

COMUNE DI RIBERA

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 26 del 10/02/2025

IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

OGGETTO: Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale – anno 2025.

L'anno duemilaventicinque, il giorno dieci del mese di febbraio, alle ore 12,00 e seguenti, nella sala delle adunanze di questo Comune, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
1	RUVOLO MATTEO	SINDACO		X
2	AUGELLO LEONARDO	VICE SINDACO	X	
3	CLEMENTE EMANUELE	ASSESSORE	X	
4	DI CARO GIOVANNI	ASSESSORE	X	
5	MICELI ROSALIA	ASSESSORE		X
6	SGRO' GIUSEPPE MARIA	ASSESSORE	X	
		<i>N. presenti</i>	4	2

Presiede la seduta Presiede la seduta il Sig. Leonardo Augello, nella qualità di Vice Sindaco.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) , del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Segretario Generale Dott. Leonardo Misuraca, il quale cura anche la redazione del presente verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la discussione ed invita la Giunta a deliberare in ordine all'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

Vista la L.R. 15 marzo 1963, n° 16, recante “Ordinamento amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana” e successive modifiche ed integrazioni.

Vista l'allegata proposta di deliberazione, avente per oggetto: **Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale – anno 2025.**

Visto che la stessa è munita dei prescritti pareri di legge;

Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento, condividendone i contenuti;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione ed in conseguenza di adottare il presente atto con la narrativa, le motivazioni ed il dispositivo di cui alla proposta stessa, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente, che evidenzia l'urgenza dell'immediata esecuzione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L.R. 44/91.

Con voti favorevoli unanimi, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.



COMUNE DI RIBERA
Libero Consorzio Comunale di Agrigento
2° Settore – Infrastrutture e Urbanistica
Servizio Demanio e Patrimonio

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale - anno 2025
-----------------	---

Premesso

- **che** l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito nella citata legge 6 agosto 2008, n. 133 stabilisce che le regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti locali procedano al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, individuando, 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 che possano essere suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo apposito elenco che costituisce il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegare al Bilancio di previsione.
- **che** l'art. 42, comma 2, punto l) del T.U.E.L. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;
- **che** dal piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari sono esclusi i beni demaniali (strade, cimiteri, parchi e giardini etc.) e parte dei beni iscritti al patrimonio indisponibile dell'Ente che, per loro natura, sono destinati all'esercizio di funzioni istituzionali (sede municipale, scuole di ogni ordine e grado, etc.).
- **che**, l'inclusione di un immobile nel Piano delle alienazioni ha, ove occorra, effetto dichiarativo della proprietà, al punto che, in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione di cui all'art. 2644 del Codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto.
- **che** si è provveduto ad effettuare una ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie, suscettibili di alienazione e valorizzazione;

Visti gli allegati fascicoli nn.: «1», «2», «3», «4», «5», «6», «7», «8», «9», «10 - 11», «12», », contenenti le relazioni di stima dei beni immobili suscettibili di alienazione e valorizzazione, che vengono tutti a far parte integrante e sostanziale della presente proposta;

Ritenuto di aggiornare i valori di stima riportati nei suddetti fascicoli, approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 22.03.2017, sulla base dell'indice FOI (da marzo 2017 a dicembre 2024), pari 1,190;

Vista la seguente tabella redatta per l'anno 2025, ai sensi dell'art. 58, comma 1 e comma 3 del D.L. 25.06.2008 n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008, i cui prezzi/ricavi sono stati aggiornati sulla base dell'indice FOI, rispetto ai valori iniziali di stima riportati nei fascicoli da 1 a 12, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 22.03. 2017 (Indice FOI = 1,190):

TABELLA PIANO ALIENAZIONI/VALORIZZAZIONI ANNO 2025

Destinazione Attuale	Destinazione di Alien./Valoriz.	Alloggi - Lotti n.	Fg	Particelle interessate	Z.T.O.	Ubicazione Via/località	Superficie Nominale mq	Prezzo €/mq.	Ricavo Alienazione €	Ricavo Valorizzazione €/anno	All.
Fabbricato Residenziale	Fabbricato residenziale	2	21	438 sub. 1-2	B1	Ganduscio	256	643,00	164.608,00	-----	1
Fabbricato Residenziale	Fabbricato residenziale	1	22	2188	B1	Margherita	71	417,00	29.607,00	-----	2
Fabbricato abusivo acquisito	Fabbricato residenziale	1	50	551, 552, 553	E	c.da Mazzarino	-----	a corpo	-----	1.816,00	3
Fabbricato abusivo acquisito	Fabbricato residenziale	1	9	110	E	c.da Scirinda	-----	a corpo	-----	1.983,00	4
Fabbricato abusivo acquisito	Fabbricato residenziale	1	46	137	E	c.da Magone	-----	a corpo	-----	2.404,00	5
Lotto edific.	Lotto edificabile	--	9	217-1119*-2021	B1	Piave	367	238,00	87.346,00	-----	6
Lotto edific.	Lotto edificabile	1	9	1234-1235-1238	B1	S. Teresa	135	238,00	32.130,00	-----	7
Lotto edific.	Lotto edificabile	1	22	2188	B1	Matteotti	275	238,00	65.450,00	-----	8
Area edific.	Area edificabile	--	21	285 e 3348 (in parte)	C1	Canova	32000	a corpo	2.528.455,00	-----	9
Verde pubblico	Verde pertinenza residenziale	--	21	s.n. compresa tra (3348-2045-2050-2033)	B4	Canova	100	43,00	4.300,00	-----	10
Verde pubblico	Verde pertinenza residenziale	--	21	s.n. compresa tra (3348-2045-2050-2033)	B4	Belgrado	256	43,00	11.008,00	-----	11
Lastrico solare a 3° piano(fuori terra)	Lastrico solare	2	22	628 sub. 7-8	-	Re Federico	17,33	238,00	4.125,00	-----	12
						TOTALI			2.927.029,00	6.203,00	

P.Q.S.

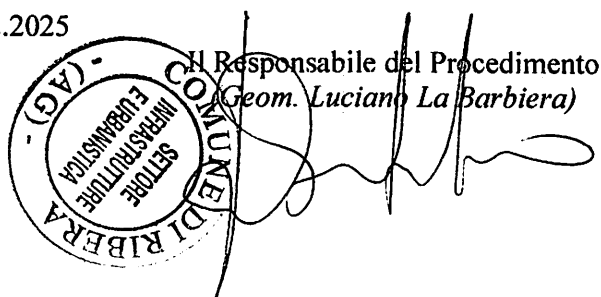
SI PROPONE

Alla Giunta comunale di sottoporre al Consiglio comunale:

1. L'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" comprendente immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di alienazione e/o valorizzazione, come da superiore tabella redatta per l'anno 2024, ai sensi dell'art. 58, comma 1 e comma 3 del D.L. 25.06.2008 n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008, i cui prezzi/ricavi sono stati aggiornati sulla base dell'indice FOI, rispetto ai valori iniziali di stima riportati nei fascicoli da 1 a 12 approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 22.03. 2017 (Indice FOI: 1,190);
2. Dare atto, che il presente provvedimento potrebbe comportare riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.
3. Pubblicare il presente provvedimento all'Albo Pretorio sul sito WEB del Comune.

Ribera, 5.02.2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Luciano La Barbiera





COMUNE DI RIBERA
Libero Consorzio Comunale di Agrigento

Proposta di Deliberazione ad oggetto: **Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale - anno 2025.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

In relazione al disposto di cui all' art. 53, comma 1, della legge 8 giugno 1990, n. 142, come modificato dall'art. 12 della L.R. 23 dicembre 2000, n. 30 e recepito dall'art. 1, comma 1, lett. i), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48 e degli artt. 49 e 147 *bis*, comma 1, D. Lgs. 267/2000 (TUEL).

IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE

esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Ribera, 5.02.2025

IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE

(Ing. Salvatore Ganduscio)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

In relazione al disposto di cui agli artt. 53, della legge 8/6/1990, n.142 recepito dall'art. 1, comma 1, lett. i), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48 e degli artt. 49, 147 *bis*, comma 1 e 153, comma 5, del Decreto Legislativo n° 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

ESPRIME

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Ribera, li 5/2/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

(Dott. Raffaele Gallo)



COMUNE DI RIBERA
Libero Consorzio Comunale di Agrigento
2° Settore - Infrastrutture e Urbanistica
Servizio Demanio e Patrimonio

ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO:
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2024

FASCICOLI DA N. 1 A N. 12

ALLEGATO 1

Fabbricato di tipo civile/residenziale ubicato in via G. Ganduscio, n° 1 e n°3

Descrizione: Il fabbricato è in muratura portante, ha una superficie complessiva di mq 128 e comprende n°2 alloggi, individuati in catasto al foglio n°21, particella 438, sub. 1 e 2. L'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione.

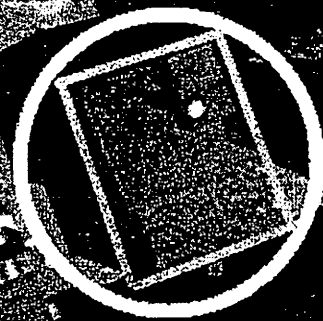
Valore: Stante le condizioni di manutenzione dell'immobile, per il prezzo di alienazione si è fatto riferimento al valore minimo per le abitazioni civili riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Ribera - Fascia/zona semicentrale: €/mq 540.
Per l'immobile non si è calcolato il valore di valorizzazione non essendo lo stesso, per le condizioni di manutenzione in cui versa, suscettibile di locazione.

Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 1.1
Planimetria catastale	Allegato 1.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 1.3

Via Ganduscio n. 1
Allegato 1.3.

