che convenzionalmente viene ragguagliata al 60%, raggiungendo una superficie utile complessiva pari a mq 163,00 ca.

In virtù di ciò, il valore dell'immobile viene così determinato:

Sup. utile mq 156,00

Sup.delle verande ragguagliata al 60%: mq. 12,15 x60% = mq 7,00

Sup. totale mq 163,00

mq. 163,00 x euro 700/mq = euro 114.100,00

coeff. di svalutamento: 0,896 pari a 10,4%

euro 114.100,00 x 0,896 = euro 102.233,00 arrotondato a 102.000,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di stima a corpo, compreso il frustolo di terreno (p.lla n. 102 di mq 2.295,00) pertinenziale ove insiste il fabbricato scolastico, da porre a base d'asta, per l'alienazione del fabbricato medesimo, nello stato in cui trovasi, sia in termini qualitativi che di consistenza, risulta così determinato:

- Valore del fabbricato:

euro 102.000,00

- Spese per manutenzione straordinaria: euro 102.000,00 x 20% =

euro 20.400,00

Totale euro 81.600,00

Per cui, il valore di stima risulta ***S= 81.600,00. euro***

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell' art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazione dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

Valore attribuito = $S * 50\% = 81.600,00 * 0,5 = \text{euro } 40.800,00$

Cod. 3.a-Edificio scolastico (ex scuola rurale) sito in c.da “Pezze-Cugni”

(realizzato all'interno della p.lla n. 157 del Fg. 5 di mq 733,00)

Si premette innanzitutto che:

- l'edificio scolastico, in atti, risulta ceduto in comodato d'uso al Corpo Nazionale Giovani Esploratori (CNGEL) di Ragusa, giusta convenzione rep. 1322 del 14.07.2000 e che ad oggi, non risulta emesso alcun provvedimento di revoca od, abbandono della struttura da parte dello stesso CNGEL;

Ciò premesso, l'edificio scolastico è raggiungibile sia dalla SP n. 99 “Ciambra-Cantonazzo” nonché a dalla SP n. 62 “Bivio Maltempo-Bivio Giarratana” incrocio con la SP n. 8 “Chiaramonte Gulfi-Maltempo”.

Il predetto edificio, ubicato ad una distanza di circa mt 20,00 dall'incrocio tra la citata SP n. 99 e la comunale “Pianotta”, insiste all'interno dello stacco di terreno, contiguo all'area rimboschita di proprietà del Demanio Forestale, riportato in Catasto al Fg. 5 p.la n. 157 (l'edificio non risulta ancora censito).

La scuola è composta da n. 2 aule, da un vano destinato ad alloggio per l'insegnante con relativo servizio igienico, da un ampio disimpegno-ingresso, servizi igienici e da un piccolissimo ripostiglio; all'interno dei predetti locali vi si accede tramite ampia veranda in parte coperta.

Sul lato Nord dell'edificio esiste un pozzo nero di cui non è stato possibile verificare le modalità costruttive dello stesso; sul lato Sud è ubicata una cisterna per approvvigionamento idrico.

L'edificio, costruito con struttura mista, occupa una superficie coperta di mq 160,00 ca ed un volume di mc 670,00 ca; lo stesso, versa in discreto stato di conservazione ancorché necessita, in ogni caso, di un buon intervento di manutenzione straordinaria comprensivo anche dell'adeguamento alle vigenti disposizioni legislative sia dell'impianto elettrico e sia dell'impianto fognario per lo smaltimento dei reflui.-

Urbanisticamente, l'immobile in parola, ricade all'interno della zona “E – verde agricolo” del Piano Regolatore Generale approvato con D.to Dir.le n. 449/2003 del 16.04.2003 sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 nonché, all'interno del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con Decreto Ass.le n. 1767 del 10.08.2010.

L'epoca di realizzazione dell'edificio, risale al 1965.-

Al fine di un recupero l'immobile, necessita pertanto un intervento di manutenzione straordinaria, comprensivo, come detto, anche dell'adeguamento dell'impianto elettrico e fognario, il cui costo, oggi, fatti i dovuti confronti con interventi similari, incide nella misura del 20% circa sul valore dell'immobile medesimo.

