



**COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO**

(Provincia di Siracusa)

**ALLEGATO A-4**

**LOTTO EDIFICABILE**  
**PORTOPALO DI C.P. - VIA CARLO ALBERTO**



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

*IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA*

*GEOM. LEONARDO LA SITA*

## **PREMESSA**

La presente relazione di stima è stata commissionata dal Comune di Portopalo di Capo Passero allo scopo di conoscere il più probabile valore di mercato del lotto.

Per redigere la relazione è stato effettuato sopralluogo, esaminati i documenti in atti dell'Ente proprietario, effettuate ricerche nella banca dati catastale e compiute indagini di mercato.

## **OGGETTO**

Il lotto edificabile oggetto di stima è attualmente inutilizzato ed è in atto gestito dal Comune di Portopalo di Capo Passero.

## **UBICAZIONE**

Comune di Portopalo di Capo Passero (SR) –via Carlo Alberto.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile insiste su area censita al Catasto Terreni con i seguenti dati catastali:

- foglio 39 – particella 938

## **PROPRIETÀ**

Il lotto risulta di proprietà del Comune di Portopalo di Capo Passero codice fiscale 00196880892

## **EPOCA DI REALIZZAZIONE E LEGGITIMITA' URBANISTICA**

Il lotto alla data odierna risulta libero da costruzioni.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

La particella interessata dalla presente è identificata in catasto come Area Urbana e si estende per 56,00 mq

## **PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il vigente Piano Regolatore Generale individua l'area di sedime in zona omogenea classificata "A sottozona A1" così destinata:

### **CAPO II – Zone A**

#### **- Art. 13 – Zone A**

##### **1 - Classificazione delle zone A**

- le zone classificate "A" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:
- le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

##### **2 – Le zone A sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:**

**A1** – Zone, edifici e complessi di interesse storico, ambientale ed architettonico;

**A2** - Zone di interesse archeologico ed ambientale perimetrale a norma degli artt. 1 e 4 della L. n. 1089/1939 e le Isole di Capo Passero e delle Correnti;

**A3** – Zone di interesse archeologico perimetrale ai sensi dell'art. 21 della L. n. 1089/1939.

## **ART. 1 - Ambito di Applicazione**

Le presenti norme discendono dall'applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/05/2006 ed in conformità alla stessa si applicano:

- **Sottozona A1** indicata nel D.A. 652/DRU del 21/11/1997 quale "quella evidenziata in rosso nella Tav. P3/1 in scala 1:2000 e all'interno di tale area tutti gli interventi consentiti possono avvenire previo nulla-osta della Soprintendenza ai BB. CC. e AA."

Gli interventi consentiti sono quelli indicati al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e potranno essere realizzati secondo le norme in esso indicate e previo nulla-osta della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

## **ART. 2 - Definizioni Generali**

### **A) Edificio:**

- **con superfetazioni**: edificio il cui carattere originario è stato alterato con la costruzione di corpi, in genere abusivi, quali verande, bagni esterni, locali parzialmente sopraelevati.

- **programmato**: edificio progettato ma non ultimato in tutti i suoi piani che presenta a livello dell'ultimo solaio conoscibili elementi di completamento quali lesene, balconi o elementi decorativi di facciata.

- **con fronti omogenei**: edificio facente parte di un unico organismo edilizio che presenta sui fronti identiche caratteristiche strutturali e/o decorative agli edifici adiacenti; si ipotizza derivante da un frazionamento particellare di una unica unità.

### **B) Pertinenze:**

- **Cortili**: sono quegli spazi aperti, interni agli edifici con funzione di distribuzione interna e dei corpi di fabbrica che permettono la diretta aerazione ed illuminazione dei locali delle abitazioni.

- **Chiostrine**: sono quegli spazi di dimensioni ridotte (max 4 mq.) che permettono la diretta aerazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi disimpegno.

- **Posto auto**: si intende quello posto al piano terra interno all'unità immobiliare e generalmente scoperto.

### **C) Destinazioni d'uso:**

- **Residenziale**: abitazioni mono, plurifamiliari, collettive.

