

COMUNE DI CASTELBUONO

PROVINCIA DI PALERMO

*Valutazione commerciale di porzione di fondo ricadente
in C.da Calagioli a Castelbuono*

Ditta: Gennaro Gioacchino e Gennaro Natale



Il Consulente

ing. Dario Di Chiara



[Handwritten signature]

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelbuono ha conferito incarico al sottoscritto ing. Dario Di Chiara, n.q. di consulente esperto, di riscontrare la proposta formalizzata dalla ditta Gennaro Gioacchino (C.F.: GNN GCH 64L31 COG70) e Gennaro Natale (C.F.: GNN NTL 66R18 COG7F) con nota registrata al prot. n. 15093 del 15 ottobre 2004 (v. all. n. 1), volta all'acquisto di porzione di terreno comunale (mq 1.000 circa), ricadente nella p.lla 421 del foglio di mappa 28 del Catasto Terreni, limitrofa all'immobile e al fondo di proprietà distinti con p.lle 423 - 424 - 500 e 501 del medesimo foglio di mappa 28.

Al fine dell'espletamento dell'incarico volto all'accertamento del relativo valore di stima, lo scrivente consulente ha effettuato, con l'assistenza del dipendente comunale geom. Lo Re, apposito sopralluogo nel corso del quale ha preso visione del sito ed eseguito il rilievo fotografico della porzione in interesse.

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI SUPERFICIE DI PROPRIETÀ COMUNALE OGGETTO DI STIMA

Come si evince dalla documentazione tecnica allegata all'istanza (v. all. n. 1), il terreno oggetto della presente richiesta interessa porzione della particella n. 421 di proprietà comunale, delimitata dall'attuale Via Geraci, da un'asta torrentizia e dai fronti laterale e posteriore dell'immobile di proprietà dei richiedenti, in prossimità del quale risulta solo in parte sistemato a piazzale e utilizzato a uso parcheggio (e/o sosta) autoveicoli. Lungo l'argine posto alla sx idraulica del torrente, il terreno è in pendenza e lasciato a vegetazione spontanea (v. documentazione fotografica - all. n. 2). La destinazione urbanistica dell'area in argomento, ricadente in zona semicentrale dell'abitato di Castelbuono, è disciplinata dalle norme in vigore per le zone "E3". Trattasi delle zone agricole di tutela paesaggistica ed ambientale, comprese le zone

D del Parco delle Madonie, e quelle interessate da evidenti condizioni di dissesto geologico ed idrogeologico che vanno poste a particolare tutela ai fini della difesa ambientale ed idrogeologica; in queste zone è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi e di essenze arboree autoctone e ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo, coerente con le caratteristiche ambientali dei siti. In tali zone non sono altresì ammessi interventi di sbancamento, di taglio di alberi e di modificazione dei pendii e delle scarpate, fatti salvi gli interventi connessi alle attività agricole e forestali e/o interventi a tutela della pubblica incolumità. La densità fondiaria ammissibile è di 0,01 mc/mq, fermo restando i vincoli di inedificabilità assoluta delle aree incluse nelle fasce di rispetto dei boschi.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE

In considerazione che l'esatta consistenza della porzione di terreno di proprietà comunale eventualmente da alienare alla ditta richiedente resta vincolata ad esigenze di natura funzionale e pertinenziale della cabina elettrica installata nell'immediate vicinanze (in prossimità del fronte laterale dell'immobile della ditta Gennaro e lungo il margine della Via Geraci), il sottoscritto consulente procederà unicamente all'individuazione del più probabile valore unitario (€/mq) di stima dell'area richiesta (una volta nota l'esatta estensione di terreno da trasferire potrà valutarsi di conseguenza il relativo valore commerciale).

Nell'ipotesi di un godimento esclusivo dell'area in questione, l'individuazione del valore commerciale di codesta superficie (destinata ad essere sfruttata, secondo il concetto del massimo e miglior uso "highest e best use", come area di pertinenza dell'immobile principale della ditta richiedente) è pertanto determinato attraverso la ricerca del parametro unitario di stima attribuibile all'immobile di cui costituirà pertinenza mediante il metodo sintetico comparativo, applicando un opportuno

coefficiente di differenziazione al fine di ragguagliare la superficie di pertinenza a quella del manufatto principale.

Dalla conoscenza personale del mercato immobiliare di Casteibuono, in uno ai valori raccolti nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (Consulente Immobiliare, "Osservatorio dei Valori Immobiliari" - O.V.I. -, a cura della Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, etc.), relativi a immobili di consimili caratteristiche ricadenti nella zona in esame, si ritiene congruo considerare un valore commerciale unitario pari mediamente a €/mq 900,00.

Applicando alla consistenza della superficie in questione (all'incirca 1.000 mq) il coefficiente di differenziazione delle pertinenze pari a 0,02, assumibile, così come da consuetudine commerciale, per pertinenze di estensione superiore a 200 mq e fino a 1.000 mq, si ottiene il seguente parametro unitario di stima:

$$\text{€/mq } 900,00 \times 0,02 = \text{€/mq } 18,00$$

Tale valore unitario, opportunamente scontato del costo unitario delle opere necessarie per rendere fruibile l'area in argomento (computabile forfaitariamente pari a €/mq 3,00 per lavori vari di sistemazione terreno, decespugliamento, ecc.), può assumersi in definitiva pari a €/mq 15,00 (in lettere euro/mq quindic/00).

