UFFICIO DEL TERRITORIO

di AGRIGENTO

Prot.n.11926/1234/96 Agrigento, li 21 NOV. 1996

OGGETTO: Richiesta contributo acquisizione "Castello Montechiaro " di Palma di Montechiaro (Art.21 L.R. n.80/77).

****

Con nota n.1839 del 13/9/1996 l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. - Direzione Regionale dei BB. ed AA. e dell'Educazione Permanente Gruppo IX/B.C. - , ha chiesto a questo Ufficio di effettuare la valutazione del bene in oggetto che il Comune di Palma di Montechiaro intende acquistare con il contributo previsto dall'art.21 della L.R. 1/8/1977 ,n.80.

Alla richiesta sono stati allegati i seguenti documenti in copia informe:

- Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 28/3/1996 ; con la quale il Comune di Palma di Montechiaro propone di procedere all'acquisto del Castello in oggetto;
- Prima offerta di vendita da parte della ditta "VALLESINELLA S.a.S. " di Margherita Spatafora datata 4/10/1995 per l'importo di £.2.230.000.000;
- Seconda Offerta di vendita della predetta Ditta VALLESINELLA S.a.S. datata 13/6/1996 per l'importo di £.1.850.000.000 (Unmiliardoottocentocinquantamilioni);
- Decreti Assessoriali n.6660 del 5/11/92 e 5680 del 13/3/1993 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione.

Successivamente il Comune ,su richiesta verbale da parte dello Scrivente, ha presentato:

- copia informe della planimetria del Castello ,senza la firma del redattore;
- prospetto calcolo dei volumi del Castello di Montechiaro,sempre in copia informe, comprensivo di numero tre fotografie a colori;
- certificato di destinazione urbanistica datato 30/10/1996 rilasciato dal Sindaco del Comune di Palma di Montechiaro con prot.n.32392.

Per adempiere alla richiesta di che trattasi i sottoscritti tecnici di questo Ufficio ,hanno esaminato la predetta documentazione ed hanno effettuato l'accertamento tecnico sopralluogo alla presenza del tecnico Comunale e si è dedotto quanto viene esposto nella seguente relazione di stima:

RELAZIONE DI STIMA

Il Castello oggetto di stima è ubicato in prossimità della borgata balneare "Marina di Palma " ed è sito ,in località Capreria, a circa Km 5 dal centro abitato del Comune di Palma di Montechiaro .

E' posto in sommità di un'altura (mt 130 s.l.m.) accidentata e rocciosa che degrada verso il mare dal quale dista circa mt 200.

Dall'originario Castello ,costruito nel 1300 ,rimangono ,oltre ai resti dei muri perimetrali ,il locale "luogo della Cappella" e la torre che, comunque, presentano vistosi segni di degrado e dissesto causati dal tempo.

DATI CATASTALI ED URBANISTICI

Il compendio di che trattasi ,della superficie complessiva di Ha 6.68.82 è censito agli atti del Catasto Terreni del Comune di Palma di Montechiaro alla partita n.15961 in testa alla ditta " Soc.Acc.Semplice - Vallesinella - Società del Dott.Valerio Moretti Cane e C.Brescia " con i seguenti dati:

fg.2 p/lla 62 -Ha 4.43.90 - pascolo 2°

fg.2 p/lla 63 -Ha 0.15.10 - F.R.

fg.2 p/lla 64 -Ha 0.15.10 - Ficod. 3°

fg.2 p/lla 65 -Ha 0.42.30 - 0000

fg.2 p/lla 66 -Ha 0.00.82 - F.R.

fg.2 p/lla 67 -Ha 1.51.60 - Sem.5°

Totale Ha 6.68.82

Il sito del Castello insiste sulla particella 63 ,della superficie complessiva di mq 1510, che secondo le risultanze dei conteggi eseguiti sulla copia delle planimetrie pervenute ,risulta per mq 687 occupata dal sedime dei ruderi del Castello e per mq 823 scoperta.

La particella 66, della superficie di mq 82 ,individua catastalmente un fabbricato rurale che in atto non è più esistente.

%

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Palma di Montechiaro ,come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 30/10/1996 ,tutte le particelle avanti citate ricadono in zona sottoposta a vincolo di interesse Archeologico e paesaggistico.

Detti vincoli sono stati imposti con i decreti Assessoriali n.6660 del 5/11/92 e n.5680 del 13/3/1993 dell'Assessorato Regionale dei BB.CC. e AA. e della P.I. ,ai sensi della Legge 1089/1939 ,avanti citati.

VALUTAZIONE

Per il tipo di fabbricati sorto per l'appagamento di un bisogno voluttuario non si conosce il mercato relativo che ,tra l'altro, riguarda compravendite che avvengono in tempi e luoghi diversi ove i beni oggetto di vendita sono differenti gli uni dagli altri.

Il presente Castello rientra in tale fattispecie .

E' evidente ,però ,che la mancata conoscenza del mercato di edifici con caratteristiche voluttuarie ,non può indurre a pensare che il bene non abbia un valore.

Detto valore va ricercato nell'apprezzamento che ideali e probabili ordinari compratori ed ideali e probabili ordinari venditori danno a quelle caratteristiche immediate che portano l'immobile ad essere adibito a destinazione diversa da quella per cui fu fabbricato.

Questa suscettività deve essere quindi evidente e non frutto di una particolare destinazione fuori dall'ordinarietà.

Tutto ciò premesso,tenuto conto dell'ubicazione ,dell'epoca della costruzione ,delle caratteristiche edilizie ,dell'attuale stato di conservazione del Castello ,delle caratteristiche proprie del terreno ,della consistenza ,della destinazione urbanistica degli immobili, dello scopo della presente stima ,effettuata ai sensi dell'art.21 della L.R. 1/8/1977 n.80 ,si valuta il Castello , con il metodo a Costo di Costruzione deprezzato più valore area di sedime ,ed il fondo circostante, secondo il probabile valore di mercato ,in complessive £.175.000.000(centosettantacinquemilioni) alla data attuale.

Si fa presente che nel predetto valore non si tiene conto dei pregi storico,artistici ed ambientali propri del compendio che esulano dalla competen-

za dello Scrivente Ufficio.

- Capo Tecnico

Geom.Giovanni MINUTA

- Direttore Tributario

Dr.Salvatore MORREALE

- Capo Sezione I°

Dr.Ing.Pietro SAIA

- Capo Sezione III°

Dr.Ing.Maurizio ARNONE

IL DIRETTORE REGGENTE
ING. DR. COORD.
(Dott. Ing. M. Bellavia)