



COMUNE DI
PALAU
Ufficio Urbanistica

Piazza Popoli d'Europa, 1 – 07020 PALAU (OT)
P.IVA. 01373510906 | C.F. 82004530901

AL RESPONSABILE DEL PATRIMONIO
COMUNE DI PALAU

Prot. n. 13184 del 21.07.2022

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA – IMMOBILE DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 6 P.LLA 3833 ESTESO 63 MQ – SITO IN LOCALITA' VIA GUERRAZZI DI PALAU

La presente perizia tecnica ha ad oggetto la stima della porzione di terreno estesa 63 mq e confinante ad est con circumscrizione Palau Vecchia, per il tramite di una zonetta di terreno adibita a verde pubblico, ad ovest con l'attuale conformazione della strada Guerrazzi e a sud/nord con immobili di proprietà privata (p.lle catastali n. 122 e 1063 del foglio 6).

Preliminarmente si precisa che con delibera di consiglio comunale n. 7 del 24.03.2022 è stata approvata la sdemanializzazione di detta porzione di terreno riportata sia in catasto che negli strumenti urbanistici vigenti come strada comunale, ed è stato altresì approvato il passaggio giuridico del reliquato stradale al patrimonio dell'Ente per tutte le motivazioni riportate nella citata deliberazione.

Urbanisticamente, si precisa che l'area di cui trattasi ricade in zona "B" (residenziale estensiva) del vigente PDF e secondo il vigente Piano Particolareggiato è destinata a "Viabilità Esistente". Inoltre, il terreno oggetto di stima è gravato dal vincolo di rispetto ferroviario di cui all'art. 49 del D.P.R. 753/80 che integralmente si riporta: *"Lungo i tracciati delle linee ferroviarie e' vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della piu' vicina rotaia"*. (cfr. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Stante il vincolo di rispetto ferroviario, risulta ovvio che l'area di cui trattasi è inedificabile completamente, anche in ragione della conformazione e delle esigue dimensioni (larghezza media 5,70 ml e lunghezza media 11,40 ml). Infatti, la stessa sarebbe inedificabile anche in assenza del citato vincolo, dal momento che l'obbligo del rispetto delle distanze dai confini, la renderebbero priva di qualsiasi potenzialità edificatoria.

Alla luce di tali considerazioni, risulta ovvio che alla base della stima non può essere posto l'inquadramento urbanistico dell'area, dal momento che la stessa non è edificabile, ma deve essere inquadrata come un'area pertinenziale, assoggetta a vincolo di inedificabilità, all'immobile adiacente (foglio 6 p.la 122 sub 1-2-3), quest'ultimo in ditta alla società Melissa SRL con sede in Palau alla Via Capo D'Orso n. 35, presidente del Consiglio di Amministrazione signor Demartis Santino Antonio Domenico, che ha fatto istanza di acquisizione.

Sui citati presupposti, il valore di mercato dell'area oggetto di stima, non può prescindere dal valore di mercato unitario dell'immobile di cui diventerà un'area pertinenziale.

La banca dati delle quotazioni OMI, dell'Agenzia delle Entrate, fornisce i valori di mercato unitari più attendibili per le civili abitazioni site nel centro abitato di Palau: i valori unitari oscillano da € 1.650,00/mq fino a € 2.100,00/mq per superficie lorda dell'immobile, presupponendo uno stato di conservazione normale (nel caso di cui trattasi l'immobile è fatiscente e risulta assimilabile ad un'unità collabente). Pertanto si assume quale valore base quello minimo, dal momento che trattasi di un rudere → € 1.650,00/mq, senza però adottare alcun ulteriore coefficiente, riduttivo del prezzo unitario, in relazione alla vetustà ed inutilizzabilità dell'immobile in questione.



COMUNE DI
PALAU
Ufficio Urbanistica

Piazza Popoli d'Europa, 1 – 07020 PALAU (OT)
P.IVA. 01373510906 | C.F. 82004530901

Per la stima delle corti e aree di pertinenza, occorre ponderare la superficie dell'area scoperta, al fine di metterla in relazione al valore dell'immobile principale: nel caso in esame occorre assumere quale coefficiente di ponderazione il valore pari a 0,15%. Il tutto al fine di calcolare la relativa "superficie commerciale" secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Pertanto, si ha che la superficie commerciale (superficie ponderata) dell'area è pari a: $63 \text{ mq} \times 0,15 = 9,45 \text{ mq}$;

Valore di mercato dell'area pertinenziale: $9,45 \text{ mq} \times € 1.650,00/\text{mq} = € 15.592,50$.

Si precisa che non sono stati utilizzati i coefficienti di merito che avrebbero generato certamente un deprezzamento dell'immobile principale (fabbricato), viste le condizioni in cui versa.

Inoltre va certamente effettuata un'ulteriore riflessione circa lo stato della zonetta di terreno: la stessa è stata stimata come corte/area di pertinenza dell'immobile principale, ma per assumere tali caratteristiche occorre certamente, previa presentazione di un progetto, fare dei lavori ed in particolare:

- 1) Scavo di sbancamento;
- 2) Posa in opera di massiciata;
- 3) Pavimentazione;

Allo stato invece si tratta di una zonetta di terreno che per assumere le caratteristiche di corte pertinenziale va trasformata e quindi vanno affrontate delle ulteriori spese, di cui non si è tenuto conto nella perizia di stima: la stima è stata effettuata come se l'area di cui trattasi fosse già una corte pertinenziale.

Tanto si doveva



Il Responsabile
del Settore Urbanistica e Porto Turistico
Ing. Nicola Russo



Firmato
digitalmente da
RUSSO NICOLA
C: IT