Con ciò, si ritiene di aver espletato l'incarico conferito.



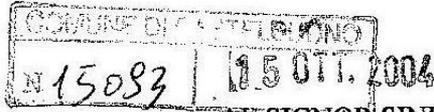
Il Consulente

Dario Di Chiara

In allegato:

1. Documentazione tecnica allegata all'istanza;
2. Documentazione fotografica.

COPIA



AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI CASTELBUONO

OGGETTO: Richiesta VENDITA porzione di fondo ricadente in
contrada Calagioli Censito al Catasto Terreni come
particella 421 del Foglio 28 nel Territorio del Comune di
Castelbuono

I sottoscritti GENNARO Gioacchino nato a Castelbuono il
31/07/1964 (n.c.f. GNN GCH 64L31 C067O), e GENNARO Natale nato a
Castelbuono il 18/10/1966 (n.c.f. GNN NTL 66R18 C067F) residenti
entrambi a Castelbuono rispettivamente in Via Avvenire n°59 ed in Via
S.Francesco n°31, proprietari dell'immobile censito alla particella 423 e del
fondo limitrofo allo stesso identificato al Catasto Terreni alle particelle 424,
500 e 501 del foglio 28, confinante con il fondo in possesso al Comune di
Castelbuono ed identificato come p.lla 421

CHIEDONO

alla S.V. la possibilità di acquistare la porzione del fondo sopra
descritto, per un'estensione pari a mq 1.000,00 circa e come rappresentato
nell'allegata planimetria.

Fa presente inoltre che la quantificazione e l'indicazione, della porzione
di fondo, sulla planimetria è puramente indicativa, in quanto i sottoscritti
accetteranno eventuale e qualsiasi Vostra disposizione, sulla quantità e
sulla disposizione.

Per una più precisa ubicazione e quantificazione della porzione di
fondo da acquistare, i sottoscritti si rendono disponibile sin da adesso ad
assumere a proprie cure e spese un tecnico abilitato alla redazione di
eventuale tipo di aggiornamento.

Si allega alla presente:

- stralcio corografico scala 1:10.000
- Stralcio Catastale 1:2000

53
interesse Re:
da foscio
fluviale

- Stralcio catastale 1:500 con inserimento della porzione di fondo interrelata dalla presente.

Si fa presente che lo stesso rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o di quant'altro la S.V. facesse richiesta.

Castelbuono,

Con Osservanza

Data: 22/09/2004 - Ora: 11:58.46

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2004

Visura n.: PA0289969 Pag. 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTELBUONO (Codice: C067)
Catasto Terreni	Provincia di PALERMO
	Foglio: 28 Particella: 421

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	28	421			PASCOLO 2	23 16		Dominicale Euro 2,27 L. 4.400	Agrario Euro 0,84 L. 1.621	FRAZIONAMENTO n. 179 in atti dal 12/03/1991
Partita				1440						

