



COMUNE DI CATENUOVA

PROVINCIA DI ENNA

3

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 88...del Registro

data..04/11/2024

OGGETTO: Acquisizione al patrimonio demaniale del terreno riportato in catasto al foglio nr. 1, p.lle nrr. 1580 e 1581 – Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

L'anno duemilaventiquattro il giorno quattro..... del mese di novembre..... alle ore 12:00 e segg., nell'aula delle adunanze, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Sigg.

| COGNOME E NOME | CARICA RIVESTITA | P | A |
|-----------------------|------------------|----|----|
| IMPELLIZZIERI Antonio | Sindaco | X | |
| INGRASSIA Rosaria | Vice - Sindaco | | X |
| BARBAGALLO Lucia | Assessore | X | |
| DI MARCO Carmelo | Assessore | X | |
| LEOCATA Nicola | Assessore | X | |
| | TOTALE | 04 | 01 |

Partecipa il Segretario Comunale dr. Filippo Ensabella.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di deliberazione nr. 88 datata 29/10/2024

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 53 della L. n. 142/90, recepita con L.R. n. 48/91 e ss. mm. e ii. ;

DELIBERA

con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge

[X] di approvare la entro riportata proposta di deliberazione, con le seguenti:

[] aggiunte/integrazioni (1)

[] modifiche/sostituzioni (1)

[X] con separata unanime votazione, dichiarare la presente immediatamente esecutiva.

(1) Segnare con X le parti deliberate e depennare le parti non deliberate.

N.B. Il presente verbale deve ritenersi manomesso allorquando l'abrasione, l'aggiunta o la correzione al presente atto non sia affiancata dall'approvazione del Segretario Comunale verbalizzante.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Acquisizione al patrimonio demaniale del terreno riportato in catasto al foglio nr. 1, p.lle nrr. 1580 e 1581 – Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

Proponente

Redigente

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che è intendimento di questa Amministrazione comunale realizzare il tratto di strada che collega via Laneri con via generale Orazio Passalacqua, meglio generalizzata come strada di collegamento tra le case popolari e l'area ove si svolge il mercato settimanale, al fine di evitare il congestionamento di veicoli che si crea in tale area nella giornata del mercato;

Che per il raggiungimento dell'obiettivo di cui sopra sono state individuate le aree distinte in catasto al foglio nr. 1, p.lle nr. 1580 e 1581, per complessivi mq. 1.091, entrambi di proprietà privata e pertanto si rende opportuno e necessario acquisirle al patrimonio del demanio comunale;

Atteso che dalla perizia di stima redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, alla luce della valutazione secondo la stima "sintetica comparativa" l'area alle condizioni attuali è stata valutata per €. 20,00 al metro quadro e pertanto per il valore complessivo di €. 21.820,00;

Considerato che i proprietari dei sopra riportati terreni, previa richiesta di cessione da parte di questo Comune, avvenuto con nota prot. nr. 10686 del 13.09.24, hanno manifestato la propria disponibilità alla cessione delle aree, per la complessiva somma di €. 20.000,00, stante le condizioni generali del mercato locale;

Ritenuto che necessita prioritariamente provvedere all'acquisizione dell'area al fine di aderire agli interventi di cui alla L.R. 31.01.24, nr. 3 recante "Disposizione finanziarie varie" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana nr. 7 del 03.02.24, art. 24 – "Contributi per interventi di rigenerazione urbana" da finanziarsi a carico della Regione Siciliana – Assessorato del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo;

Vista la perizia di stima del 12.07.24, resa dal Responsabile del Servizio Urbanistica;

Viste le disponibilità resa dai proprietari dei terreni, riportati in catasto al foglio nr. 1, particelle nrr. 1580 e nr. 1581;

Visto lo schema di contratto di compravendita tra la parte venditrice e questo Comune nella qualità di parte acquirente;

Visto il D.Lgs. 18.08.2000, nr. 267 e ss.mm.ii. – "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali"

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, che di seguito si intendono integralmente riportate, anche se non materialmente trascritte:

- Prendere atto della relazione di stima e valutazione delle aree, oggetto di compravendita, distinte in catasto al foglio nr. 1, p.lle nr. 1580 e nr. 1581, di cui alla valutazione di €. 20,00 al mq. alle attuali condizioni di valore di mercato;
- Prendere atto, quindi approvare lo schema di contratto di compravendita, facente parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;
- Demandare al Responsabile del Settore Tecnico la sottoscrizione del contratto, oggetto di compravendita di cui sopra riportato per l'importo complessivo di €. 20.000,00, accettato dalle parti venditrici, derivante dalla perizia di stima di valore di mercato corrente.



