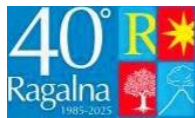


REGIONE SICILIANA  
COMUNE DI RAGALNA



PIANO REGOLATORE GENERALE

# Regolamento per l'applicazione e gestione della Perequazione Urbanistica

SINDACO Antonino CARUSO

FUNZIONARIO RESPONSABILE  
geom . Rosario ABATE

## NUOVO ALLEGATO B

Aggiornamento ottobre 2025

### Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 10/11/2025

## **Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori**

Come stabilito nella Parte Quarta – Art. 9 c. 2 del *Regolamento per l'applicazione e gestione della Perequazione Urbanistica*, la compravendita dei diritti edificatori, fra i proprietari delle aree in zona Cns e quelli nelle aree della DV deve avvenire nel rispetto dei valori immobiliari dei suoli determinati e stabiliti nel presente NUOVO ALLEGATO B.

In questa sede si procede all'aggiornamento dei valori immobiliari massimi (€/mq) che andranno posti alla base dei contratti di compravendita dei terreni, con relativi diritti edificatori, che i privati stipuleranno nella fase di attuazione della perequazione “a distanza”. In particolare verrà rideterminato a seguito della contrazione del mercato immobiliare nonché per una migliore caratterizzazione del contesto territoriale e tipologico comparativo :

- il valore immobiliare dei terreni in Dorsale Verde con PLA= 0,15 mc/mq;
- il valore immobiliare dei terreni (€/mq) in zona Cns e in Dorsale Verde negli ambiti delle Centralità urbane, entrambi con PLA= 0,35 mc/mq.

I suddetti valori immobiliari, determinati e stabiliti in questo NUOVO ALLEGATO B, sono il risultato di un'attenta e puntuale analisi delle quotazioni immobiliari che è stata condotta attraverso una integrazione delle due seguenti esplorazioni:

- una lettura sistematica della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative agli edifici esistenti riferiti al 1° semestre 2025;
- un'indagine diretta a campione su edifici di nuova costruzione e terreni edificabili offerti in vendita nel mercato immobiliare locale.

Di seguito si descrivono le differenti fasi analitiche che hanno consentito di pervenire alla stima delle quotazioni immobiliari dei suoli con diritti edificatori:

1. *Ricognizione delle quotazioni OMI relative agli edifici nel territorio comunale di Ragalna*  
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con riferimento all'ultimo aggiornamento “Anno 2025 - Semestre I”, fornisce le quotazioni di tutti gli edifici esistenti di qualsiasi epoca costruttiva, articolate in funzione della loro localizzazione, delle diverse tipologie edilizie e dello stato di conservazione. Le quotazioni forniscono, in particolare, due valori per ciascuna di queste articolazioni (un valore massimo ed un valore minimo espresso in €/mq).  
Il primo obiettivo di questo documento è quello di ottenere una quotazione immobiliare degli edifici residenziali di “nuova costruzione” caratterizzati da tipologie edilizie di casa a schiera e/o villa uni-bi-familiare, dal momento che proprio queste sono le tipologie che il PRG di Ragalna consente di realizzare in zona Cns con un IEF= 0,50 mc/mq.  
Atteso che, però, l'OMI non fornisce valori immobiliari per la categoria “nuova costruzione”, si sceglie come valore di riferimento il valore massimo (e si esclude quindi quello minimo) riferito alle “ville e villini” in stato conservativo “normale”, localizzate nella “fascia/zona” B1/ Centrale/Nucleo storico : vie Canfarella, Paternò p.zza Cisterna (*Tabella 1*). Tale selezione consente di ottenere un valore immobiliare quanto più vicino possibile alla quotazione degli edifici di nuova costruzione. Per quest'ultimi, a parità di tipologia/superficie commerciale/livello di finiture/classe energetica, la quotazione immobiliare è, difatti, sempre più elevata delle costruzioni realizzate in epoche costruttive antecedenti.

QUOTAZIONI OMI IMMOBILI			
Comune	Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
<b>Ragalna</b>	B1	680	1000

*Tabella 1. Quotazioni immobiliari OMI per il Comune di Ragalna*

Il valore di riferimento, scelto per il Comune di Ragalna, è dunque pari a 1.000 €/mq.

2. *Indagine diretta a campione su edifici di nuova costruzione e terreni edificabili offerti in vendita nel mercato immobiliare del territorio comunale di Ragalna.*

Il secondo passaggio è invece quello dell'indagine a campione, estesa a tutto il territorio, delle offerte di case a schiera e/o ville uni-bi-familiari di nuova costruzione e dei terreni edificabili con indici di edificabilità fondiaria confrontabili con quello fissato dal PRG di Ragalna (IEF = 0,50 mc/mq). Tale indagine fa emergere, nel mese di Gennaio 2024, una pressoché assente offerta di immobili di nuova costruzione e di terreni edificabili nel territorio comunale di Ragalna.