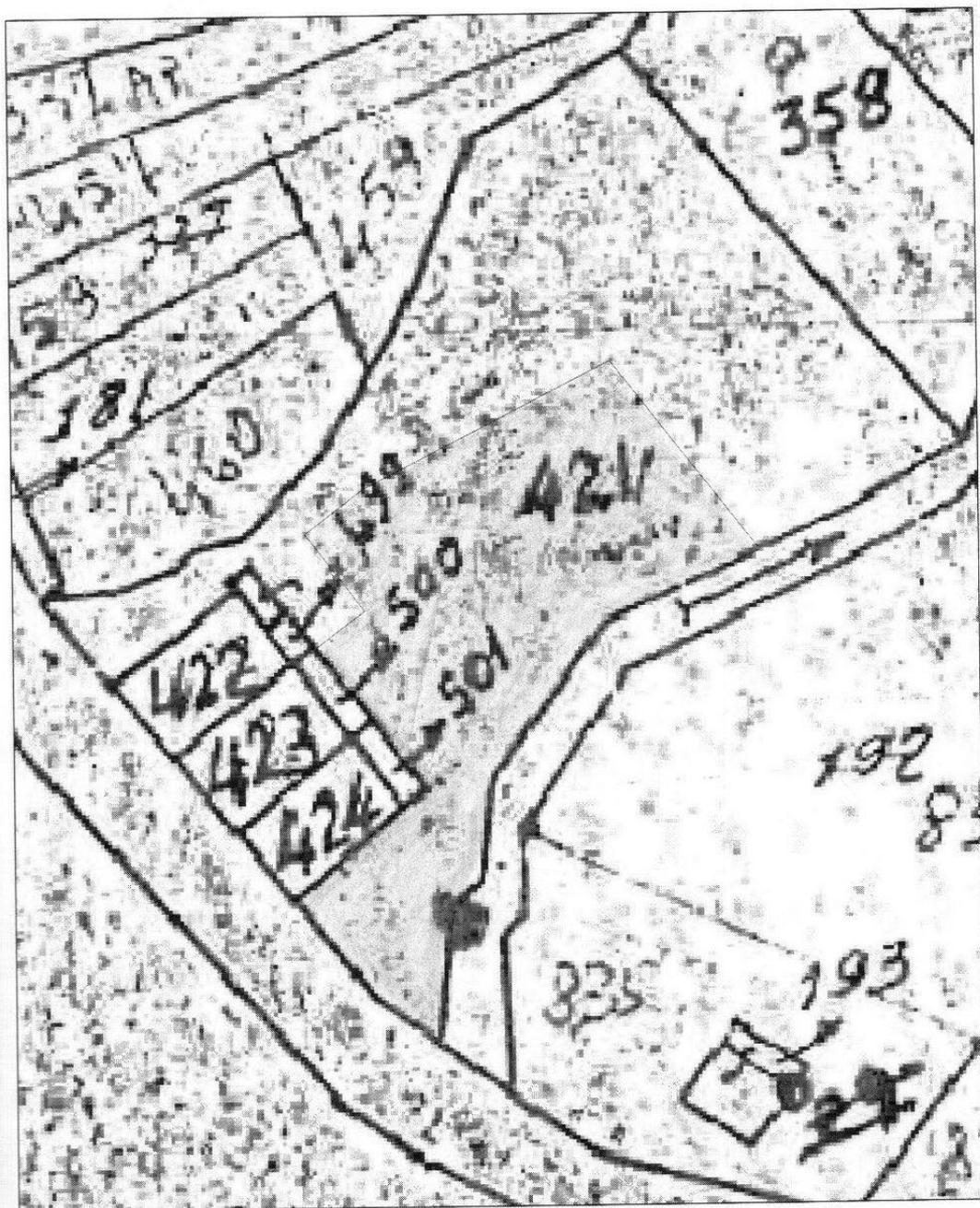
INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in CINISI	0000000018	(4) Diritto del concedente Livellario
2	COMUNE DI CASTELBUONO	84000190821	(4) Diritto del concedente
3	DEMANIO DELLO STATO con sede in PALERMO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17 Ricevuta n. 104568 Importo della liquidazione: Euro 1,29



STRALCIO CATASTALE
DEL COMUNE DI CASTELBUONO
FOGLIO DI MAPPA N°28
SCALA 1:2000



STRALCIO CATASTALE
DEL COMUNE DI CASTELBUONO
FOGLIO DI MAPPA N°28 P.LLA 421
CON LOCALIZZAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA
INTERESSATA
SCALA 1:500



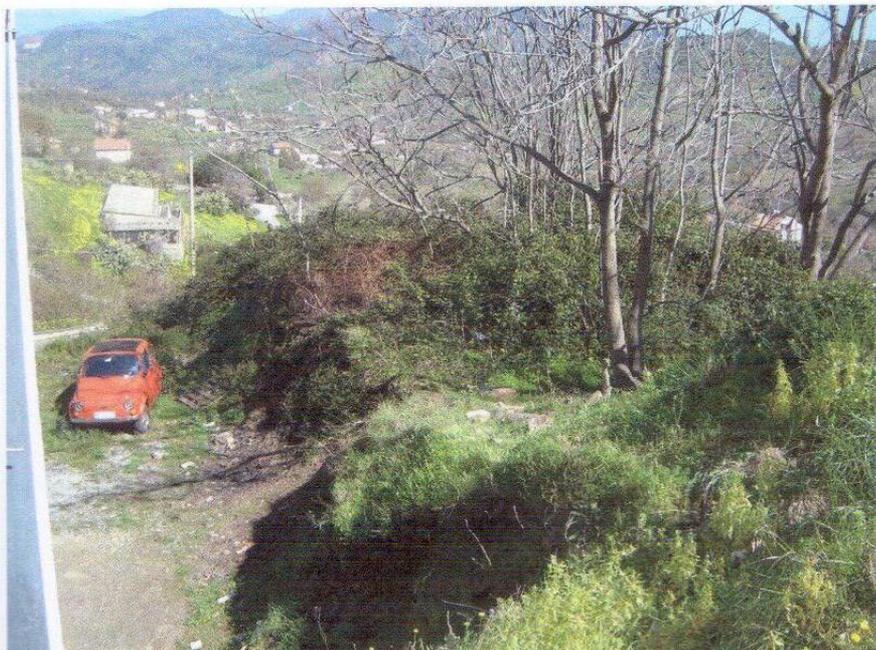
Porzione di terreno di proprietà comunale confinante con l'immobile dei richiedenti e con l'attuale Via Geraci



Idem come sopra - vista della cabina elettrica ivi insistente



Vista della porzione di terreno antistante il retrospetto dell'immobile dei richiedenti, solo in parte sistemata a piazzale



Porzione scoscesa limitrofa ad un'asta torrentizia