Fg.21 part.438



CORSO REGIO EMERITALE

ALLEGATO 2

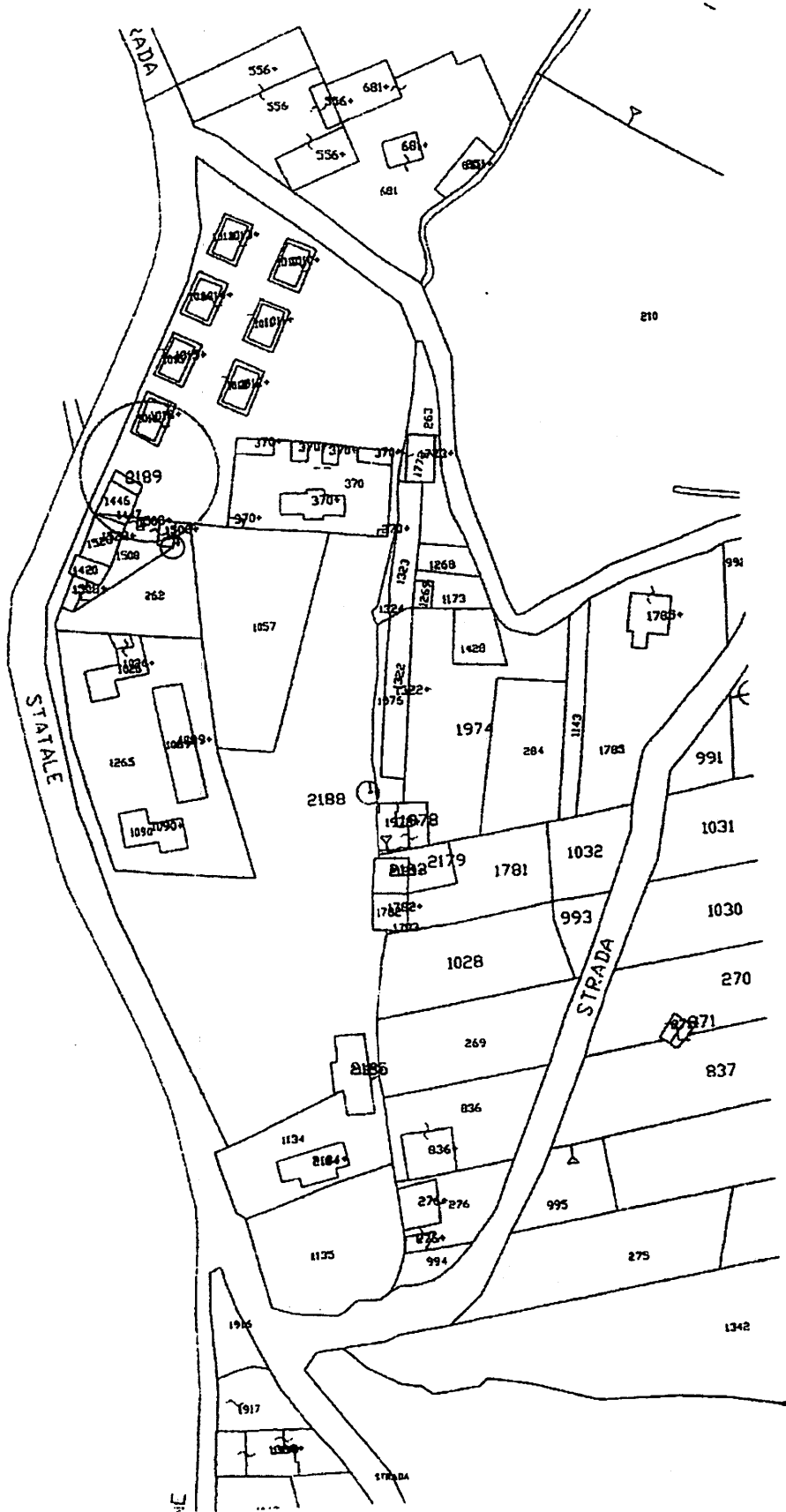
Fabbricato di tipo economico/popolare ubicato in corso Regina Margherita

Descrizione: Il fabbricato è in muratura portante, ha una superficie complessiva di mq 71 e comprende n°1 alloggio, individuato in catasto al foglio n°22, particella 2188. L'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione.

Valore: Stante le condizioni di manutenzione dell'immobile, per il prezzo di alienazione si è fatto riferimento al valore minimo per le abitazioni di tipo economico riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Ribera - Fascia/zona semi centrale: €/mq 350.
Per l'immobile non si è calcolato il valore di valorizzazione non essendo lo stesso, per le condizioni di manutenzione in cui versa, suscettibile di locazione.

Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 2.1
Planimetria catastale	Allegato 2.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 2.3



0 1 7

*C.so Regina Margherita
ex uff. di collocamento
Allegato 2.3.*



ALLEGATO 3

Fabbricato abusivo acquisito ubicato in c/da Mazzarino

Descrizione: Vedi relazione tecnica di stima allegata

Valore: Vedi relazione tecnica di stima allegata.

Elenco sub-allegati:

Relazione di Stima

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 3.1
Planimetria catastale	Allegato 3.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 3.3

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Fabbricato abusivo, acquisito al patrimonio comunale, ricadente nella contrada Mazzarino su un appezzamento di terreno annotato al foglio 50, part.IIIa n°551 sub 2, 3, 4 in catasto fabbricati e stesso foglio part.IIIe n° 552 e n°553 in catasto terreni.

Descrizione:

L'edificio è ubicato lungo la Regia Trazzera di Maienza a poco più di 500 metri dall'accesso alla SP 33 Ribera Seccagrande in Zona territoriale Omogenea "E" del P.R.G. vigente. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.c.a. ed è composto da:

- un piano terra di mq.158,05, di cui mq. 113,05 di superficie abitativa e mq. 45,00 di magazzino; detto piano si presenta internamente rifinito con intonaco civile; i pavimenti sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo economico, quelli esterni sono dotati di serrande; sia l'unità abitativa che il magazzino si presentano in buone condizioni di manutenzione.
- da un primo piano allo stato grezzo, raggiungibile mediante una scala esterna, coperto da solaio in calcestruzzo ma non compattato, della superficie di mq. 109,45 oltre a mq. 51,80 di sbalzi con interpiano di m. 3,20.

La superficie complessiva occupata in pianta è di mq.158,05.

Il volume edilizio complessivamente realizzato è di mc.734,61.

Il terreno di pertinenza è annotato in catasto al fg. 50 particelle n° 551 di mq. 497, n°552 di mq. 450, n° 553 di mq.450.

La corte di pertinenza del fabbricato è pavimentata in calcestruzzo ed è estesa mq. 359,95; detta corte è recintata anteriormente (lato trazzera) con muretto in conci di tufo sormontato da inferriata con due grandi cancelli in ferro; la recinzione laterale e posteriore è in paletti in ferro e rete metallica.

Il restante terreno agricolo è coltivato ad uliveto irriguo (n. 12 piante).

Valore di alienazione:

Dalla visura catastale si è rilevato che l'unità abitativa a piano terra è di categoria A3, Classe 5, consistenza 6 vani, con rendita catastale 356,36; la rendita catastale del magazzino è di € 131,85; per cui, attualizzando al 2016, si ottiene un valore di mercato pari a € 61.514,46.

La struttura grezza al primo piano appartiene alla categoria F4 (in costruzione), e, come tale, priva di rendita; pertanto, a tale struttura si è attribuito, previa indagine di mercato, il valore di € 105,00 a mq. per un valore complessivo di € 16.931,25.

Al terreno agricolo di pertinenza, pari a Ha 00.09.00, è stato attribuito il valore di € 2.066,00, sulla base dei valori agricoli medi nella Regione Agraria n°7 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui in oggetto il valore complessivo di € 80.511,71 (€ 61.514,46 + € 16.931,25 + € 2.066,00).

Valore di valorizzazione.

La stima del valore di locazione dell'immobile è stato effettuato sulla base dei valori percentuali riportati nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Ribera e per le zone periferiche, da cui si desumono valori di locazione mensili compresi tra il 2‰ e il 4‰ del valore dell'immobile; tuttavia, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto non ricade in zona "periferica", ma in zona "agricola", e, quindi, è meno pregiato in quanto non fruisce di alcun servizio pubblico e/o opere di urbanizzazione e che, inoltre, è accessibile tramite una Regia Trazzera in terra battuta, si ritiene congruo applicare, per l'ottenimento del canone di affitto, il parametro minimo tra quelli relativi alla zona "periferica" sopra indicati.

Inoltre, dal valore dell'immobile è stato sottratto quello della struttura grezza a primo piano in

quanto non utilizzabile.

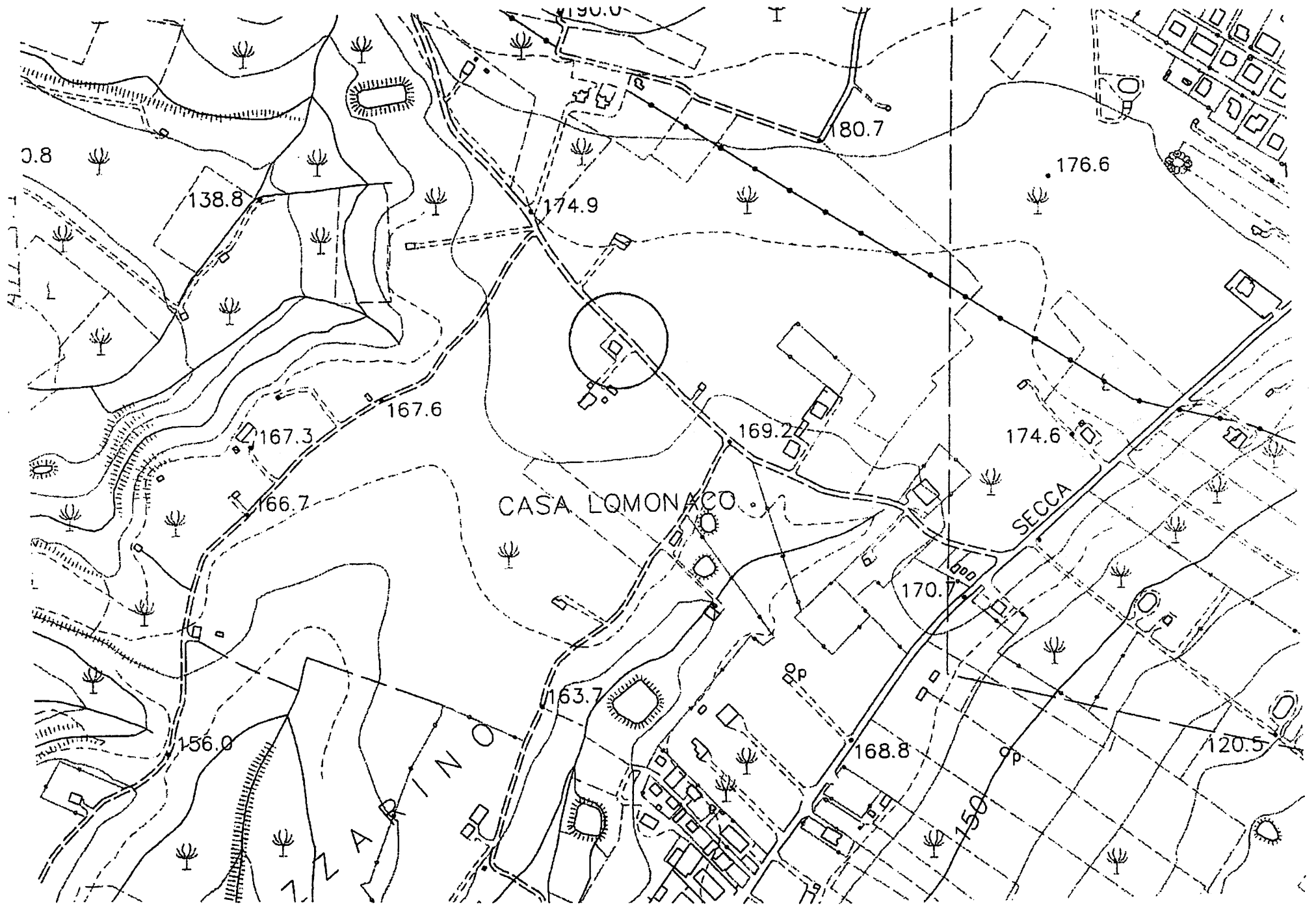
Per quanto sopra, si ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto il valore di valorizzazione mensile di € 127,16 (euro centoventisette/16) (2‰ x € 63.580,46) per un valore annuo pari a € 1.525,92.