- **Produttiva**: comprende le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti; si distingue in:

a) attività artigianali di servizio compresi depositi merci, corrieri, autotrasportatori;

b) attività artigianali di produzione;

c) attività industriali di modeste dimensioni, non nocive o moleste ai sensi delle vigenti leggi;

d) attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito materiale edile, etc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;

e) lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);

f) impianti tecnologici per l'erogazione di energia elettrica, gas, telefono, etc.

- **Commerciale e direzionale**: comprende le attività terziarie con i servizi ad essa afferenti; si distingue in:

a) attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso;

b) studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);

c) pubblici esercizi, uffici pubblici e privati;

d) sedi di associazioni e attività culturali, scuole private, attrezzature private per attività ricreative per lo sport e il tempo libero, per lo spettacolo (sale teatrali e cinematografiche, etc.);

e) ipermercati.

- **Turistico e ricettiva**:

a) alberghi;

- b) residence;
- c) ostelli;
- d) motel;
- e) bar, ristorazione.
- **Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali:**
  - a) istruzione dell'obbligo e pre-obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e medie);
  - b) attrezzature di interesse comune (sedi delle pubbliche amministrazioni, chiese e centri religiosi, biblioteche, attrezzature assistenziali e ambulatori);
  - c) verde e attrezzature sportive;
  - d) parcheggi.
- **Servizi ed attrezzature di interessi generali:**
  - a) attrezzature per l'istruzione superiore;
  - b) ospedali, cliniche, residenze per anziani;
  - c) parco;
  - d) porto, darsena;
  - e) impianti militari.

#### **D) Cause di alterazione dello stato di equilibrio originario**

- **Cause intrinseche:**
  - a) *relative al posizionamento* (precedenti la nascita dell'edificio e causate da caratteristiche ambientali, geomorfologiche del sito, topografiche);
  - b) *relative alla struttura* (errori di progettazione, di esecuzione o relativi alle scelte e alla composizione dei materiali).
- **Cause estrinseche:**
  - a) *dovute all'azione dell'uomo*: modificazioni notevoli delle unità abitative (fusioni, frazionamenti, sopraelevazioni); restauro che ha cancellato il maggior numero di elementi originari (sostituzione di elementi decorativi esterni con elementi di materiale diverso, sostituzione degli infissi, piastrellatura delle facciate); modifica dell'organismo edilizio senza averne previsto prima le conseguenze dal punto di vista strutturale;
  - b) *dovute ad agenti naturali ad azione prolungata* (fisica, chimica, biologica, microbiologica).

### **ART. 3 - Definizione sugli edifici di pregio individuati nella Tavola "B" - Schede numerate alla Tavola "1"**

#### **A) Stato di conservazione degli edifici:** riguarda solamente l'aspetto strutturale.

- **Ridotto a rudere:** edificio privo di copertura e di finiture con forti lesioni strutturali.
- **Pessimo:** edificio parzialmente coperto con presenza di dissesti statici e lesioni strutturali; con spanciamento delle murature e strapiombo di pareti, con perdita della malta tra i giunti delle pietre;
- **Discreto:** edificio con copertura integra, qualche lesione strutturale orizzontale o verticale e con lesioni superficiali (mensole dei balconi, muretti atticali);
- **Buono:** edificio con lesioni superficiali (mensole dei balconi, muretti atticali, etc.);
- **Ottimo:** edificio privo di dissesti statici, lesioni strutturali o superficiali.

#### **B) Stato di manutenzione degli edifici**

- **Pessimo:** edificio con facciate senza intonaco per una porzione superiore al 50 %; privo o parzialmente privo di infissi e-sterni; con collegamenti verticali, ove visibili, in precarie condizioni funzionali.
- **Discreto:** edificio con facciate parzialmente prive di intonaco; con infissi esterni in cattivo stato di manutenzione; con alveolizzazione degli intonaci c/o del paramento lapideo; con scagliatura dei conci lapidei; con presenza di umidità.
- **Buono:** edificio con parziale scrostamento dell'intonaco non superiore del 20 % della facciata.