CRITERIO DI STIMA DELL'EDIFICIO SCOLASTICO

Il procedimento di stima seguito è quello della individuazione, a nuovo, del costo di costruzione per mq di superficie, riferito ai costi attuali di mercato, con l'applicazione di un coefficiente di svalutamento (v. tabella dei coefficienti di svalutamento calcolati secondo la legge di proporzionalità da applicarsi al valore complessivo a nuovo dell'immobile per fabbricati in condizioni normali di conservazione ed uso, da 2 a 100 anni di età – rif. Manuale del Geometra Genta – editore Signorelli Milano) e che tale criterio, viene applicato quando si tratta di fabbricati non suscettibili di reddito, come scuole, ospedali etc...

Nel caso in argomento, con riferimento all'epoca di costruzione, 1965, il coefficiente di svalutamento risulta pari a 0,835 (16,5%) corrispondente a oltre 50 anni di età dell'edificio stesso.

Per la determinazione del costo di costruzione, tenuto conto della zona ove trovasi ubicato l'edificio, delle condizioni sia estrinseche che intrinseche e, da un'indagine di mercato effettuata, è emerso un costo di costruzione a nuovo pari ad euro 600/mq.

In virtù di ciò, il valore dell'immobile viene così determinato:

Sup. mq 160,00
mq. 160,00 x euro 600/mq = euro 96.000,00
coeff. di svalutamento: 0,835 pari a 16,5%
euro 96.000,00 x 0,835 = euro 80.160,00 arrotondato a 80.000,00

Alla luce di quanto sopra, l'importo a corpo, compreso il frustolo di terreno (p.lla n. 157 di mq 733,00) pertinenziale ove insiste il fabbricato scolastico, da porre a base d'asta, per l'alienazione del fabbricato medesimo, nello stato in cui trovasi, sia in termini qualitativi che di consistenza, risulta così determinato:

- Valore del fabbricato:	euro 80.000,00
- Spese per manutenzione straordinaria: euro 80.000,00 x 20% =	<u>euro 16.000,00</u>
Totale	euro 64.000,00

Per cui il valore di stima risulta $S = 64.000,00$ euro

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazioni dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

Valore attribuito = $S * 50\% = 64.000,00 * 0,5 =$ euro 32.000,00

Cod. 4.a-Fabbricato (ex mattatoio comunale) di c.da "Palmintella"

(realizzato all'interno della p.lla 574 foglio 17 di mq 1.773,00)

Si premette innanzitutto che:

- con decreto dell'Ass.to Reg.le LL.PP. n. 2354 del 07.06.1969 è stato approvato il progetto per la realizzazione del mattatoio comunale in c.da "Palmintella";
- i lavori di costruzione della predetta opera pubblica, ultimati in data 08.03.1973, sono stati collaudati in data 10.12.1978 giusto certificato di collaudo in pari data;
- in data 22.02.1997 al n. 328 è stato approvato, da parte dell'UTE, il tipo di frazionamento catastale n. 51911/96 redatto in virtù della delibera di G.M. n. 346 del 01.10.1996, da cui risulta che il fabbricato in parola ricade all'interno della p.lla frazionata n. 574 del Fg. 17 (ex n. 358b) di mq 1.773,00;
- ad oggi, il fabbricato non risulta censito nel NCEU e che pertanto, ai fini dell'alienazione dello stesso, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale;
- da diversi anni, il fabbricato suddetto non è più utilizzato all'uso cui era stato destinato.

Ciò premesso, il fabbricato in argomento, composto da un solo p. terra, occupa una superficie coperta di mq 185,60 ca ed un volume di mc 817,00 ca ed è realizzato con struttura portante verticale in muratura.

La mancanza di interventi sia straordinari che ordinari, compreso l'adeguamento dell'impianto elettrico, ha comportato un leggero degrado del manufatto; pur tuttavia, non si denotano evidenti segni di vetustà, di dissesti o quant'altro che possano in qualche modo pregiudicare una sua eventuale alienazione.

Il fabbricato di che trattasi, ai fini dell'inquadramento urbanistico, ricade all'interno della zona "E-Verde Agricolo", sottoposta al vincolo idrogeologico ex RDL n. 3267/1923, del Piano Regolatore Generale approvato con D.to Dir.le n. 449/2003.

CRITERIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Il procedimento di stima seguito è quello della individuazione, a nuovo, del costo di costruzione per mq di superficie, riferito ai costi attuali di mercato, con l'applicazione di un coefficiente di svalutamento (v. tabella dei coefficienti di svalutamento calcolati secondo la legge di proporzionalità da applicarsi al valore complessivo a nuovo dell'immobile per fabbricati in condizioni normali di conservazione ed uso, da 2 a 100 anni di età (rif. Manuale del Geometra- editore Signorelli Milano) e che tale criterio, viene applicato quando si tratta di fabbricati non suscettibili di reddito, come scuole, ospedali etc...

Nel caso in argomento, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, 08.03.1973, riportata nel CERTIFICATO di collaudo del 10.12.1978, il coefficiente di svalutamento risulta pari a 0,872 (12,8%) corrispondente a 46 anni di età dell'edificio stesso.

Per la determinazione del costo di costruzione, tenuto conto della zona ove trovasi ubicato l'edificio, delle condizioni sia estrinseche che intrinseche e, da un'indagine di mercato effettuata, è emerso un costo di costruzione a nuovo pari ad euro 800/mq.

In virtù di ciò, il valore dell'immobile viene così determinato:

Sup. utile mq 185,60

mq. 185,60 x euro 800/mq = euro 148.480,00

coeff. di svalutamento: 0,872 pari a 12,8%

euro 148.480,00 x 0,872 = euro 129.474,56 arrotondato a 129.000,00

Alla luce di quanto sopra, l'importo a corpo, compreso il frustolo di terreno (p.lla n. 574 di mq 1.773,00) pertinenziale ove insiste il fabbricato e quant'altro trovasi, da porre a base d'asta, per l'alienazione del fabbricato medesimo, nello stato in cui trovasi, sia in termini qualitativi che di consistenza, risulta così determinato:

- Valore del fabbricato:	euro 129.000,00
- Spese per manutenzione: euro 129.000,00 x 10% =	<u>euro 12.900,00</u>
Totale	euro 116.100,00

Per cui, il valore di stima risulta ***S=116.100,00 euro***

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell' art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazione dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

Valore attribuito = $S \cdot 50\% = 116.100,00 \cdot 0,5 =$ euro 58.050,00
--

Cod. 5.a- Suolo Pubblico di via Verga

(suolo di mq 217,00 circa da sdemanializzare e frazionare)

Il suolo pubblico in argomento è ubicato lungo la via G. Verga a confine con la villetta "D'Iapico" e proprietà Rocuzzo/Minardi. Il suolo in argomento, che è stato interessato fra l'altro ai lavori di realizzazione della strada urbana di collegamento le vie Adua-Verga e Circonvallazione 1° stralcio, fa parte della strada comunale "Praelle" e come tale dovrà essere soggetto a sdemanializzazione.

Rispetto alla via G. verga, su cui prospetta, il suolo in parola risulta sopraelevato mediamente di circa mt. 1,00 (0,50+1,45) ed è delimitato altresì per due lati da muretto di calcestruzzo con soprastante bordo in pietra squadrata e con ringhiera in ferro realizzata solamente sul lato sud rispetto alla predetta via G. Verga.

Il suolo in parola, della superficie di mq 217,00 circa, per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, ricade all'interno della z.t.o. "B2" del Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DD n. 449/2003 del 16.04.2003 dell'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente, le cui norme edificatorie sono quelle riportate all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo strumento di pianificazione e può ritenersi altresì, stante che è delimitato per tre lati da spazi pubblici ed è ubicato in zona già urbanizzata, come "lotto definito urbanisticamente".