COMUNE DI CATENANUOVA
UFFICIO URBANISTICA E TERRITORIO

1) Premessa :

- Con incarico conferitomi dal Responsabile di P.O. Arch. Vito Palazzolo, il sottoscritto Geom. Maucieri Giuseppe, responsabile del servizio Urbanistica - Territorio di questo Comune, espone quanto qui di seguito :

l'incarico consiste nella redazione di una perizia di Stima atta alla valutazione di un terreno sito nel territorio del Comune di Catenanuova (EN), in contrada "Raisa - Zotta Papera" e più precisamente :

Fondo della superficie complessiva catastale complessiva di mq. 1091 (mq. millenovantuno).

2) Catasto : Dalle visure eseguite presso gli uffici del Catasto di Enna si è riscontrato che il terreno oggetto della valutazione di stima, risulta censito in catasto nel seguente modo :

- 1580, di HA 00.08.52, Seminativo cl. 2[^], R.D. € 4,40 R.A. € 1,10-----

- 1581, di HA 00.02.39, Seminativo cl. 2[^], R.D. € 1,23 R.A. € 0,31-----

3) Destinazione urbanistica : con Decreto assessoriale "approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del Comune di Catenanuova (EN)" l'appezzamento di terreno oggetto della presente valutazione di stima, ricade interamente in "Zona Ar" Sottozona C-AR.-

4) - Descrizione del terreno :

Il fondo di proprietà dei Sig.ri:

Scalzo Luigi, nato a Carlipoli (CZ) il 09 Gennaio 1943 residente a Catenanuova (EN) in via Catania n. 6, - C.F. SCL LGU 43A09 B790W;-----

Scalzo Emanuela, nata a Merano (BZ) il 29 Novembre 1967 residente a Catenanuova (EN) in via Stazione n. 23/C, - C.F. SCL MNL 67S69 F132F;-----

Scalzo Maria Luisa Rita, nata ad Enna (EN) il 28 Febbraio 1972 residente a Catenanuova (EN) in via Caduti in Guerra n.115,-C.F.SCLMLS72B68C342K;-----

Scalzo Stefania, nata ad Enna (EN) il 19 Dicembre 1977 residente a Centuripe (EN) in via Francesco Salaniti n. 13/B, - C.F. SCL SFN 77T59 C342O;-----

Scalzo Tatiana Antonia, nata ad Enna (EN) il 12 DICEMBRE 1973 residente a Catenanuova (EN) in via Libertà n.101, - C.F. SCL TNN 73T52 C342C;-----

Roccasalva Franca Lidia, nata a Ramacca (CT) il 17 Giugno 1966 residente ad Aci Catena (CT) in via Ulisse n.24/26, - C.F. RCC FNC 66H57 H168E;-----

ricade nel comprensorio del Comune di Catenanuova (EN) in contrada "Raisa - Zotta Papera", interessa una superficie catastale di mq. 1091,00 e risulta censito al Catasto Terreni al foglio 1 di Catenanuova - particelle n. 1580 e 1581, ad esso vi si accede da strada Comunale. Il fondo in questione si presenta con una forma geometrica regolare. Le nuove previsioni di piano penalizzano il fondo in questione, in quanto l'attività edilizia è subordinata alla pianificazione particolareggiata di riordino (piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati). Pertanto, malgrado l'estensione del lotto permetta l'edificazione di nuovi manufatti, l'edificazione di fatto viene annullata dalla mancanza di piani particolareggiati, in quanto l'ente pubblico comunale non ha predisposto nessun piano particolareggiato per la zona in esame. Per tale ragione esso non risulta sfruttabile da un punto di vista edificatorio, deprezzando fortemente il prezzo di mercato. A tutto questo si somma che lo stesso lotto si presenta di natura incolto e con la presenza di vari arbusti e pietrame vario che ne ostacolano l'utilizzo e quindi si sottolinea una ulteriore irregolarità ed un cattivo stato di manutenzione ed incuria del fondo stesso, che ha fortemente deprezzato il terreno medesimo.

Il terreno in esame, ricade in contrada "Raisa - Zotta Papera" zona posta ad Ovest del comprensorio del Comune di Catenanuova, zona periferica e marginale rispetto all'abitato, ed anche per tale ragione perde parte ulteriormente il suo valore di mercato.

Questi elementi incidono sensibilmente nella valutazione finale del fondo in oggetto.