Ribera, 26.05.2016

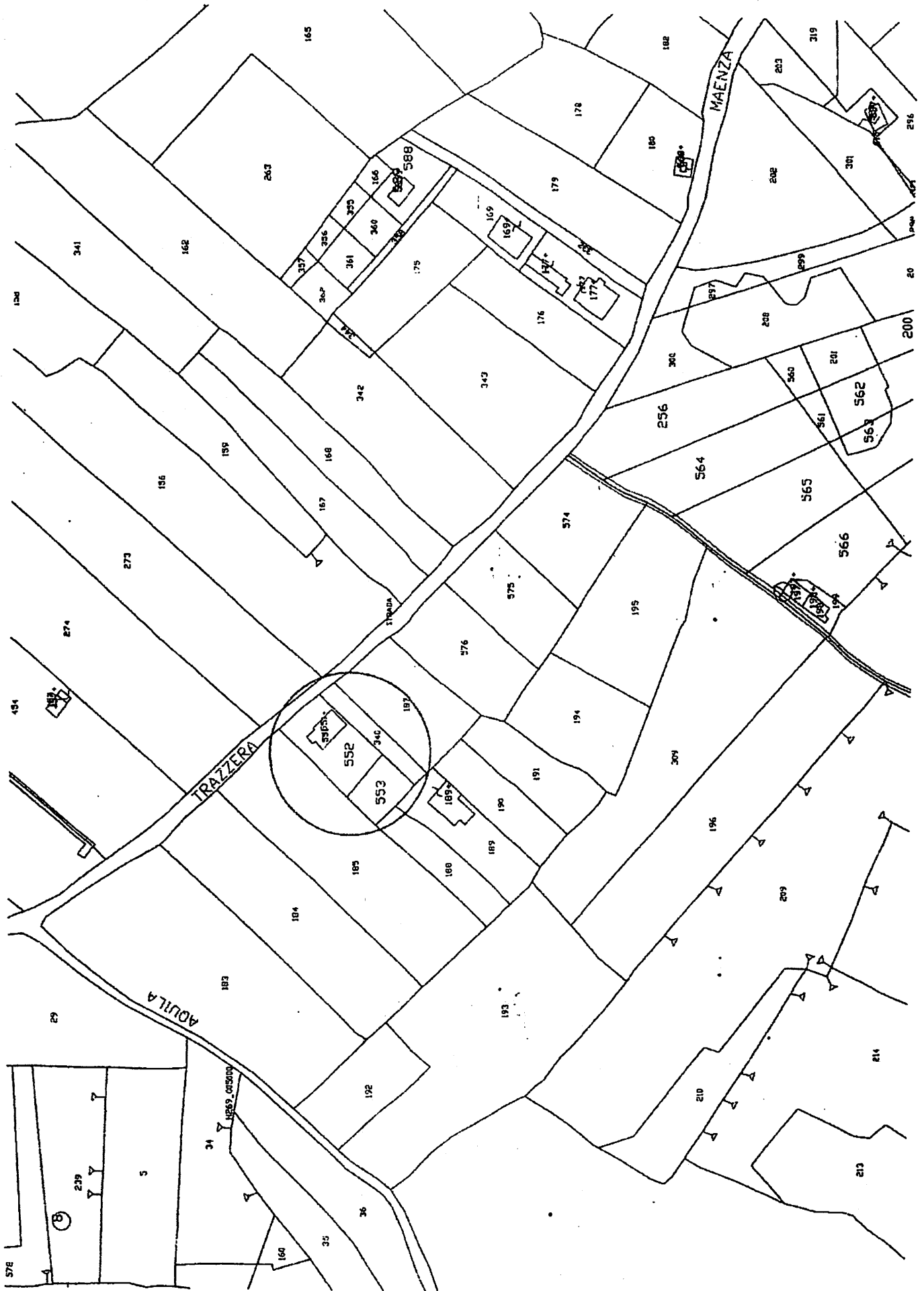
I Tecnici Incaricati

Geom. Luciano La Barbera

Ing. Gaspare Tortorici



ALL U. K

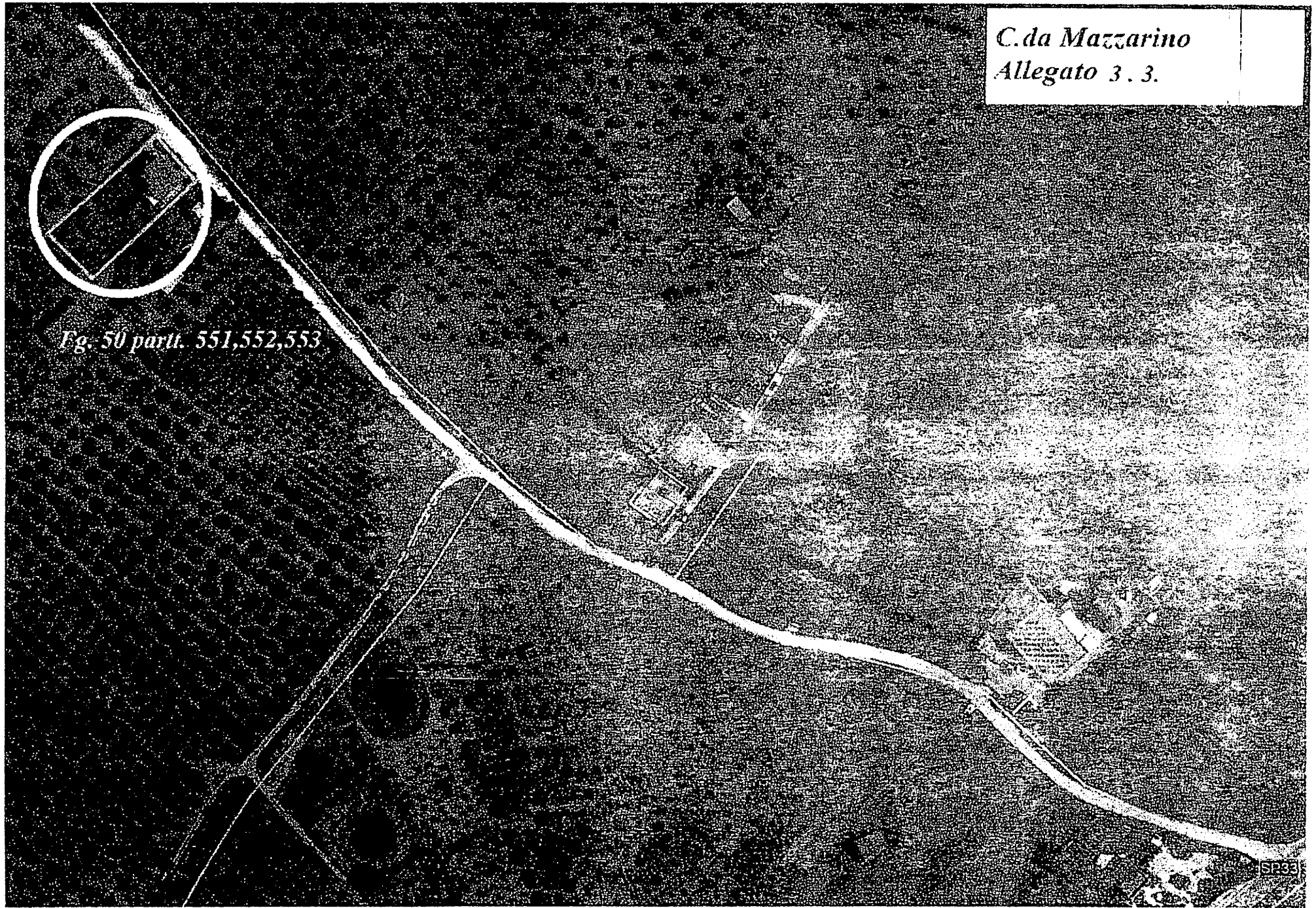


(14)

C.da Mazzarino
Allegato 3.3.



Fig. 50 partt. 551,552,553



SP33

ALLEGATO 4

Fabbricato abusivo acquisito ubicato in c/da Scirinda

Descrizione: Vedi relazione tecnica di stima allegata

Valore: Vedi relazione tecnica di stima allegata.

Elenco sub-allegati:

Relazione di Stima

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 4.1
Planimetria catastale	Allegato 4.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 4.3

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Fabbricato abusivo, acquisito al patrimonio comunale, ricadente nella contrada Scirinda e su un appezzamento di terreno annotato in catasto al foglio 9 part. 110 di Ha 00.38.00, (mq 3.800)

Descrizione: L'edificio è ubicato in prossimità del Km 34 della SS. N. 386 Ribera – Calamonaci e ricade in Zona territoriale Omogenea "E" del P.R.G. vigente.

Il fabbricato è ad una elevazione fuori terra ed è realizzato con muratura in conci di tufo su piattaforma in calcestruzzo; la superficie complessiva del fabbricato è di mq. 159; la copertura è a tre falde inclinate con travi in legno sormontate da perline con manto di tegole in cotto; attorno al fabbricato per circa la metà del perimetro è presente un muretto in conci di tufo d'altezza variabile da m. 0.80 a m.1.40, con funzione di para terra; la falda del tetto lungo il lato Nord-Ovest copre anche un'ampia veranda mq. 55,50 circa; l'unità immobiliare consta di n. 7 vani, più accessori (veranda compresa) e due servizi igienici di cui uno bagno e l'altro doppio servizio con doccia; i muri interni sono completi e rifiniti con intonaco civile; la pavimentazione è in ceramica; tutto l'edificio si presenta in ottimo stato; il volume edilizio complessivamente realizzato è di mc. 465,66.

Il terreno agricolo di pertinenza, coltivato ad uliveto, ha una superficie di mq. 3.380.

Valore di alienazione:

In assenza di dati catastali dell'immobile, per il valore di esso si è fatto riferimento al valore unitario (€/mq) ottenuto tramite procedura DOCFA per un fabbricato avente analoghe caratteristiche, e, precisamente, quello di cui all'allegato "5" (€ 314,56 al metro quadro). Applicando tale valore unitario si ottiene un valore di alienazione pari a € 50.015,04 (€/mq 314,56 x mq 159,00).

Al terreno agricolo di pertinenza, pari a mq. 3.380, è stato attribuito il valore di € 5.539,98, sulla base dei valori agricoli medi nella Regione Agraria n°7 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui in oggetto il valore complessivo di € 55.555,02 (€ 50.015,04 + € 5.539,98).

Valore di valorizzazione:

La stima del valore di locazione dell'immobile è stato effettuato sulla base dei valori percentuali riportati nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Ribera e per le zone periferiche, da cui si desumono valori di locazione mensili compresi tra il 2‰ e il 4‰ del valore dell'immobile; in considerazione del fatto che l'immobile, pur ricadendo in zona agricola, è ubicato nell'immediata prossimità della periferia nord dell'abitato, si ritiene congruo applicare, per l'ottenimento del canone di affitto, un parametro di poco superiore al minimo tra quelli relativi alla zona "periferica" sopra indicati, e, precisamente, il 2,5‰.