Per quanto attiene la valutazione del suolo, ivi inclusi i muri laterali a valle dello stesso nonché, dell'esistente ringhiera metallica, che si ritiene debbano ovviamente far parte anche della vendita, in considerazione che in questo Comune, non esiste un mercato immobiliare vero e proprio, sia delle aree edificabili e non, e sia dei fabbricati in genere, si è eseguito il criterio di stima sintetica a vista o impressione assumendo opportune ed idonee informazioni su beni analoghi, avendo riguardo ai seguenti parametri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

nonché alle condizioni *intrinseche* (natura e fertilità del terreno, ubicazione, ampiezza e forma etc..) ed *estrinseche* (clima, situazione demografica, mezzi di comunicazione con i centri urbani, disponibilità dei servizi pubblici etc..) che possono influire sulla determinazione del valore in parola; si ritiene assegnare al suolo in argomento un valore complessivo di euro 120,00/mq; valore, da porre a base d'asta, ai sensi del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41/12 del 07.10.2011.

Prima del procedimento di vendita, secondo le modalità fissate nel citato Regolamento, questa Amministrazione Comunale dovrà procedere, alla sdemanializzazione nonché, al frazionamento catastale del suolo di che trattasi.-

Per il frazionamento catastale, necessita una spesa presunta di euro 1.500/00 IVA e tasse incluse.

In virtù di ciò, il valore dell'immobile viene così determinato:

Superficie mq 217,00

mq. 217,00 x euro 120/mq = **euro 26.040,00**

Per cui, il valore di stima risulta ***S=26.040 euro***

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell' art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazione dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

$$\text{Valore attribuito} = S * 50\% = 26.040,00 * 0,5 = \text{euro } \underline{\underline{13.020,00}}$$

Naturalmente, l'importo complessivo effettivo dell'alienazione, sarà determinato dall'applicazione del prezzo definitivo determinato dalla effettiva superficie del suolo scaturente dal frazionamento catastale.

Cod. 6.a- Suolo Pubblico di via Tre Croci/Via Turati

(sup. catastale mq 350 Foglio 16 p.lla n. 439)

E' pervenuta a questo Ufficio in data 29.10.2012 prot. 9903, da parte del sig. Battaglia Vito nato a Chiaramonte Gulfi (RG) il 04.06.1938 e residente in Monterosso Almo nella via Tre Croci n. 27, CF. BTT VTI 38H04 C612K, richiesta di sdemanializzazione e vendita del terreno sito nella via Tre Croci angolo via F. Turati e viale Gramsci, di proprietà del Comune a seguito dell'ordinanza di espropriazione immobiliare n. 60/2007 del 16.11.2006 rep. n. 1669/2007 del 19.02.2007, riportato nel NCT al Fg. 16 p.lla n. 439 sup. catastale mq 350,00 classificato come "seminativo 3" e confinante con fabbricato di proprietà del richiedente.

Il terreno in parola, come detto della superficie catastale di mq 350,00, per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, ricade all'interno della zona territoriale omogenea (z.t.o.) "B2" del Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DD n. 449/2003 del 16.04.2003 dell'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente, ed è interessato da linea di faglia, le cui norme edificatorie sono quelle riportate agli artt. 30 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo strumento di pianificazione e può ritenersi altresì, stante che è delimitato per tre lati da spazi pubblici ed è ubicato in zona già nella quasi totalità urbanizzata, come "lotto definito urbanisticamente", le cui norme di seguito si riportano:

Art. 30 Zona B.2 - Zone territoriali omogenee residenziali parzialmente edificate

- La zona B.2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

- Nell'ambito della zona B.2 sono consentiti interventi destinati alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse; sono ammesse attività artigianali e di commercio al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non competenti al carattere residenziale della zona, l'edificazione avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

1 - Con concessione singola sul preesistente allineamento e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ed utilizzazione di lotti urbanisticamente definiti; negli altri casi occorre il piano di lottizzazione convenzionato.

2 - Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera, in linea o isolati.

3 - Distanza minima fra i fabbricati: in aderenza; in caso di distacco questo non potrà essere inferiore a ml. 10,00 per pareti finestrate;

Distanza minima dai confini: minimo ml 5,00 – diversamente, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, salvo se preesiste parete o porzione di fabbricato con finestra. In ogni caso è prescritta una distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml 10,00.

4 - Rapporto di copertura = non fissato

5 - Altezza massima: ml. 7,00;

6 - La densità fondiaria massima sarà di 5,00 mc/mq.