- **Ottimo:** edificio i cui elementi originari sono ben mantenuti.

**C) Caratteristiche qualitative degli edifici**

- **Notevole:** edificio che presenta elementi architettonici con funzione decorativa e/o strutturale originali di particolare pregio quali partiture decorative delle aperture, mensole dei balconi, portali, cornicioni; di epoca non posteriore a metà Novecento.
- **Qualificato da alcuni elementi architettonici:** edificio in cui sono presenti in facciata elementi architettonici originari, sopravvissuti alle sostituzioni ma non identificabile come notevole.
- **Qualità comune:** edificio in cui non sono presenti elementi decorativi ma la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia progettata, spesso con tipologia a palazzetto.
- **Scarsa qualità:** edificio in cui non sono presenti elementi decorativi e la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia spontanea.
- **Sostituzione:** edificio moderno di sostituzione.
- **Falso Storico:** edificio moderno di sostituzione che presenta apparentemente caratteristiche di edilizia storica con elementi lessicali architettonici tipici degli edifici in muratura di fine `800 inizi `900.

**ART. 4 - Definizione degli interventi ammessi**

1. **Manutenzione ordinaria:**
  - a) sono gli interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, etc.) condotti senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi;
  - b) sono gli interventi di sostituzione e di adeguamento degli impianti tecnologici esistenti che non comportino modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio né realizzazione di nuovi locali.
2. **Manutenzione straordinaria:** sono tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino il volume del fabbricato, le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.
3. **Restauro e risanamento conservativo:** è finalizzato principalmente alla conservazione, alla valorizzazione e al recupero igienico e funzionale di edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purché congruenti con i caratteri degli edifici.
4. **Ristrutturazione edilizia:** sono interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente conservandone però le caratteristiche tipologiche.
5. **Ristrutturazione urbanistica:** sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.
6. **Completamento edilizio e/o di sostituzione:** rientrano in questa categoria l'edificazione di nuovi edifici su lotti liberi o resi liberi in seguito alla demolizione delle preesistenze e/o l'ampliamento di fabbricati esistenti si configura come completamento anche la ricostruzione di fabbricati crollati o pericolanti.
7. **Sopraelevazione di edifici esistenti:** sono gli interventi volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.
8. **Nuova costruzione:** sono gli interventi edilizi volti alla utilizzazione di aree inedificate con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e infrastrutture, atti a consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.  
Ai fini della volumetria ammissibile, considerato che il volume totale dell'area interessata supera quanto indicato al massimo possibile dal D.M. 1444/68, l'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso

è pari a 5mc/mq con altezza massima pari a ml. 8,00 e comunque in relazione agli eventuali edifici contermini indicati all'art. 3 delle presenti norme.

9. **Demolizione:** sono gli interventi che in tutto o in parte annullano le preesistenze.

#### **ART. 5 - Interventi ammessi per gli edifici di pregio**

Negli edifici di pregio individuati e numerati alla Tavola "1" e censiti nella Tavola "B" con apposite schede, sono consentiti gli interventi descritti ai numeri 1, 2 e 3 dell'art. 4 delle presenti norme e quelli indicati in ogni singola scheda riguardante lo specifico fabbricato.

#### **ART. 6 - Norme per le Finiture Esterne e i Colori per l'intera Zona A1**

1. Nelle zone A le finiture esterne devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - a) Infissi esterni: sono consentiti eseguiti in legno; in alluminio color legno a spigoli arrotondati; in ferro battuto
  - b) Ringhiere e parapetti dei balconi: sono consentiti eseguiti in ferro battuto o con balastrate in pietra naturale;
  - c) Cornici e mostrine, zoccolature e paraste: sono consentiti eseguiti in pietra naturale, quali arenaria, da taglio, di comiso, ecc.
  - d) Manti di tegole: sono consentiti eseguiti in coppi siciliani antichizzati, con controcoppo non a vista di produzione attuale;
  - e) Grondaie e Pluviali: sono consentiti eseguiti a sezione circolare in rame o p.v.c. ramato;
2. Le coperture consentite sono a lastrico solare o a tetto, in ogni caso con veletta di parapetto contenuta entro il perimetro del costruito.
3. Eventuali prese d'aria e luce devono essere perfettamente mimetizzate con l'intera copertura.
4. I colori ammessi per le facciate prospicienti su strade, cortili ed aree pubbliche sono i seguenti: Giallo ocra; Terra di Siena; Azzurro cobalto; Rosa antico.