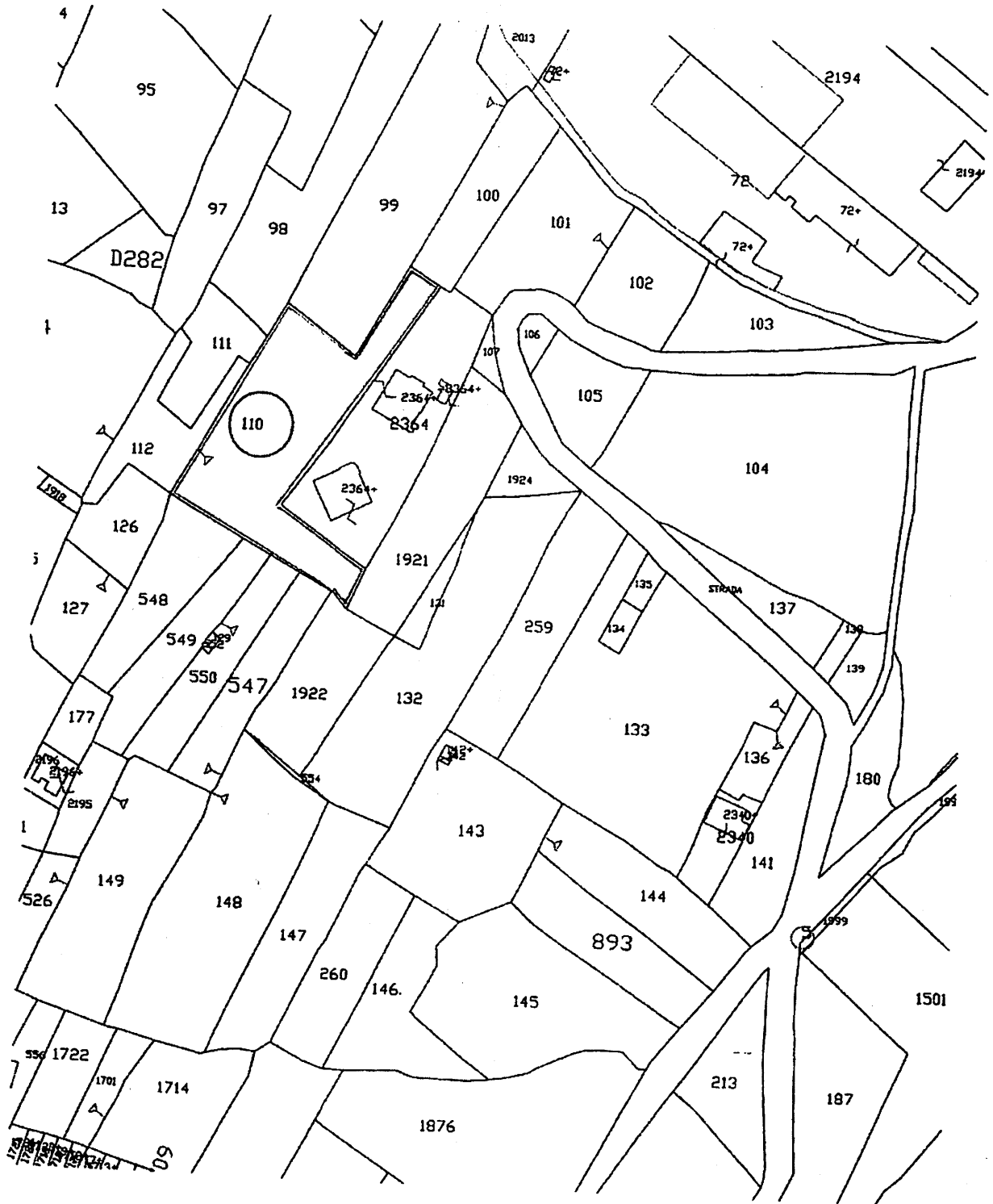
Per quanto sopra, si ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto il valore di valorizzazione mensile di € 138,89 (euro centotrentotto/89) (2,5‰ x € 55.555,02) per un valore annuo pari a € 1.666,68.

Ribera, 26.05.2016

I Tecnici Incaricati
Geom. Luciano La Barbiera
Ing. Gaspare Tortorici



ALL 4.2



C.da Scirinda
Allegato 4.3.

Fg.9 part.110

SS339 Statale N.889

©2016 Google

ALLEGATO 5

Fabbricato abusivo acquisito ubicato in c/da Magone

Descrizione: Vedi relazione tecnica di stima allegata.

Valore: Vedi relazione tecnica di stima allegata.

Elenco sub-allegati:

Relazione di Stima

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 5.1
Planimetria catastale	Allegato 5.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 5.3

OGGETTO: Determinazione del prezzo di locazione di un immobile abusivo acquisito al patrimonio comunale.

-----ooo-----

RELAZIONE DI STIMA

Con riferimento all'incarico ricevuto con le note prot. n°2233/infra672 del 4.2.2015, prot. n°3907/infra1076 del 25.2.2015, prot. n°5440/infra1531 del 20.3.2015, riferentesi all'oggetto, in data 15.04.2015 i sottoscritti dott. Antonino Novara, responsabile del Servizio Demanio e Patrimonio, ing. Gaspare Tortorici, responsabile del Servizio Lavori Pubblici, arch. Nino Firetto, responsabile del Servizio Abusivismo e Repressione, tutti dipendenti di ruolo di questo Comune, hanno proceduto a un sopralluogo nel fabbricato abusivo, acquisito al patrimonio comunale, ricadente nella contrada Magone su un appezzamento di terreno annotato in catasto al foglio 46 part. 137 e 134, al fine di procedere ad una verifica dimensionale e delle caratteristiche costruttive e di finitura, finalizzata alla determinazione del prezzo di locazione.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura con copertura a falde inclinate ad altezza variabile; è composto da un piano terreno di mq. 191,20 e una veranda di mq. 29,60 e un primo piano della superficie di mq. 44,63; la superficie complessiva occupata in pianta è di mq. 220,80; il terreno di pertinenza è annotato in catasto al fg. 46 particelle 137, di mq. 2.590, e 134, di mq. 2.750; il volume edilizio complessivamente realizzato è di mc. 764,46. L'immobile ricade in Zona territoriale Omogenea "E" del P.R.G. vigente.

Il fabbricato, come già detto è formato da due elevazioni fuori terra, contiene un'unica unità immobiliare abitativa tipo duplex, composta da:

- piano terra, adibito a zona giorno e contenente: soggiorno, cucina-pranzo, servizio igienico, ripostiglio, locale deposito; dal soggiorno si diparte la scala di accesso al piano superiore;
- piano primo, adibito a zona notte e contenente; tre camere da letto, di cui una matrimoniale, servizio igienico; terrazzo.

L'unità immobiliare sopra descritta si presenta internamente rifinita con intonaco civile; i pavimenti sono in ceramica; il servizio igienico, dotato di tutti gli accessori d'uso, ha le pareti inferiormente rivestite con piastrelle di ceramica e superiormente intonacate; gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo economico, quelli esterni sono dotati di persiana; il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il terreno di pertinenza è recintato e parzialmente coltivato con diverse essenze arboree.

Al fine di addivenire al probabile prezzo di locazione dell'immobile, si è proceduto nel modo seguente:

- si sono rilevati, attraverso la consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato e di locazione per gli immobili aventi caratteristiche che più si avvicinano a quello oggetto di stima nel comune di Ribera; si è rilevato che nella zona "periferica" i valori di affitto mensile oscillano tra un minimo del 2‰ e un massimo del 4,00‰ del valore dell'immobile;
- tramite procedura DOIFA, si è operata una simulazione per l'attribuzione del valore catastale al fabbricato in oggetto, rispettando i dettami della Circolare 96/T del Ministero delle Finanze e il D.M. 701/94 che suggeriscono la correttezza dell'utilizzo delle classi più basse nelle zone rurali. Tale simulazione ha prodotto un valore catastale pari a € 588,76 da cui, attualizzando al 2015, si ottiene un valore di mercato pari a € 74.183,76;

- sulla base dei prezzi medi della zona rilevati da indagini di mercato informali e dai valori agricoli medi nella Regione Agraria n°7 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, è stato attribuito al terreno di pertinenza (pari a 10 volte l'area di sedime del fabbricato) un valore pari a € 10.000,00, da sommare al valore del fabbricato come sopra ottenuto, per cui il valore complessivo si può assumere pari a € 84.183,76;
- considerato che l'immobile in oggetto non ricade in zona "periferica", ma in zona "agricola", quindi è meno pregiato in quanto non usufruisce di alcun servizio pubblico e/o opere di urbanizzazione e che, inoltre, è accessibile tramite una stradella in terra battuta, si ritiene congruo applicare, per l'ottenimento del canone di affitto, il parametro minimo tra quelli relativi alla zona "periferica" sopra indicati.

Per quanto sopra, il valore di locazione dell'immobile (pari al 2‰ di € 84.183,76) viene determinato in € 168,37 (euro centosessantotto/37) mensili.

