

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO A USTICA IN CONTRADA CROCEVIA

Premessa

Il sottoscritto Architetto Giacomo Pignatone, nato a San Cataldo (CL) il 22.11.1955 e residente a Ustica in via Tre Mulini snc, iscritto all'albo degli Architetti di Palermo al n. 1505 cod. fisc. PGNGCM55S22H792X P.IVA 02742360825 ha avuto l'incarico di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno sito a Ustica in contrada Arso censito al Catasto nel foglio di mappa n. 6 particella n. 319 ed esteso mq. 2.895.

1.1 – Dati censuari degli immobili di proprietà della Signora committenti

I dati catastali dei terreni di cui sono comproprietarie le Signore:

- --- omissis --- nata a Palermo il “--- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---

1.2 – identificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione del Piano Regolatore Generale di Ustica, è stato possibile stabilire che l'intero terreno pari a mq. 2.895 ricade in Zona E2, *Aree agricole di riqualificazione del paesaggio agrario storico*

Definizione

Le zone E2 comprendono le aree agricole che presentano potenzialità dal punto di vista pedologico e morfologico per il mantenimento delle pratiche agricole e nelle quali il P.T.P.R. interviene con il regime normativo della Trasformazione e, per le aree perimetrate ai fini della tutela dei siti archeologici e dei beni naturalistici, con il regime normativo del Mantenimento.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova realizzazione devono inserirsi nel tessuto agricolo nel rispetto dei caratteri dell'edilizia storica rurale, attraverso la riqualificazione del contesto agricolo e paesistico, la salvaguardia ed il recupero degli elementi costitutivi del paesaggio rurale ed il mantenimento e ripristino dei caratteri agricoli con interventi di riordino del fondo.

Usi consentiti

Sono consentiti le destinazioni d'uso previste per le attività agricole.

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento ed alla riqualificazione del tessuto agricolo, al recupero degli elementi costitutivi del paesaggio e dei manufatti rurali storici ed a nuova edificazione

Per i manufatti di cui all'art. 34 gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, indicati all'art 20 della LR 71/78.

Su conforme parere della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali è possibile, per gli edifici rurali storici monoambiente ed in generale per i ruderi costituiti da un unico vano, realizzare volumi aggiuntivi in aderenza, nel rispetto negli schemi planimetrici di aggregazione delle tipologie mono e pluri cellulari, riportati nella Relazione Generale nel Capitolo “Patrimonio storico architettonico rurale”.

I corpi aggiunti devono essere realizzati secondo gli elementi ed i caratteri dell'edilizia rurale storica, garantendo continuità formale con il manufatto originario, dei suoi elementi formali e dei materiali di rifinitura (altezza del filo di gronda, sistema di copertura, intonaco di sacrificio, vani di accesso e finestre, etc.).

In caso di interventi che comportano la realizzazione di corpi aggiuntivi in aderenza, sopra descritti, l'indice di edificabilità fondiaria non può superare 0,02 mc/mq. e con lotto minimo di intervento fissato in 10.000 mq.

La superficie coperta complessiva (sommando l'edificio esistente ed il nuovo corpo edilizio aggiunto) non può essere superiore a 75 mq.

Per gli edifici rurali di recente realizzazione, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, è consentita la ristrutturazione edilizia nei limiti della cubatura esistente.

E' ammessa altresì la demolizione parziale, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, solo nel caso che tali interventi introducono elementi e caratteri costruttivi riferibili alla tipologia edilizia rurale storica.

Sono ammessi inoltre interventi per la realizzazione di nuova edilizia su fondi liberi.

Le nuove costruzioni devono mantenere le caratteristiche dell'edilizia storica rurale ed inserirsi nel tessuto agricolo mantenendo la trama dei muretti e dei terrazzamenti esistenti.

La posizione dell'edificio deve preferibilmente essere perimetrale al fondo coltivato, lungo la viabilità di accesso al fondo o in prossimità della viabilità principale, evitando il più possibile divisioni del fondo.

La superficie minima del fondo è di 9.000 mq con indice di edificabilità fondiaria di 0,02 mc/mq.