7 - Numero massimo dei piani fuori terra: 2

----omissis----

Art. 64 Inedificabilità assoluta delle fasce di rispetto delle linee di faglia

Le fasce di rispetto a cavallo delle linee di faglia, larghe complessivamente mt. 10 e riportate nelle tavole in scala 1/2000 e 1/10000 del Piano Regolatore Generale, sono soggette al vincolo dell'inedificabilità assoluta.

Le parti degli edifici in atto esistenti che ricadono all'interno di tali fasce, non possono essere ampliate né sopraelevate; in esse sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di demolizione, di crollo o di abbandono l'Amministrazione Comunale potrà acquisire le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle linee di faglia mediante espropriazione per pubblica utilità, e le aree acquisite saranno destinate a verde pubblico e/o a spazi per parcheggio.

L'Amministrazione Comunale, in relazione a programmi d'intervento finalizzati alla riduzione del rischio sismico, può procedere con piani particolareggiati o piani di comparto (art. 11 L.R. 71/78) con unità minima d'intervento costituita dall'isolato che comprende le unità edilizie interessate dalla presenza della linea di faglia.

-----omissis-----

Per la valutazione del suolo in argomento, nella considerazione che in questo Comune, non esiste un mercato immobiliare vero e proprio e quindi una valutazione immobiliare che porta a determinare il valore di un bene, quale le aree edificabili e non, fabbricati in genere e così via, si è eseguito, il criterio di stima sintetica a vista o impressione assumendo opportune ed idonee informazioni su beni analoghi, avendo riguardo ai seguenti parametri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

nonché alle condizioni *intrinseche* (natura e fertilità del terreno, ubicazione, ampiezza e forma etc..) ed *estrinseche* (clima, situazione demografica, mezzi di comunicazione con i centri urbani, disponibilità dei servizi pubblici etc..) che possono influire sulla determinazione del valore in parola.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, questo Ufficio, ritiene di assegnare al suolo in argomento un valore complessivo di euro 102,00/mq.

In virtù di ciò, il valore dell'immobile viene così determinato:

Superficie mq 350,00

mq. 350,00 x euro 102/mq = euro 35.700,00

Per cui, il valore di stima risulta **$S=35.700,00$ euro**

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell' art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazione dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

Valore attribuito = $S*50\%= 35.700,00*0,5=$ euro 17.850,00

Cod. 7.a- Suolo Pubblico di via Stella

(suolo di mq 40,00 circa da sdemanializzare e frazionare - Foglio 15 strade pubbliche)

Il suolo in argomento, ancorchè pubblico, per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, ricade all'interno della zona territoriale omogenea (z.t.o.) "B2" del Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DD n. 449/2003 del 16.04.2003 dell'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente, le cui norme edificatorie sono quelle riportate all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo strumento di pianificazione, le cui norme di seguito si riportano:

Art. 30 Zone B.2 - Zone territoriali omogenee residenziali parzialmente edificate

- La zona B.2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

- Nell'ambito della zona B.2 sono consentiti interventi destinati alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse; sono ammesse attività artigianali e di commercio al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non competenti al carattere residenziale della zona, l'edificazione avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

1 - Con concessione singola sul preesistente allineamento e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ed utilizzazione di lotti urbanisticamente definiti; negli altri casi occorre il piano di lottizzazione convenzionato.

2 - Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera, in linea o isolati.

3 - Distanza minima fra i fabbricati: in aderenza; in caso di distacco questo non potrà essere inferiore a ml. 10,00 per pareti finestrate;

Distanza minima dai confini: minimo ml 5,00 – diversamente, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, salvo se preesiste parete o porzione di fabbricato con finestra. In ogni caso è prescritta una distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml 10,00.

4 - Rapporto di copertura = non fissato

5 - Altezza massima: ml. 7,00;

6 - La densità fondiaria massima sarà di 5,00 mc/mq.

7 - Numero massimo dei piani fuori terra: 2

La zona ove ricade il tratto di suolo facente parte, come detto, della via Stella, risulta già urbanizzata.