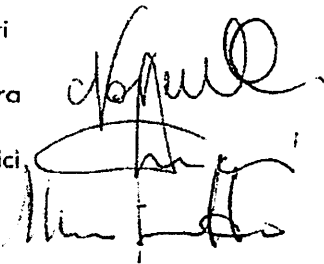
Ribera, 28.05.2015

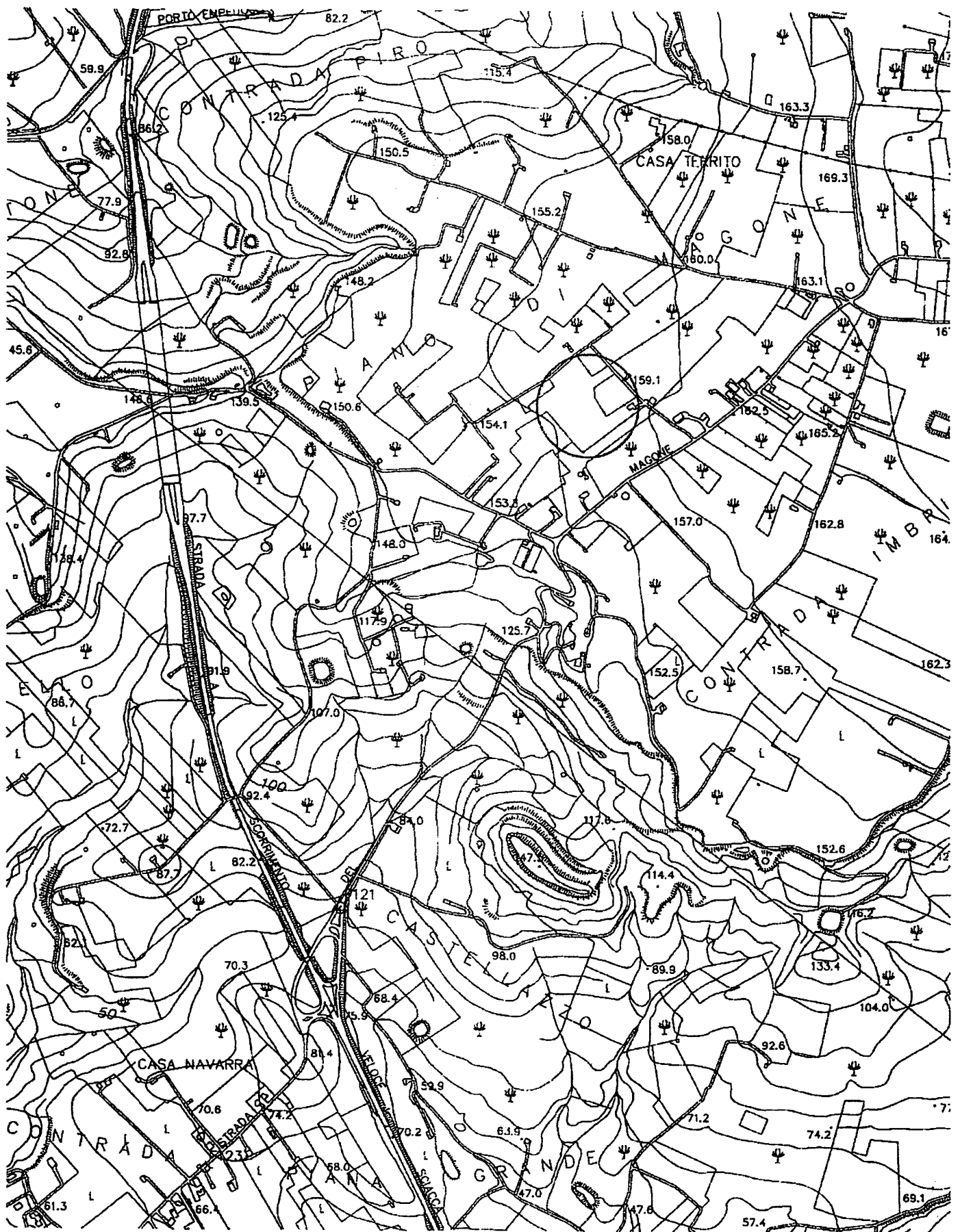
I tecnici incaricati

dott. Antonino Novara

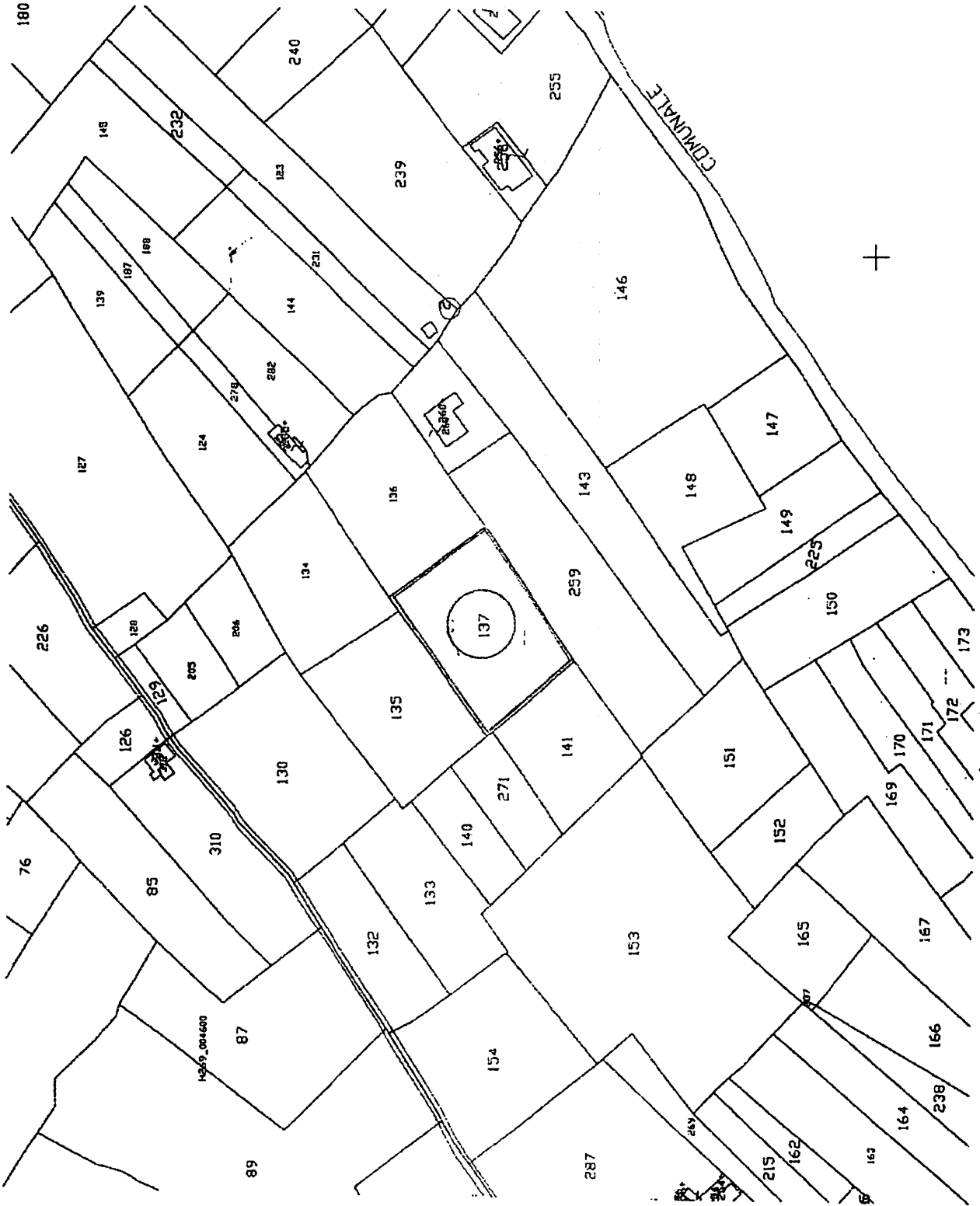
ing. Gaspare Tortorici

arch. Nino Firetto





ALL 5. 2.



*C.da Magone
Allegato 5.3.*

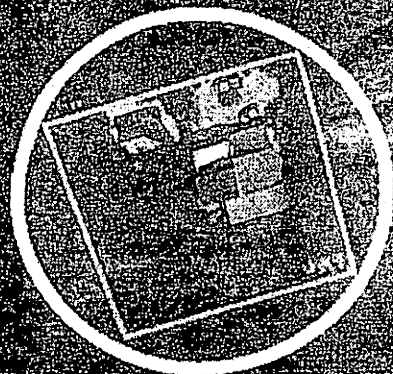


Fig. 46 part. 137

Stada Provin

SP66

ALLEGATO 6

Area edificabile ubicata in via Piave

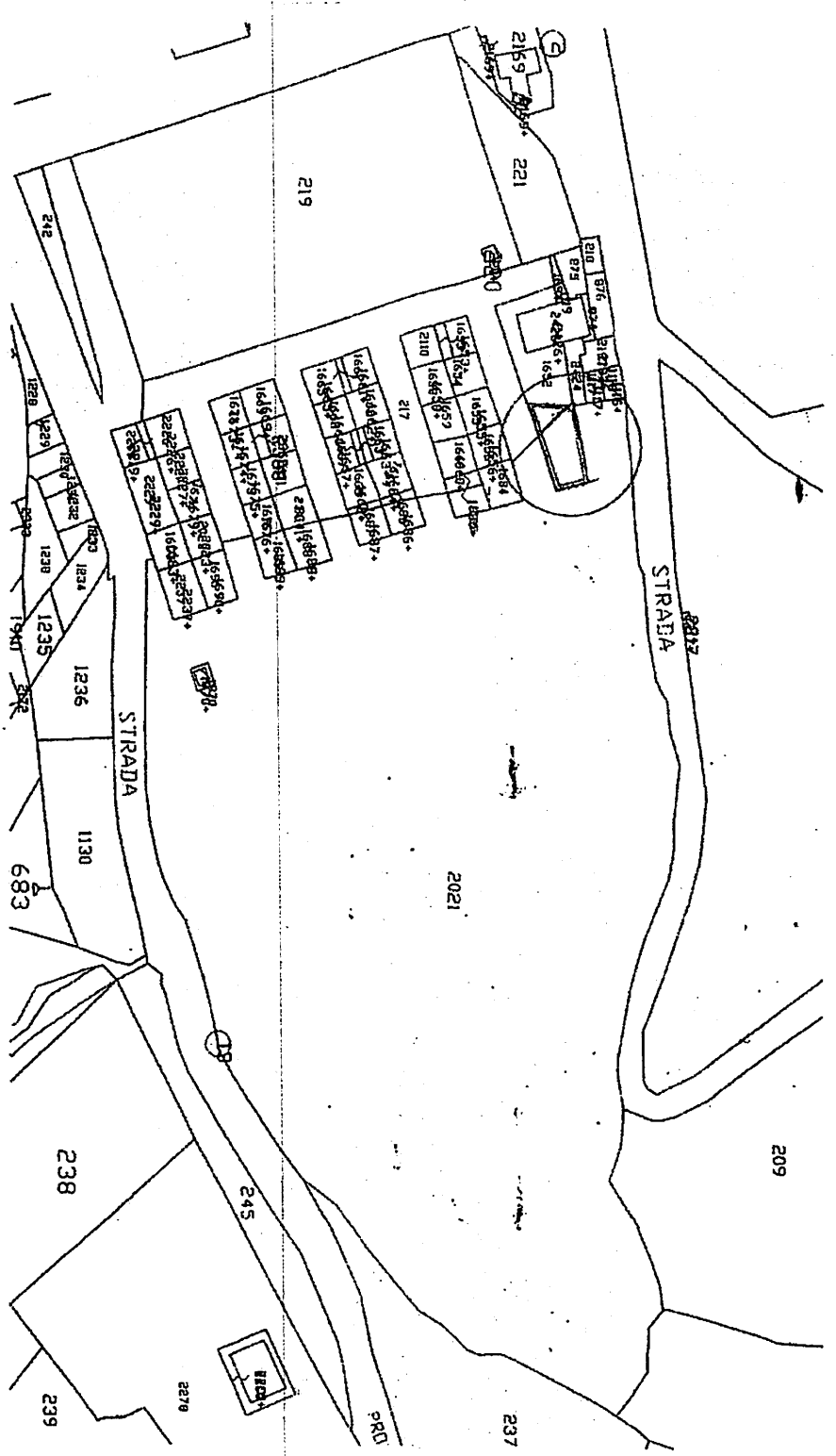
Descrizione: Trattasi di lotto intercluso in zona Territoriale Omogenea "B1" del Vigente P.R.G. Il lotto ha una superficie di mq 367 ed è identificato in catasto al foglio 9, particelle n°217 e n°1119.

Valore: Per il prezzo di alienazione si è fatto riferimento ai valori già posti a base di gara per lotti edificabili analoghi: €/mq 200.