5) Metodo di Stima

- Premesso di richiamare in questa parte tutto quanto messo in rilievo nella parte descrittiva della presente relazione di consulenza tecnica di stima e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche e quegli accertamenti tecnici che concorrono alla determinazione del valore del fondo in studio, come sito, superficie e sua destinazione.

- Premesso, altresì, che trattasi di valutazione atta a stabilire il valore venale del terreno in oggetto, alla data odierna.

- Premesso, infine, che per valore venale si intende il giusto prezzo che al giudizio dei periti avrebbe il terreno in una libera contrattazione di compravendita.

Ciò premesso la scelta della metodologia estimativa è stata oggetto di attente riflessioni e nella fattispecie assume caratteristiche di estrema delicatezza per i diversi aspetti che il fondo in questione propone e che determinano una problematica complessa.

Lo scrivente fa presente che esistono diversi criteri di stima e precisamente :

- La stima sintetico-comparativa;
- La stima analitica o di capitalizzazione del reddito;
- La stima fiscale;
- La stima a sito e cemento;
- La stima per costo di costruzione;

La stima sintetico-comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli presi in esame, in modo che i periti vengano a trovarsi nelle condizioni più idonee a costruirsi una scala parametrica di valori su cui, previa opportuna scelta, collocare gli immobili oggetto della stima, per poi procedere alle dovute "aggiunte e detrazioni" che agli immobili, in funzione delle caratteristiche proprie, intrinseche ed estrinseche, venga riconosciuto, giungendo attraverso opportuni conteggi, al "più probabile valore di mercato".

Alla luce di quanto sopra riferito lo scrivente adotta nel caso in esame la stima "sintetica comparativa" scartando le altre le quali ci condurrebbero a dati non attendibili ed assurdi.

Sulla base ad una indagine di mercato sulla compravendita di terreni simili, lo scrivente ha proceduto ad esperire alcuni accorgimenti di natura tecnico-economica presso il circondario di Catenanuova al fine di costruirsi una scala parametrica di valori su cui basarsi, al fine della determinazione del valore finale del lotto in esame.

Infatti il giudizio deve essere espresso sul confronto del bene da stimare con altri beni analoghi pe condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui è stato possibile rilevare i recenti prezzi di mercato, per cui alla fine si sono ottenuti i seguenti valori medi di mercato :

Terreno in Catenanuova – Contrada Raisa – Zotta Papaera – in Catasto Terreni al foglio I di Catenanuova – particelle n. 1580 e 1581 di mq. 1091, = € 20,00 €/mq

CONCLUSIONI

In esito all'incarico ricevuto da parte del Resp. di P.O., lo scrivente può serenamente

affermare, da quanto sopra descritto e dalle indagini svolte, non solo in termini economici, ma anche per gli aspetti urbanistici, che il terreno, sito in tenere del Comune di Catenanuova in Contrada Raisa – Zotta Papera e distinto in Catasto Terreni al Foglio 1 – particelle 1580 e 1581, ha, nelle condizioni correnti, il seguente valore di mercato : **Euro 21.820,00 (diconsi Euro Ventunomilaottocentoventi/00)** con tendenza al ribasso stante la particolare ubicazione del fondo stesso e le condizioni generali del mercato immobiliare.-

In fede per quanto sopra relazionato.

Catenanuova, addì 12/07/2024

IL TECNICO

(Geom. Maucieri Giuseppe)



A handwritten signature in black ink, which appears to be "Giuseppe Maucieri". The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the official stamp.

Proposta di Deliberazione di GIUNTA MUNICIPALE n. 88 del 29/10/2024

Parere in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole/Contrario per i seguenti motivi

Li, 16 OTT. 2024



IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Parere in ordine alla regolarità contabile: Favorevole/Contrario per i seguenti motivi:

Li, 29.10.2024



IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
Hanna Perrotta Guiso

Il presente verbale dopo la lettura si sottoscrive

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



È copia conforme per uso amministrativo

IL RESPONSABILE

Lì,

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio:

| | | | |
|-------------|--|----------------------------|--|
| SINDACO | | SETTORE AMM.VO | |
| ASSESSORI | | SETTORE ECON. FINANZ. | |
| CONSIGLIERI | | SETTORE U.T.C. | |
| | | SETTORE SOLID. SOCIALE | |
| | | SETTORE POLIZIA MUNICIPALE | |

Lì,

IL RESPONSABILE

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo pretorio on-line in data 05/11/2024.....



IL MESSO COMUNALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 12 comma 2° della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Lì, 04-11-2024.....

IL RESPONSABILE