Per la valutazione del suolo in argomento, nella considerazione che in questo Comune, non esiste un mercato immobiliare vero e proprio e quindi una valutazione immobiliare che porta a determinare il valore di un bene, quale le aree edificabili e non, fabbricati in genere ed in particolare di suoli demaniali stradali, si è eseguito, il criterio di stima sintetica a vista o impressione assumendo opportune ed idonee informazioni su beni analoghi, avendo riguardo ai seguenti parametri:

- zona territoriale di ubicazione;

- indice di edificabilità;

- destinazione d'uso consentita;

- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;

- prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

nonché alle condizioni *intrinseche* (natura e fertilità del terreno, ubicazione, ampiezza e forma etc..) ed *estrinseche* (clima, situazione demografica, mezzi di comunicazione con i centri urbani, disponibilità dei servizi pubblici etc..) che possono influire sulla determinazione del valore in parola.

Rilevato che:

- l'eventuale vendita del suolo pubblico in parola, non pregiudica e/o limita diritti di terzi;
- il suolo in argomento, non è di immediata utilità per il Comune, salvo ovviamente, diverso orientamento di questa Amministrazione Comunale;

Pertanto, alla luce di quanto sopra, questo Ufficio, ai fini della valutazione del suolo, ritiene di assegnare allo stesso, un valore di euro 120,00/mq;

In virtù di ciò, il valore dell'immobile viene così determinato:

Superficie mq 40,00

mq. 40,00 x euro 12/mq = euro 4.800,00

Per cui, il valore di stima risulta **$S=4.800,00$ euro**

Per effetto dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 12 del Regolamento Comunale per le alienazioni dei beni immobili (atto di indirizzo della G.C. con delibera n. _____ del _____) applicando una riduzione del 50% al prezzo di stima (S) suddetto si ottiene il valore a base d'asta da attribuire all'immobile che sarà:

Valore attribuito = $S*50\%= 4.800,00*0,5=$ euro 2.400,00
--

Il suolo predetto, prima del procedimento di vendita, con atto consiliare, dovrà essere sdemanializzato, declassato e destinato al patrimonio disponibile del Comune.

Altresì, il suolo, dovrà essere soggetto a frazionamento catastale, per cui l'importo complessivo effettivo dell'alienazione, sarà determinato dall'applicazione del prezzo definitivo determinato dalla effettiva superficie del suolo scaturente dal frazionamento catastale.

l'importo definitivo della vendita, sarà definito all'atto della redazione del suddetto atto tecnico, necessario per il trasferimento dell'immobile, per la superficie effettiva moltiplicata per il prezzo definitivo risultante dall'asta pubblica.

Non occorre variante urbanistica stante che il suolo medesimo risulta già appartenente a zona territoriale omogenea nel vigente Piano Regolatore Generale.

“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI”

Triennio 2019-2020-2021

RELAZIONI DI STIMA BENI IMMOBILI ALIENABILI
SEZIONE 2

Valutazione degli alloggi popolari di via P. Pio n. 4 scala A, n. 6 scala B, n. 8 scala C e n. 10 scala D, di proprietà Comunale realizzati ai sensi della L.R. 22.04.1952 n. 12/1952 (GURS 12.04.1952 n. 22), per le categorie più disagiate.

Relazione di Stima

La presente relazione di stima, per la valutazione dei n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP - alloggi popolari) di via P. Pio n. 4 scala A, n. 6 scala B, n. 8 scala C e n. 10 scala D, in atto tutti occupati.

Premesse

Gli alloggi popolari di che trattasi, sono stati realizzati ai sensi della L.R. n. 12/1952, finanziati dalla Regione Siciliana con i decreti dell'Ass.to LL.PP. n. 1070/20 del 25.06.1991 e n. 00517/20 del 21.05.1992.

Ai sensi della L.R. n. 12/1952, con contratto n. 6666 di repertorio e n. 2369 della raccolta del 19.12.1994, tra il Comune di Monterosso Almo (RG) ed il Banco di Sicilia (BdS) è stato formalizzato il mutuo di lire 2.086.000.00 con la garanzia regionale, l'ipoteca di primo grado sugli immobili e la cessione del contributo regionale annuo per 25 anni di lire 251.100.074, a partire dal 31.12.1995 e fino al 31.12.2019.