-

Elenco sub-allegati:

Planimetria acrofotogrammetrica	Allegato 6.1
Planimetria catastale	Allegato 6.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 6.3



20

20

20

*Via Piave angolo
Via Volturno
Allegato 6.3.*



© 2015 Google

ALLEGATO 7

Area edificabile ubicata nel quartiere Santa Teresa

Descrizione: Trattasi di lotto intercluso in zona Territoriale Omogenea "B1" del Vigente P.R.G. Il lotto ha una superficie di mq 135 ed è identificato in catasto al foglio 9, particelle n°1234, n°1235 e n°1238.

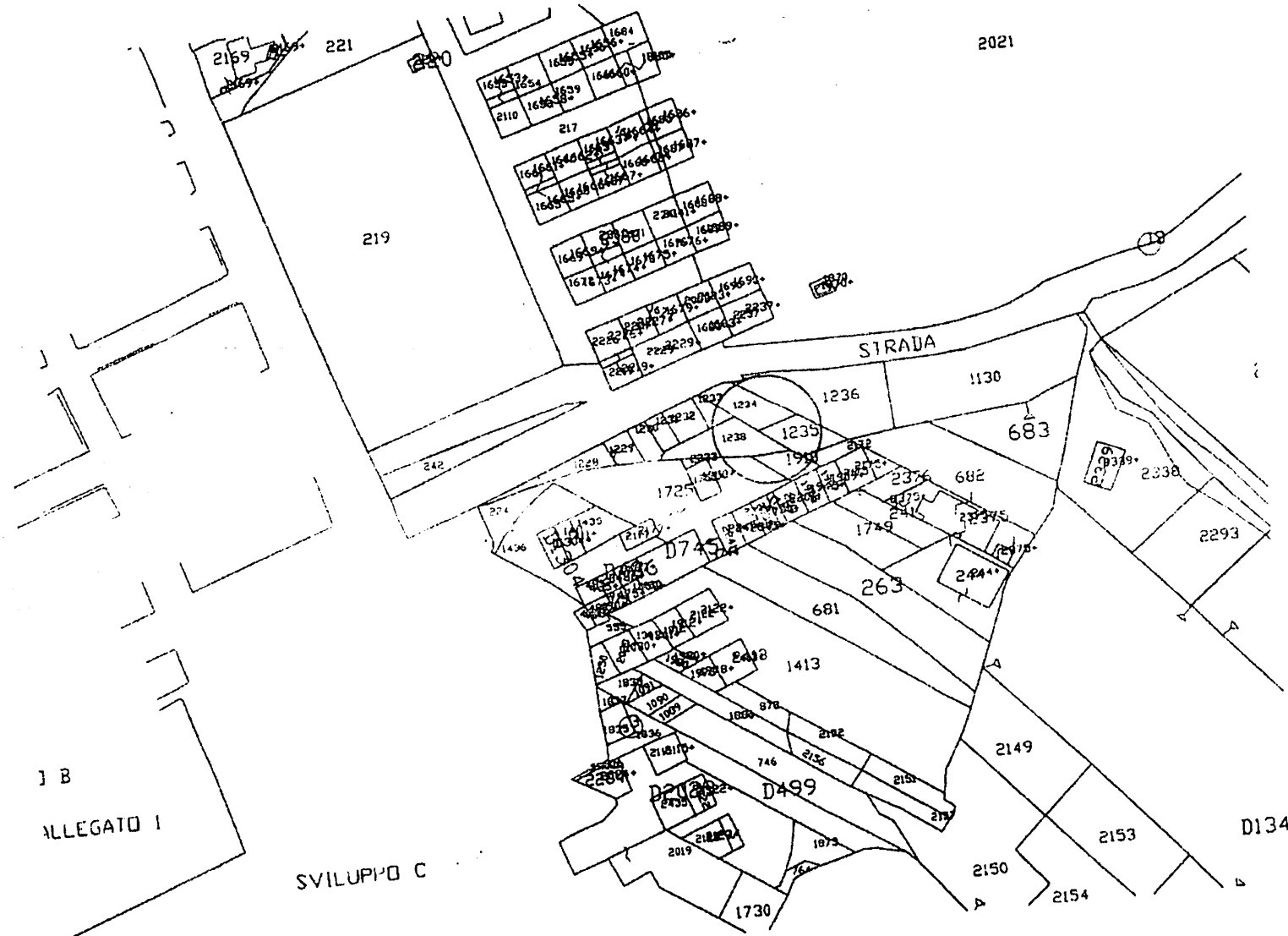
Valore: Per il prezzo di alienazione si è fatto riferimento ai valori già posti a base di gara per lotti edificabili analoghi: €/mq 200.

Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 7.1
Planimetria catastale	Allegato 7.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 7.3

ALL 7. 1.





2159 221

2021

219

STRADA

1130

683

2339

2338

2293

1725

681

263

2441

J B

ALLEGATO 1

SVILUPPO C

ALLEGATO 2

1436

1435

1434

1433

1432

1431

1430

1429

1428

1427

1426

1425

1424

1423

1422

1421

1420

1419

1418

1684

1683

1682

1681

1680

1679

1678

1677

1676

1675

1674

1673

1672

1671

1670

1669

1668

1667

1666

1665

1664

1663

1662

1661

1660

1659

1658

1657

1656

1655

1654

1653

1652

1651

1650

1649

1648

1647

1646

1645

1644

1643

1642

1641

1640

1639

1638

1637

1636

1635

1634

1633

1632

1631

1630

1629

1628

1627

1626

1625

1624

1623

1622

1621

1620

1619

1618

1617

1616

1615

1614

1613

1612

1611

1610

1609

1608

1607

1606

1605

1604

1603

1602

1601

1600

1599

1598

1597

1596

1595

1594

1593

1592

1591

1590

1589

1588

1587

1586

1585

1584

1583

1582

1581

1580

1579

1578

1577

1576

1575

1574

1573

1572

1571

1570

1569

1568

1567

1566

1565

1564

1563

1562

1561

1560

1559

1558

1557

1556

1555

1554

1553

1552

1551

1550

1549

1548

1547

1546

1545

1544

1543

1542

1541

1540

1539

1538

1537

1536

1535

1534

1533

1532

1531

1530

1529

1528

1527

1526

1525

1524

1523

1522

1521

1520

1519

1518

1517

1516

1515

1514

1513

1512

1511

1510

1509

1508

1507

1506

1505

1504

1503

1502

1501

1500

1499

1498

1497

1496

1495

1494

1493

1492

1491

1490

1489

1488

1487

1486

1485

1484

1483

1482

1481

1480

1479

1478

1477

1476

1475

1474

1473

1472

1471

1470

1469

1468

1467

1466

1465

1464

1463

1462

1461

1460

1459

1458

1457

1456

1455

1454

1453

1452

1451

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1435

1434

1433

1432

1431

1430

1429

1428

1427

1426

1425

1424

1423

1422

1421

1420

1419

1418

1417

1416



*Via S. Teresa
accanto al civico 42
Allegato 7.3.*

restale

Via G. Marconi

Via Santa Teresa

*1911-12
1913-14
1915-16
1917-18
1919-20
1921-22
1923-24
1925-26
1927-28
1929-30
1931-32
1933-34
1935-36
1937-38*

ALLEGATO 8

Area edificabile ubicata in via Matteotti

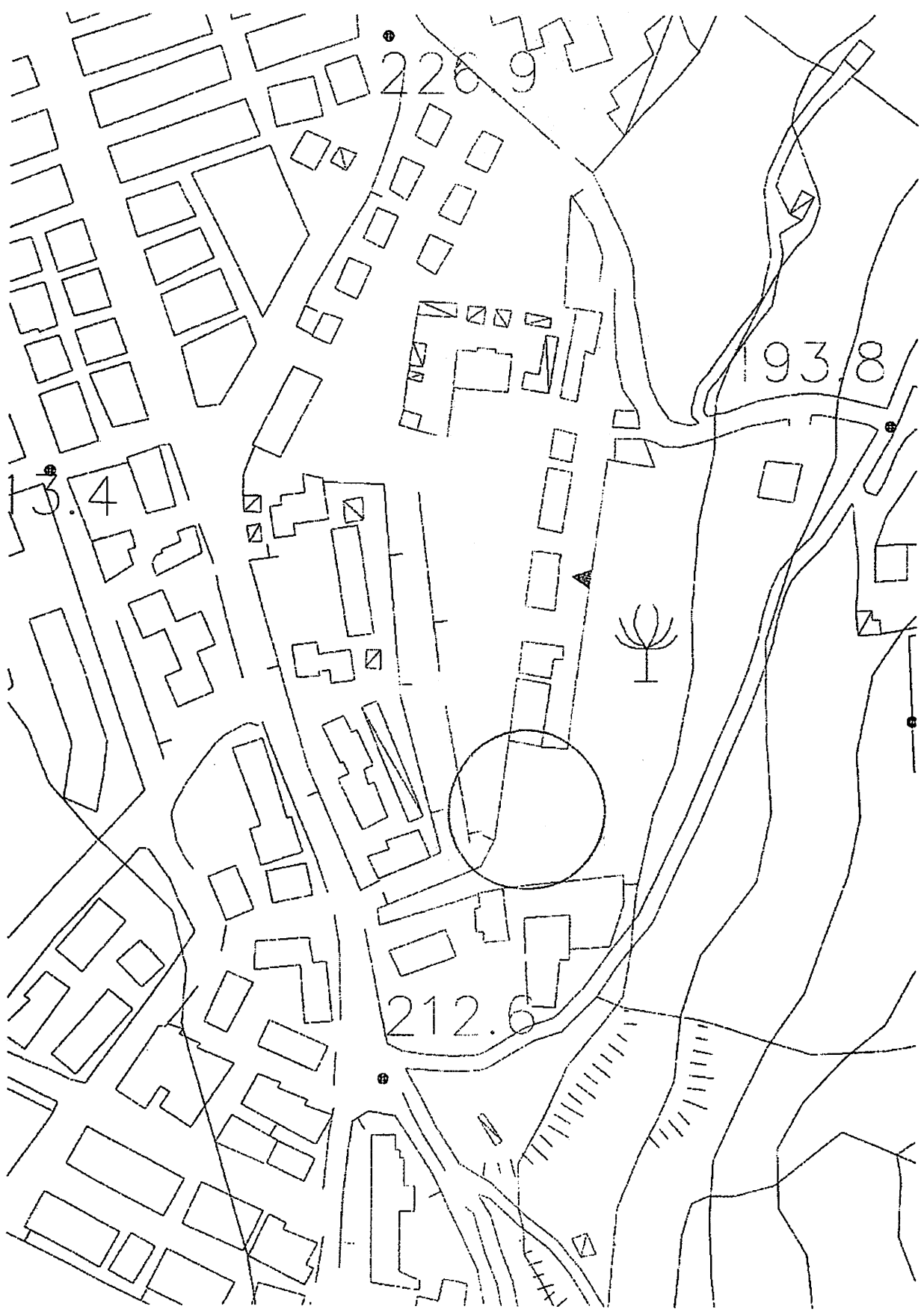
Descrizione: Trattasi di lotto intercluso in zona Territoriale Omogenea "B1" del Vigente P.R.G. Il lotto ha una superficie di mq 275 ed è identificato in catasto al foglio 22, particella n°1779.