#### **ART. 7 - Edificazione nelle aree libere**

L'edificazione delle aree libere, individuate alla Tavola "2" avverrà nel rispetto della viabilità principale di P.R.G., formando dei comparti edificatori.

Per ogni comparto edificatorio sarà predisposto apposito elaborato planivolumetrico da approvarsi con concessione edilizia, dove saranno individuate le aree a servizio e quelle edificabili nel rispetto dei limiti di densità edilizia fissati all'art. 4 punto 8 delle presenti norme e degli standard del D.M. 02/04/1968 n.1444.

Nella classificazione sismica il comune è collocato in zona 2 (sismicità media) .

#### **CLASSE ENERGETICA**

-----

#### **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il Comune di Portopalo di Capo Passero ha una popolazione di circa 3.800 abitanti, si estende su una superficie di 15,09 kmq e dista dalla provincia di Siracusa circa 55 km.

Il lotto si trova in pieno centro abitato collocato lungo strada comunale di via Carlo Alberto, esattamente al centro dell'isolato tra le vie Carducci e Dante Alighieri.



VISTA AREA DEL CONTESTO URBANO DI UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

## DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il terreno è esteso per 56 mq ed è ineditato, e recintato mediante mattoni di tufo di altezza di circa 2,00 mt sui lati che confinano con la via C. Alberto a nord e il lotto posto ad ovest di altra ditta distinto in Catasto al foglio 39 p.lla 1312. A est confina con lotto ineditato di altra ditta distinto in catasto al foglio 39 p.lla 931 invece sul lato nord confina con un immobile di altra ditta distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 934.

## CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato viene scelto la stima in funzione del valore di riferimento OMI :

### VALORE IMMOBILIARE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE – VALORI RIF. OMI

Il calcolo viene effettuato partendo dalla superficie lorda dei locali e delle pertinenze, moltiplicata per il costo medio OMI relativo alla zona di riferimento (attuale destinazione) ricavandone il valore. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Per il calcolo si prende in considerazione la media tra tipologia residenziale e commerciale utilizzando il valore medio tra le tipologie tipologie residenziali prevalenti e le tipologie commerciali prevalenti nella zona " abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, uffici, e negozi" con un valore medio di 945 €/mq.

VALORI DI RIFERIMENTO OMI : interrogazione del 05/11/2025



**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: SIRACUSA

Comune: PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Fascia/zona: Centrale/VIE%20ROMA-P.%20PIEMONTE-V.%20EMANUELE-LA%20MARMORA-

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	560	830	L	2,9	4,4	L

Stampa

Legenda



**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: SIRACUSA

Comune: PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Fascia/zona: Centrale/VIE%20ROMA-P.%20PIEMONTE-V.%20EMANUELE-LA%20MARMORA-

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	225	335	L	1,1	1,5	L
Negozi	Normale	750	1150	L	4,6	7,6	L
Negozi	Ottimo	900	1300	L	5,2	8,1	L

Stampa

Legenda



VALORE IMMOBILIARE DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE – VALORI RIF. OMI			
Tipologia	Superficie Lorda ai fini commerciali - mq	% di applicazione della quotazione di riferimento	Valore commerciale medio
Superficie	56,00	100%	€ 52.920,00
<i>Somma</i>			<b>€ 52.920,00</b>

## **CONCLUSIONI**

Riassumendo, il valore di mercato medio dell'immobile in oggetto è stimato in € **52.920,00** (cinquantaduemilanovecentoventi,00 euro)

Tale valutazione, determina un valore residenziale al mq di € 945,00, che può ritenersi congruo ed in linea con i prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima e ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe.