3. *Estensione dell'indagine diretta a campione su immobili di nuova costruzione e terreni edificabili offerti in vendita nel mercato immobiliare dei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche .*

La mancanza di valori di riferimento in termini di quotazioni immobiliari di edifici di nuova costruzione e di terreni edificabili a Ragalna, impone l'estensione dell'indagine a campione di cui al punto 2, anche nei Comuni dell'area pedemontana etnea, ed in particolare nel settore sud-occidentale che è più strettamente connesso al Comune di Ragalna. Tale indagine, finalizzata ad ottenere riferimenti iniziali per la stima dei valori immobiliari nel territorio di Ragalna, è condotta nei Comuni di Belpasso, Camporotondo, Mascalucia, Nicolosi, Pedara, San Pietro Clarenza, Trecastagni e Viagrande.

Anche per ciascuno di questi Comuni l'indagine a campione è orientata alla ricerca delle offerte di case a schiera e/o ville uni-bi-familiari di nuova costruzione e dei terreni edificabili con indici di edificabilità fondiaria confrontabili con quello fissato dal PRG di Ragalna (IEF = 0,50 mc/mq). La ricognizione diretta e puntuale delle offerte di vendita (ricavate da fonti on-line di agenzie immobiliari e piattaforme web) è poi seguita da una fase di elaborazione (media aritmetica) che permette di individuare i valori unitari di riferimento mediamente attribuibili alle superfici residenziali di nuova edificazione ed ai terreni edificabili (rispettivamente espressi in euro per unità di superficie commerciale ed euro per unità di superficie fondiaria). I risultati di questa indagine sono riportati in *Tabella 2*:

QUOTAZIONI DI MERCATO IMMOBILI	
Localizzazione	quotazione di mercato immobili €/mq
Belpasso	1.468,61
Camporotondo	1.358,62
Mascalucia	1.998,61
Nicolosi	1.698,04
Pedara	1.995,03
San Pietro Clarenza	1.892,51
Trecastagni	1.838,86
Viagrande	2.265,64

*Tabella 2. Quotazioni immobiliari di mercato per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche*

QUOTAZIONI DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI	
Localizzazione	quotazione di mercato terreni edificabili (€/mq)
Belpasso	65,98
Camporotondo	44,77
Mascalucia	65,60
Nicolosi	52,07
Pedara	56,15
San Pietro Clarenza	64,90
Trecastagni	61,01
Viagrande	113,16

*Tabella 3. Quotazioni di mercato dei terreni edificabili per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche*

4. *Estensione dell'indagine delle quotazioni OMI relative agli edifici nei territori dei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche.*

Ottenuti i valori unitari medi di mercato per gli edifici di nuova costruzione e dei terreni edificabili (precedente punto 3), si procede ad una ricognizione dei valori immobiliari OMI delle case a schiera e/o ville uni-bi-familiari in stato conservativo normale e localizzate nella fascia/zona dei territori comunali di Belpasso, Camporotondo, Mascalucia, Nicolosi, Pedara, San Pietro Clarenza, Trecastagni e Viagrande dove si riscontrano i valori immobiliari più elevati. Anche in questo caso, così come nel caso di Ragalna (secondo quanto già indicato nel precedente punto 1), si decide di scegliere, tra i valori minimo e massimo forniti dall'OMI, l'estremo superiore proprio per ottenere valori unitari, per ciascuno di questi Comuni, quanto più vicini possibile alle quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione. I risultati sono esposti in *Tabella 4*.

QUOTAZIONI OMI IMMOBILI			
Comune	Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Belpasso	D6	870	1250
Camporotondo	E1	820	1200
Mascalucia	D2	940	1400
Nicolosi	C1	820	1200
Pedara	D1	1050	1500
San Pietro Clarenza	D1	840	1250
Trecastagni	D1	870	1300
Viagrande	D1	1000	1400

*Tabella 4. Quotazioni OMI degli immobili per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo.*

5. *Calcolo della media dei rapporti "quotazioni di mercato/quotazioni OMI immobili"*

In questa fase dell'analisi si procede con il calcolo della media aritmetica dei rapporti fra le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione e le quotazioni OMI degli immobili esistenti nei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea. Le quotazioni di mercato

degli edifici di nuova costruzione sono preventivamente ricalcolate applicando un ribasso pari al 5%. Tale percentuale di ribasso risulta essere ricorrente nelle compravendite di immobili laddove si registra, a seguito di contrattazione, un decremento del prezzo iniziale di richiesta del venditore con quello effettivo di vendita (come ricavata da fonti on-line di agenzie immobiliari e piattaforme web). I risultati sono riportati in *Tabella 5*.