Valore: Per il prezzo di alienazione si è fatto riferimento ai valori già posti a base di gara per lotti edificabili analoghi: €/mq 200.

Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 8.1
Planimetria catastale	Allegato 8.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 8.3

ALL 8.1.



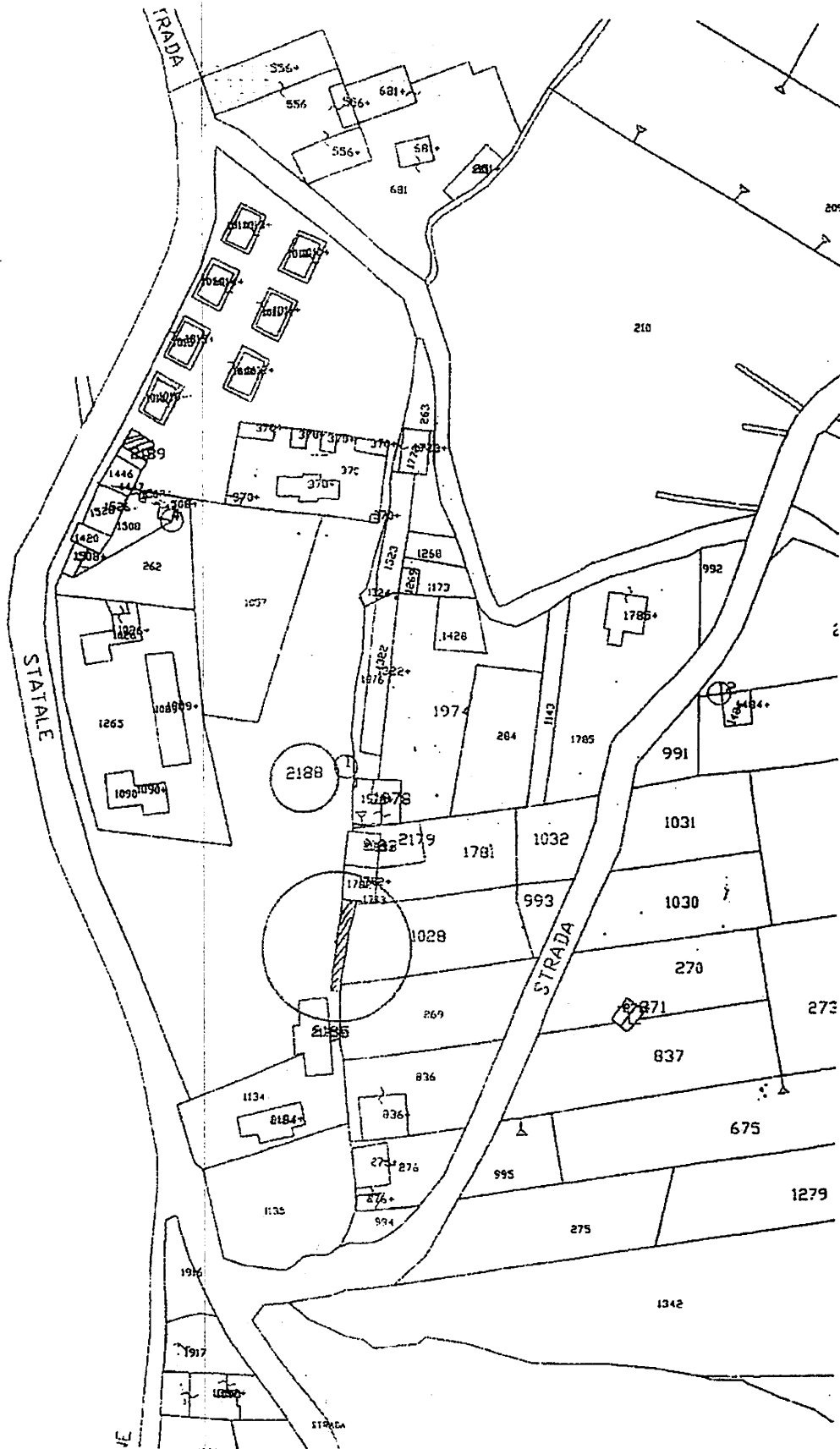
1000

1000

1000

ALL 8.2

12



L I O

Piazza Giacomo Matteotti

Allegato 8.3.



ALLEGATO 9

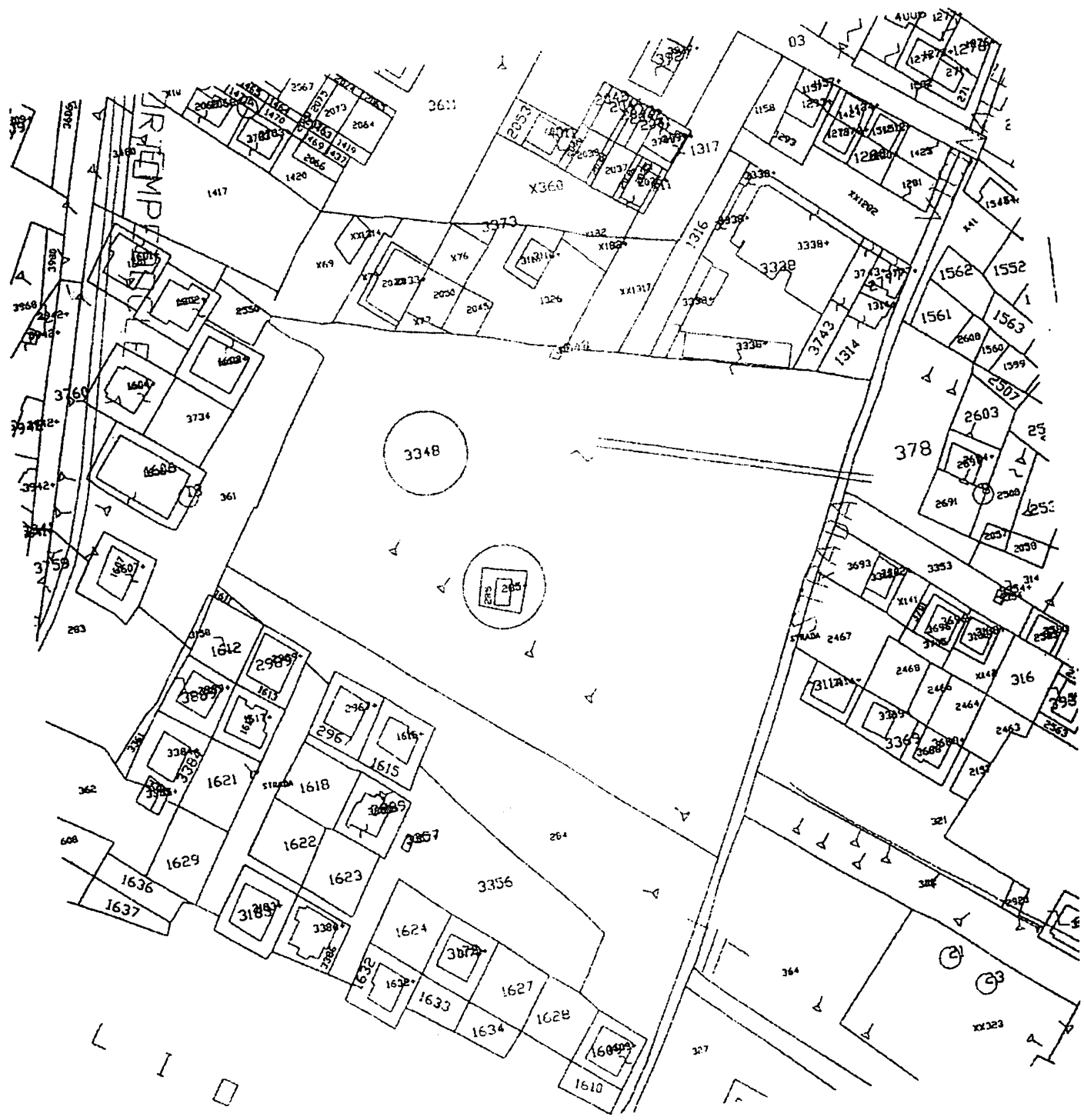
Area edificabile ubicata in via Canova (ex 34 lotti)

Descrizione: Trattasi di area edificabile ubicata in zona Territoriale Omogenea "C1" del Vigente P.R.G. Le prescrizioni esecutive che regolavano l'edificazione dell'area sono scadute per decorrenza del termine decennale di validità. Pertanto, l'edificazione dell'area è subordinata all'approvazione di un nuovo piano particolareggiato e alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. L'Area ha una superficie complessiva di mq 32.000 ed è identificata in catasto al foglio 21, particelle n° 285 e n° 3348 in parte.

Valore: Per il prezzo di alienazione si è ritenuto congruo il valore posto a base di gara nel 2011: €/corpo 2.124.752

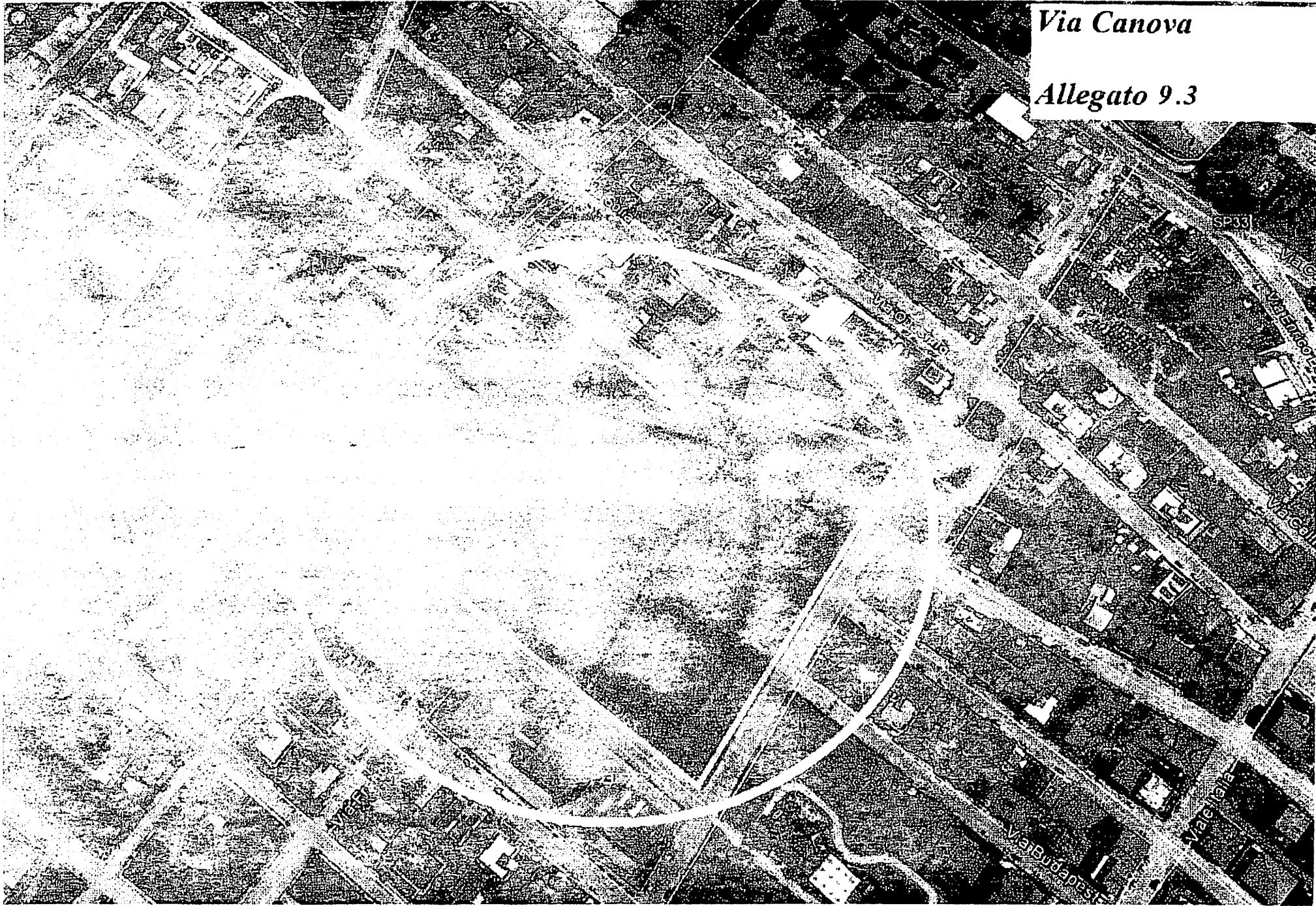
Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 9.1
Planimetria catastale	Allegato 9.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 9.3