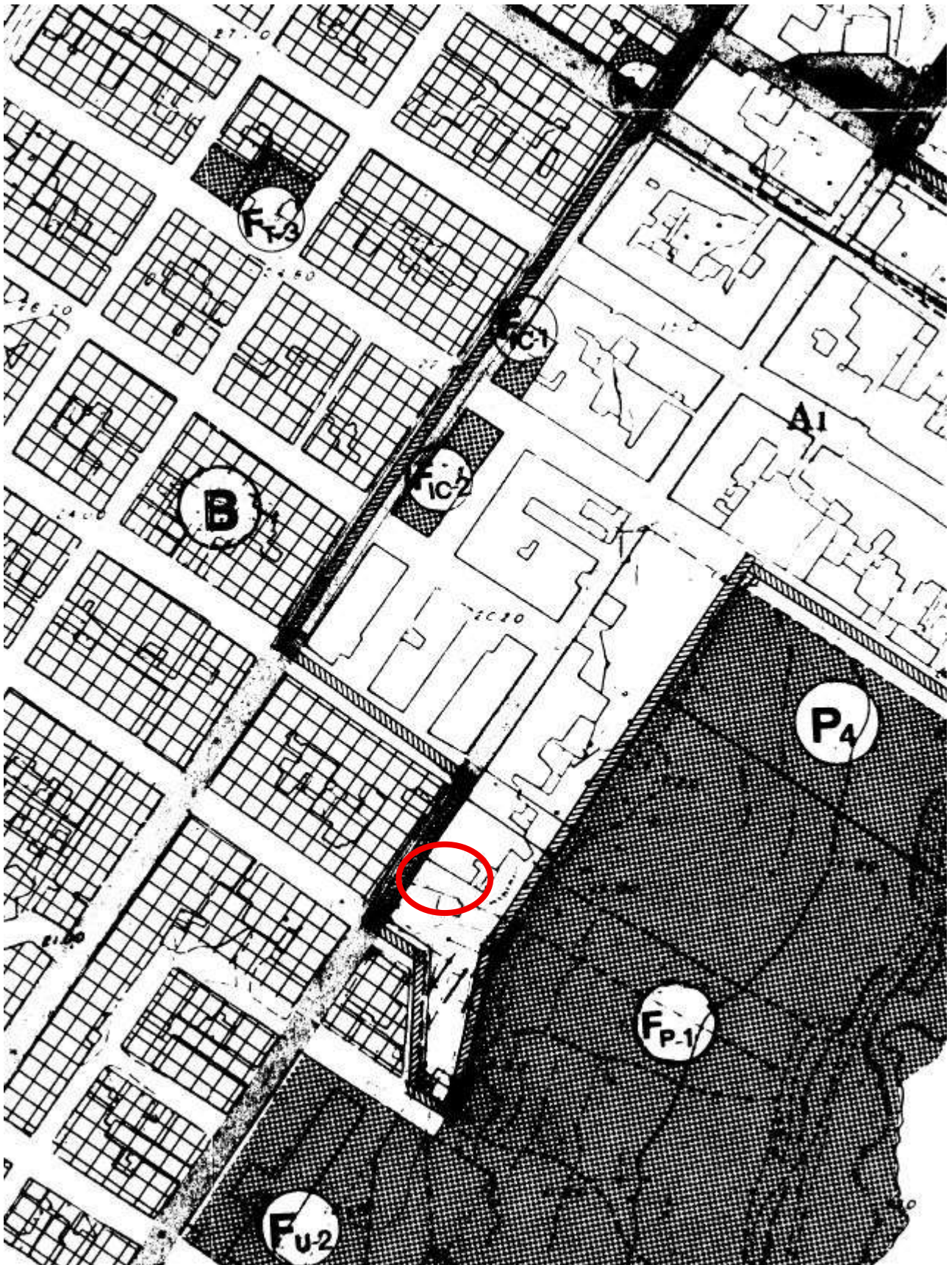
Tanto doveva il tecnico sottoscritto in evasione all'incarico cortesemente affidatogli.

In fede  
Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Leonardo La Sita

Allegati:  
Stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR)  
Stralcio PRG  
Visura catastale



**Stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR)**



**Stralcio PRG**