MEDIA DEI RAPPORTI QUOTAZIONI DI MERCATO/QUOTAZIONI OMI IMMOBILI				
Localizzazione	quotazione di mercato immobili con ribasso %	quotazione OMI immobili	rapporto quotazione di mercato/quotazione OMI immobili	media rapporti
	5,00			
Belpasso	1.395,18	12500,00	1,116	
Camporotondo	1.290,69	1.200,00	1,076	
Mascalucia	1.898,68	1.400,00	1,356	
Nicolosi	1.613,14	1.200,00	1,344	
Pedara	1.895,28	1.500,00	1,264	<b>1,309</b>
San Pietro Clarenza	1.797,88	1.250,00	1,438	
Trecastagni	1.746,91	1.300,00	1,344	
Viagrande	2.152,36	1.400,00	1,537	

*Tabella 5. Media dei rapporti fra quotazioni di mercato e quotazioni OMI degli immobili per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche*

Il valore di riferimento, ottenuto quale media aritmetica per i Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche, depurata dai valori aberranti, è dunque pari a 1,309.

6. *Calcolo della media dei rapporti “quotazioni di mercato terreni edificabili/immobili”*

Si procede al calcolo della media aritmetica dei rapporti fra le quotazioni di mercato dei terreni edificabili e le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione nei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche. I risultati sono esposti in *Tabella 6*.

MEDIA DEI RAPPORTI QUOTAZIONI DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI/IMMOBILI				
Localizzazione	quotazione di mercato terreni edificabili (€/mq)	quotazione di mercato immobili (€/mq)	rapporto quotazione di mercato terreni/immobili	media rapporti
Belpasso	65,98	1.468,61	0,045	
Camporotondo	44,77	1.358,62	0,033	
Mascalucia	65,60	1.998,61	0,033	
Nicolosi	52,07	1.698,04	0,031	
Pedara	56,15	1.995,03	0,028	0,0359
San Pietro Clarenza	64,90	1.892,51	0,034	
Trecastagni	61,01	1.838,86	0,033	
Viagrande	113,16	2.265,64	0,050	

*Tabella 6. Media dei rapporti fra le quotazioni di mercato dei terreni edificabili e le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche.*

Il valore di riferimento finale, ottenuto quale media aritmetica per i Comuni dell'area sud-Occidentale pedemontana etnea avente le medesime caratteristiche territoriali e tipologiche è dunque pari a 0,0359.

7. *Stima della quotazione di mercato degli immobili di nuova costruzione a Ragalna*

Ottenuto il valore di riferimento pari a 1000 €/mq (quotazione OMI) per gli immobili di nuova costruzione nel Comune di Ragalna (vedi punto 1), si moltiplica tale valore per la *media dei rapporti* “quotazioni di mercato/quotazioni OMI immobili” (come determinata al punto 5) e si ottiene una stima derivata del valore di mercato degli immobili di nuova costruzione nel Comune di Ragalna:

$$1000 \text{ €/mq} \times 1,309 = 1309,00 \text{ €/mq}$$

8. *Stima del valore dei terreni edificabili nel Comune di Ragalna*

Il valore di mercato degli immobili di nuova costruzione, come stimato al punto 7, viene moltiplicato per la *media dei rapporti* “quotazioni di mercato terreni edificabili/immobili” (di cui al punto 6) per determinare, in conclusione, il valore di riferimento finale per i terreni edificabili con indici di edificabilità fondiaria confrontabili con quello fissato dal PRG di Ragalna (IEF = 0,50 mc/mq):

$$1309,00 \text{ €/mq} \times 0,0359 = 46,96 \text{ €/mq}$$

Alla stessa maniera vengono stimati i valori di mercato dei terreni edificabili con plafond perequativo pari a 0,35 mc/mq e 0,15 mc/mq:

$$46,96 \text{ €/mq} \times (0,35 \text{ mc/mq}) / (0,50 \text{ mc/mq}) = 32,87 = 32,90 \text{ €/mq}$$

$$46,96 \text{ €/mq} \times (0,15 \text{ mc/mq}) / (0,50 \text{ mc/mq}) = 14,09 = 14,10 \text{ €/mq}$$

I valori finali stimati dei terreni edificabili (suoli con diritti edificatori) sono riportati in tabella 7:

Plafond Perequativo (mc/mq)	quotazione di mercato derivata terreni (€/mq)
0,50	46,96
0,35	<b>32,90</b>
0,15	<b>14,10</b>

*Tabella 7. Quotazioni di mercato derivate dei terreni edificabili nel Comune di Ragalna in funzione del plafond perequativo.*

I valori stimati dei terreni edificabili (suoli con diritti edificatori) e riportati in Tabella 7 rappresentano dunque i valori immobiliari massimi (**32,90 €/mq** per plafond = 0,35 mc/mq e **14,10 €/mq** per plafond = 0,15 mc/mq) che andranno posti alla base dei contratti di compravendita dei terreni, con relativi diritti edificatori, che i privati stipuleranno nella fase di attuazione della perequazione “a distanza”.