Per i fondi agricoli che si estendono oltre la zona E2, ricadendo in parte anche nella zona E3, è possibile computare ai fini del raggiungimento del lotto minimo d'intervento anche l'area ricadente in zona E3, applicando l'indice di edificabilità di 0,02 mc/mq all'intero fondo purché il volume edilizio computato sia realizzato nella parte del fondo ricadente nelle zone E2, e che questa parte del fondo mantenga un indice di edificabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc /mq.

L'impianto edilizio deve essere riconducibile alle tipologie dell'edilizia storica, definite all'art.5, e comunque le opere da realizzare devono rispettare le seguenti prescrizioni:

altezza massima consentita è di ml 3,50, in unica elevazione fuori terra;

la distanza dei confini non deve essere inferiore a ml 3;

la distanza tra corpi edilizi non deve essere inferiore a ml 20;

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione, devono essere corredati da un **progetto di riordino** dell'intero fondo asservito, al fine del mantenimento e del ripristino delle colture agricole e della tutela e del ripristino degli elementi storici del paesaggio rurale, descritto all'art.18 delle presenti NTA.

L'area di pertinenza dell'edificio, con esclusione delle stradelle di accesso non può essere superiore a mq 150, le cui parti pavimentate devono essere permeabili e realizzate con materiali naturali.

N.B. Il terreno ricade per intero in zona E2, avendo una superficie di mq. 2.895 è quindi inferiore al lotto minimo di 9.000 mq. necessari per poter realizzare una costruzione; tuttavia l'art. n. 22 della Legge Regionale Siciliana n. 16 del 10 agosto 2016 consente la cessione della cubatura a un'altra area purché quest'ultima abbia la medesima destinazione urbanistica.

In pratica è possibile cedere la cubatura edificabile - mq. 2.895,00 x 0,02 mc/mq = mc 57,90 e quindi una superficie di mq. 19,30 (considerando un'altezza di m. 3,00) circa – a un altro terreno anch'esso ricadente in zona E2.

1.3 – Conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

In data 16 gennaio 2023 il Sottoscritto si è recato sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso e quant'altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

Il terreno è sito in contrada Arso a circa 3.500 metri dal centro abitato, vi si accede dalla strada vicinale dell'Oliastrello da un viottolo lungo circa 40 metri compreso tra le particelle 330 e 318 del foglio di mappa n. 6; superato il sentiero il terreno si apre formando un rettangolo regolare lungo m. 138,00 e largo in media m. 18,00 compreso tra le quote 73,50 e quota 81,50 m. slm.

2.1 - Criterio di stima adottato

2.1.1 – Terreno edificabile

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltre che sul principio di attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce a un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Questo tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato della zona, ne rileva i prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tale scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico – sociali) caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) Caratteristiche intrinseche

Orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano- altimetrica e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

3. – Valutazione

3.1 – Terreno edificabile

Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadrato, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche su esposte, è quello medio di

€ 9,00/mq. ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie di terreno ricadente in zona E2 (mq. 2.895,00) risulta:

mq. 2.895,00 x € 9,00/mq = € 26.055,00

È opportuno ribadire che questo valore è da attribuirsi al potenziale edificabile ipotetico in quanto il terreno in sé non è edificabile ma la cubatura ricavabile può essere accorpata alla cubatura di un altro terreno avente le medesime caratteristiche urbanistiche e con una superficie non inferiore a mq. 6.105,00 così da raggiungere la superficie minima edificabile di 9.000,00 mq.

3.2 – Conclusioni

Il terreno, pur avendo una superficie inferiore al lotto minimo edificabile, possiede tuttavia delle caratteristiche orografiche, geometriche, distanze dai confini e dagli altri fabbricati, nonché panoramiche che favorirebbero l'ubicazione di un fabbricato di buone caratteristiche abitative realizzabile accorpando la cubatura di un altro terreno avente la medesima destinazione d'uso, pertanto il valore di € **26.000,00** appare congruo.

Il Tecnico Incaricato
Arch. Giacomo Pignatone



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO" at the top and "PALERMO" at the bottom, separated by two stars. The center of the stamp contains the text "Architetto GIACOMO PIGNATONE N. 1505".