L'art. 15 del citato contratto di mutuo obbliga la parte mutuataria (il Comune) di non locare, né riscuotere pigioni per un periodo maggiore di anni uno, e di non vendere, donare, cedere in usufrutto od uso etc.. se non previo consenso scritto del mutuante Banco e ciò sotto pena della risoluzione del contratto stesso.

Sempre ai sensi del citato art. 15, in caso di vendita o riscatto dei singoli alloggi ipotecati, *"il consenso del Banco resta subordinato al versamento, da portare a scomputo del debito per sorte capitale, delle somme proporzionali che di volta in volta verranno determinate dal banco medesimo"*.

Ancora, il suddetto art. 15 prevede che le cessioni in proprietà a favore dei soggetti aventi diritto all'assegnazione a norma della L.R. n. 12/1952 e ss.mm.ii., dovranno essere effettuate con le modalità di cui alla L.R. 22.03.1963 n. 26.

L'edificio in argomento, costituito da n. 20 alloggi di ERP, di cui n. 1 per disabili, risulta di tipologia a "schiera" ed è costituito da n. tre moduli : un modulo "A" con tre elevazioni (p. T-1-2) con accesso dalle scale C e D – alloggi n. 12 interni da 1 a 6 – da un modulo "B" con due elevazioni (p. T-1) con accesso dalla scala B – alloggi n. 4 interni da 1 a 4 – e da un modulo "C" con due elevazioni (p. T-1) con accesso dalla scala A – alloggi n. 4 interni dal n. 1 al 4, oltre ad un locale tecnico per alloggio gruppo autoclave e quadro elettrico impianto di illuminazione esterno.

Il suddetto edificio è stato realizzato con CC.EE. n. 80/1991 del 16.12.1991 e C.E. in variante n. 36/1995 del 13.06.1995 e risulta munito di autorizzazione di abitabilità n. 05/1998 dell'11.08.1998; i lavori di costruzione sono stati iniziati in data 27.06.1995 ed ultimati in data 16.09.1997 così come risulta dalla perizia giurata del 04.08.1998 (prot. 6560 in data 10.08.1998) redatta dal Progettista e D.L. ed altresì risulta censito nel NCEU al Fg. 16 p.lla n. 820 con i seguenti sub:

- 3 p.t. int. 1 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 con accesso dalla scala A civico 4 via P.Pio;
- 4 p.t. int. 2 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " "
- 5 p.1 int. 3 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " "
- 6 p.1 int. 4 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " "
- 8 p.t. int. 1 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " B civico 6 via P.Pio;
- 9 p.t. int. 2 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " "
- 10 p.1 int.3 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " "
- 11 p.1 int.4 ctg. A/3 5 vani rendita euro 284,05 " " "
- 13 p.t. int.1 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 con accesso dalla scala C civico 8 via P. Pio;
- 14 p.t. int.2 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 " " "
- 15 p.1 int.3 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 " " "
- 16 p.1 int.4 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 " " "
- 17 p.2 int.5 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 " " "
- 18 p.2 int.6 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 " " "
- 20 p.t. int.1 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 con accesso dalla scala D civico 10 via P.Pio
- 21 p.t. int.2 ctg. A/3 6 vani rendita euro 340,86 " " "

- 22 p.1 int.3 ctg. A/3	6 vani	rendita euro 340,86	“	“	“
- 23 p.1 int.4 ctg. A/3	6 vani	rendita euro 340,86	“	“	“
- 24 p.2 int.5 ctg. A/3	6 vani	rendita euro 340,86	“	“	“
- 25 p.2 int.6 ctg. A/3	6 vani	rendita euro 340,86	“	“	“

L'edificio ricade all'interno della zona territoriale omogenea (z.t.o.) "**B3** – Zone territoriali omogenee residenziali di margine" del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con D.Dir.le n. 449/2003 del 16.04.2003, in corso di revisione, normata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione (NTA) del Piano medesimo, che integralmente si riporta:

Art. 31 Zone B.3 - Zone territoriali omogenee residenziali di margine

La zona B.3 comprende le aree di recente edificazione o parzialmente edificata destinate a residenza con caratteristiche prevalente di edilizia agevolata o sovvenzionata.

- Qualsiasi intervento edificatorio deve essere preceduto da piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionato, esteso all'intera area non ancora edificata, per una migliore utilizzazione e una organica connessione con i tessuti urbani circostanti.

- Nell'ambito della zona B.3 sono consentiti interventi destinati alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse; sono ammesse attività artigianali e di commercio al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato con esclusione di quelle rumorose o moleste o non competenti al carattere residenziale della zona.

- nell'ambito della zona B.3 l'edificazione avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

a) la densità fondiaria massima sarà pari a 3,50 mc/mq;

b) l'altezza massima sarà pari a mt 7,00 e non più di due piani fuori terra;

c) rapporto di copertura = 50%

d) la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt. 10,00;

e) i distacchi dai confini non potranno essere inferiori a mt. 5,00;

f) tipologie ammesse: in linea, a schiera o isolati.

- Ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, si fa espresso riferimento alla legge 24.12.1993 n. 560 (art. 1 comma 10) modificata ed integrata dalla L.R. 03.11.1994 n. 43 (art. 2 comma 1) nonché, alla L.R. n. 04/2003 del 16.04.2003 (art. 19 comma 7), che in effetti regola la materia.

Pertanto, ai sensi del 1 comma dell'art. 2 della L.R. n. 43/1994, si fa riferimento in ogni caso alla rendita catastale risultante dalla categoria A/4 e, nell'ambito di tale categoria si applica la classe corrispondente a quella catastalmente attribuita a ciascuna unità immobiliare.

Gli alloggi in parola, risultano censiti alla ctg. A/3 cl. 3°, per cui applicando la declassificazione, ai fini della individuazione del prezzo di cessione, si ha: ctg. A/4 cl. 3 – tariffa d'estimo L. 69.000 pari ad **euro 35,64** (assunta c/o l'Ufficio del Territorio (ex UTE) Ag. delle Entrate di Ragusa), in vigore e rimasta invariata dal 01/10/2001.

Ai fini della individuazione della rendita catastale (R.C.), nel caso di unità immobiliari appartenenti alla categoria "A", si moltiplica la tariffa d'estimo per i vani catastali già riportati negli atti di accatastamento degli alloggi di che trattasi.

In definitiva, fatti i dovuti conteggi, si ottiene:

- alloggi (n. 8) di vani n. 5 R.C. pari ad **euro 178,20;**

- alloggi (n. 12) di vani n. 6 R.C. pari ad **euro 213,84;**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE:

Il prezzo suddetto è quindi determinato, ai sensi del comma 10 della legge n. 560/1993 del 24.12.1993, dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali come sopra determinate per unità immobiliari appartenenti alla categoria A/4:

- n. 8 alloggi x euro 178,20 x 100 = euro 142.560,00

- n. 12 alloggi x euro 213,84 x 100 = euro 256.608,00

Totale **euro 399.168,00**

All'importo così determinato, si applica la riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione degli immobili, fino al limite massimo del 20%:

- ultimazione degli immobili: 16.09.1997 – coeff. di riduzione: 20%

- euro 399.168,00 x 20% = 79.833,60

- prezzo di cessione definitivo: (399.168,00 – 79.833,60) = **euro 319.334,40**

In definitiva, si riporta di seguito il valore per singolo alloggio riportati nel NCEU al Fig. 16 p.lla n. 820 sub diversi:

- alloggio ctg. A/3 cl. 3 vani n. 5 = R.C. euro 178,20 x 100 x (- 20%) = **euro 14.256,00** *(totale alloggi n. 8 dal sub n. 3 al sub n. 11 sopra riportati);*

- alloggio ctg. A/3 cl. 3 vani n. 6 = R.C. euro 213,84 x 100 x (- 20%) = **euro 17.107,20** *(totale alloggi n. 12 dal sub 13 al sub 25 sopra riportati);*

ove, l'aliquota del 20% applicata, non è altro che il coeff. di riduzione del 20% (1% per ogni anno di anzianità di costruzione non superiore comunque al 20%)

L'alienazione degli alloggi E.R.P. è subordinata all'approvazione del Piano delle Alienazioni-sezione 2 da parte dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità.

Si allega alla presente la sottoelencata documentazione:

- Stralcio del PRG;
- Documentazione di accatastamento degli alloggi.