Via Canova

Allegato 9.3



Area a di Interesse Comune ubicata in via Canova

Descrizione: Trattasi di Aree a verde in zona Territoriale Omogenea "B4" del Vigente P.R.G.

L'area contrassegnata in foto al n. 10 ha una superficie di mq 100;

L'Area contrassegnata in foto al n. 11 ha una superficie di mq 256;

Sono identificate in catasto entrambe al foglio 21, particelle *senza numero* (comprese tra le particelle nn° 3348-2045 - 2050- 2033.)

Valore: Per il prezzo di alienazione si è ritenuto congruo il prezzo di €/mq 36, trattandosi di aree prive di suscettività edificatoria che possono essere utilizzate esclusivamente come verde di pertinenza di immobili privati.

Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 10.1	Allegato 11.1
Planimetria catastale	Allegato 10.2	Allegato 11.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 10.3	Allegato 11.3

ALL 10.1 - ALL 11.1



10.13.7

10.13.7

Via Canova
Piazzale Belgrado
Allegato 10.3-11.3

Via Canova

Fig. 21 part. an.
(compres. n. 3346
2045-2050-2033)



Fig. 21 part. an.
(compres. n. 3346
2045-2050-2033)



ALLEGATO 12

Lastrico Solare * di mq 52, ubicato al 2° piano (3° fuori terra) di Via Re Federico n. 101.

Descrizione: Il lastrico solare identificato in catasto al foglio n. 22 particella n. 628 sub 7 e sub 8, ha una superficie complessiva di mq 52, e sovrasta un edificio in muratura portante in buono stato.

Valore: Il lastrico solare di che trattasi è nella proprietà del Comune in forza dell'acquisizione di diritto dell'immobile abusivo edificato a terzo piano fuori terra, avvenuta, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, per lo spirare del termine di 90 giorni dall'ordinanza di demolizione;

Considerato:

- Che l'acquisizione ha riguardato il 3° piano fuori terra e conseguentemente un terzo dell'area di sedime dell'intero fabbricato ($52,00\text{mq}/3= 17,33 \text{mq.}$)
- Che il fabbricato abusivo risulta demolito.
- Che il lotto su cui insiste il fabbricato non ha ulteriore suscettibilità edificatoria.
- Che il lastrico solare non è suscettibile di alcun utilizzo da parte del Comune.

Si ritiene congruo identificare il valore del lastrico solare con il valore della quota parte (1/3) dell'area di sedime dell'edificio sottostante, e dato che il valore per le aree edificabili in zona B riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Ribera - Fascia/zona semicentrale è di 200,00 €/mq, ne consegue che il valore da attribuire al lastrico solare di che trattasi è di € 3.466,67.

(200,00 €/mq. x 17,33mq.)

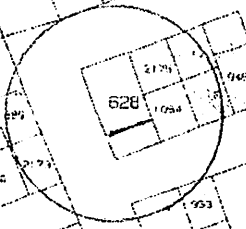
* Per lastrico solare - deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione" (Cass.13 dicembre 2013 n. 27942).

Elenco sub-allegati:

Planimetria aerofotogrammetrica	Allegato 12.1
Planimetria catastale	Allegato 12.2
Fotoriproduzione satellitare	Allegato 12.3

ALL 131

Villa Martella



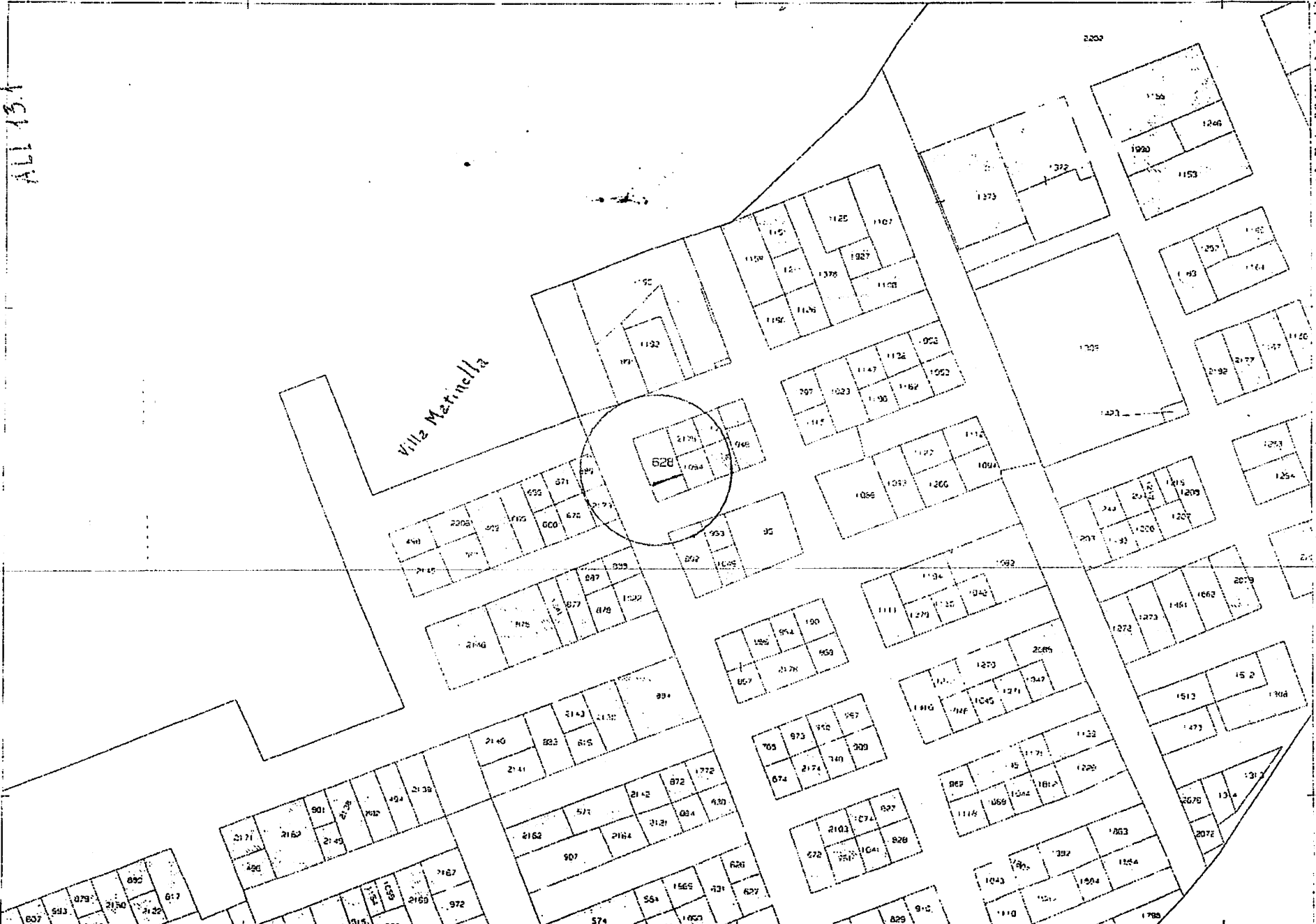
628

N=3300

E=-45000

Particella: 628

Foglio: 200 - 2000 A 100 000 metri





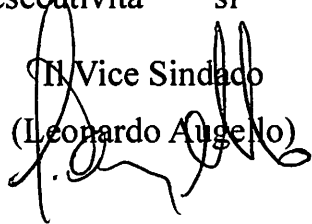
*Via Re Federico n. 101
Allegato 12.3.*

Proposta di deliberazione approvata nella seduta di Giunta del 10-02-25 ore 12,00

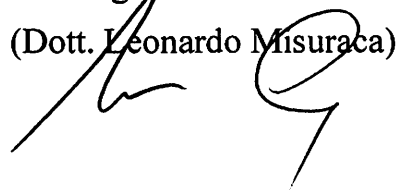
Votazione .U.N.A.N.I.M.E.

Immediata esecutività si no

Il Vice Sindaco
(Leonardo Augello)



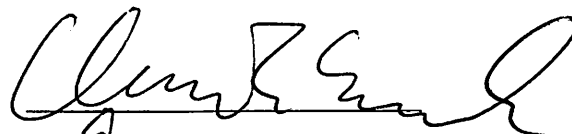
Il Segretario Generale
(Dott. Leonardo Misuraca)



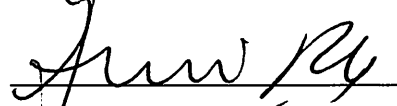
I Componenti

Firma

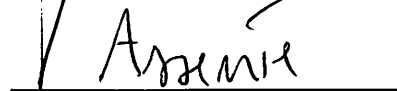
CLEMENTE EMANUELE



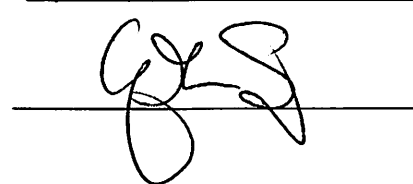
DI CARO GIOVANNI



MICELI ROSALIA



SGRO' GIUSEPPE MARIA



La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

IL VICE SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n 69)

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per gg.15 consecutivi a partire dal giorno _____ e fino al _____ Prot. n. _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **10 FEB. 2025**

() Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Dichiarata Immediatamente Esecutiva (Art. 12, Comma 2 L.R. n. 44/91 s.m.i.)

Ribera, li **10 FEB. 2025**

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI ORIGINALE ANALOGICO

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente copia informatica in formato PDF è conforme all'atto analogico originale.

IL SEGRETARIO GENERALE *

(Dott. Leonardo Misuraca)

* Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate.