



CITTA' DI TRAPANI

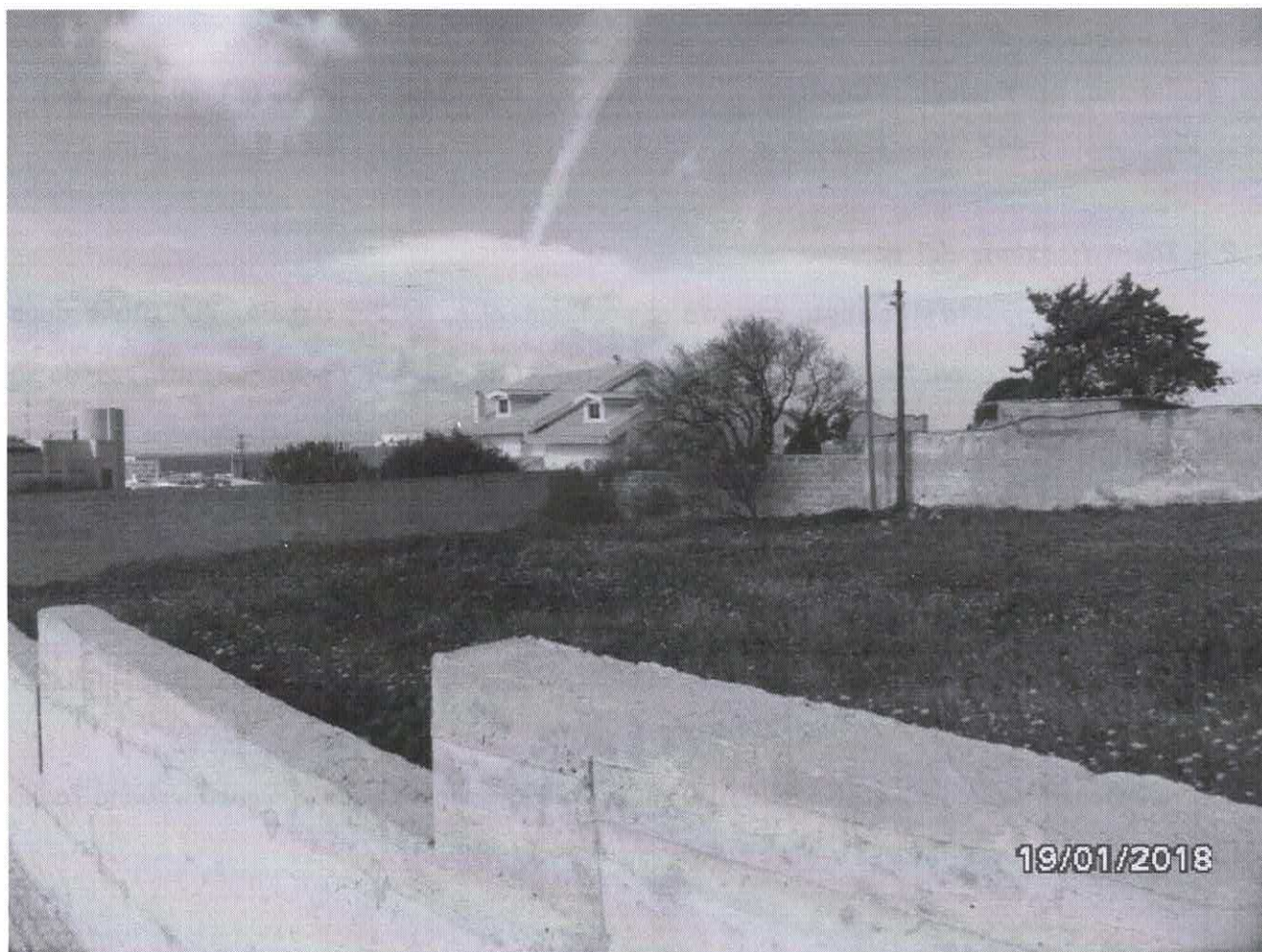
Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

SCHEDA IMMOBILE n.16 dell'elenco

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Trapani, condotta idrica dismessa dell'acquedotto Sorgenti Sant'Andrea, ubicato fra le part.lla n. 1471 e n.11 di proprietà terza (Ditte Scalabrino, D'Antoni e Cipresso) in c.da San Cusumano del Comune di Erice (TP), censito al Catasto Terreni del Comune di Erice al foglio n.156 particella 442 (parte).



Settore 3°Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio
Servizio Gestione beni patrimoniali

Sede: Via Libica, n.12

91100 TRAPANI

Sito internet: www.comune.trapani.it

e-mail: terzo.settore@comune.trapani.it

pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it

Tel. 0923.877046-877047-877066



CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

PARTE PRIMA

Identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 Dati censuari relativi all'immobile di proprietà del Comune di Trapani

I dati catastali del terreno di proprietà di Questo Ente Comune di Trapani, interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali (rif. All. N°1)

N.C.T. - Comune di Erice						
foglio	particella	Qualità	classe	sup. (Ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
156	442	seminativo	1	are 07 ca 60	euro 5.10	euro 2.55

1.2 - Identificazione del terreno

Vista la proposta d'acquisto assunta al prot.gen. al n. 44984 del 04/05/2016 e dopo aver effettuato le opportune indagini catastali (All. N°2), e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Erice relativa alla zona Franca Urbana (All. N° 3 ed All. N° 4) nonché il certificato di destinazione urbanistica (All. N°5), è stato possibile stabilire la superficie del terreno interessato ricadente in area edificabile.

Nel dettaglio tale superficie non corrisponde all'intera particella che risulta essere di mq 760 ma bensì di mq 75 è riportata come di seguito:
superficie ricadente in zona edificabile C1 - Variante P.R.G. vigente Zona Franca Urbana foglio n°156, particella n° 442, superficie 75 totale (mq) circa.

L'esatta consistenza della porzione oggetto della vendita sarà quantificata previo frazionamento catastale che viene posto a carico dell'acquirente.

Settore 3°Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio
Servizio Gestione beni patrimoniali
Sede: Via Libica, n.12
91100 TRAPANI

Sito internet: www.comune.trapani.it
e-mail: terzo.settore@comune.trapani.it
pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it
Tel. 0923.877046-877047-877066



CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

1.3 - Provenienza e peculiarità dei terreni oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima di cui al paragrafo 1.2, faceva parte della dismessa condotta dell'acquedotto di Trapani " Sorgenti Sant'Andrea" che portava le acque fino al serbatoio di San Giovannello attraversando le seguenti contrade: Sant'Andrea, loco Secco, Bonagia, del territorio di Valderice oltre a quelle ricadenti nel territorio del Comune di Erice nelle contrade di Pizzolungo, Raganzili, Sant'Anna e Argenteria, come risulta dai Registri patrimoniali dei beni demaniali "Mod.A".

Nel particolare detto lotto di terreno si trova tra la contrada Pizzolungo e Raganzili meglio oggi individuata urbanisticamente in località San Cusumano.

La porzione di terreno di che trattasi attraversa lotti privati oltre che a rasentare il tratto stradale denominato prolungamento della Via Medea definito dallo strumento urbanistico vigente " Viabilità da Progetto".

Da gli atti d'ufficio la striscia occupata dal dismesso acquedotto ha una larghezza minima di mt. 3,00 risulta confinante: a nord con le particelle 1471, ad est con parte della particella 442, a sud con particella 11 ed infine ad ovest con la restante parte della particella 442.

Nel complesso il lotto oggetto della vendita, di forma irregolare con andamento in pendenza dal lato nord verso il mare, risulta ricadere tra due lotti di terreni di privati già recintati in calcestruzzo a faccia vista in un unico lotto con due accessi sulla sopra menzionata strada denominata prolungamento della Via Medea.

Il terreno di tipo calcareo, nel suo complesso, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, non completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione.

Inoltre è stato accertato che il comprensorio presenta condizioni di salubrità con



CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

insediamenti di tipo industriale legati ad attività di assemblaggio e produzione artigianale a basso impatto ambientale è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..).

In definitiva la stima di che trattasi interessa un terreno con le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla sua destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di Erice.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1 - Destinazione urbanistica

Il terreno oggetto di stima dunque, ricade su area edificabile **C/1(densità edilizia territoriale 0.85mc/mq) - Zona di ESPANSIONE (San Cusumano Rigaletta)** per come definita dalla vigente Variante del Piano Regolatore Generale relativa alla zona Franca Urbana del Comune di Erice; l'edificazione, in tale zona, è prevista anche con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici (confr. All. N°5):

-indice di fabbricabilità fondiario: i a 1,00 mc/mq

-altezza massima prescritta: mt 7,50

-distanza minima dai confini: mt 5,00 o in aderenza

-distanza minima dalle strade: mt 5,00

-distanza minima dagli edifici: mt 10,00

Tali dati sono riscontrabili nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Erice in data 19/07/2018 prot. n°0030207/2018.

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi in quanto lo stesso assieme ad altre particelle può diventare superficie edificatoria di un maggior lotto.

Settore 3°Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio
Servizio Gestione beni patrimoniali

Sede: Via Libica, n.12
91100 TRAPANI

Sito internet: www.comune.trapani.it
e-mail: terzo.settore@comune.trapani.it
pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it
Tel. 0923.877046-877047-877066



CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

CONCLUSIONI

Il valore, a cui la sottoscritta è pervenuta avendo debitamente considerate le peculiarità del bene indicate al paragrafo 1.3, tenendo conto dei dati metrici riportati nel paragrafo 1.2, ha generato un valore dell'area di € 6.900,00 (Euro seimilanovecento/00) a conclusione del lavoro svolto.

Trapani 27-07-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Istr. Dir. Tecnico Geom. Giuseppe Guaiana



IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

Arch. V. Canale

Settore 3° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio
Servizio Gestione beni patrimoniali

Sede: Via Libica, n.12

91100 TRAPANI

Sito internet: www.comune.trapani.it

e-mail: terzo.settore@comune.trapani.it

pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it

Tel. 0923.877046-877047-877066