

C = IT **--- OMISSIS --- IN**

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

**LOTTO DI TERRENO UBICATO IN RIBERA LOCALITA'
CONTRADA SPARAGIA**

ELABORATO PERITALE

Perizia di stima

Ing. Vincenzo Licata

*Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1572
Iscritto all'Albo dei tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 649*

*Indirizzo: via Artemide,5 92100 – Agrigento
Telefono/fax: 0922 – 594369 Cell: 393-3952412
Indirizzo e – mail: licata.ingegneria@gmail.com
PEC: vincenzo.licata@ingpec.eu*

Terreni
Ribera (AG) località Cda Sparagia
F. 77 plle 3, 4, 106, 137

1.1. IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DELLA STIMA

Terreni ubicati in territorio comunale di Ribera, località Cda Sparagia, catastalmente individuati al foglio di mappa 77 particelle 3, 4, 106, 137.

Nello specifico:

- Foglio 77 particella 3, reddito dominicale euro 7,90, reddito agrario euro 1,79, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 3824; intestata a --- omissis --- con sede in Cattolica Eraclea proprietà per 1000/1000;
- Foglio 77 particella 4, reddito dominicale euro 11,20, reddito agrario euro 2,80, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 5420; intestata a --- omissis --- con sede in Cattolica Eraclea proprietà per 1000/1000;
- Foglio 77 particella 106, reddito dominicale euro 5,24, reddito agrario euro 1,31, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 2538; intestata a --- omissis --- con sede in Cattolica Eraclea proprietà per 1000/1000;
- Foglio 77 particella 137, reddito dominicale euro 1,33, reddito agrario euro 0,33, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 644; intestata a --- omissis --- con sede in Cattolica Eraclea proprietà per 1000/1000.

1.2. DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente relazione di perizia è un lotto di terreno costituito da quattro differenti particelle catastali di cui agli estremi riportati nel precedente paragrafo.

I terreni risultano ubicati in territorio comunale di Ribera, località Cda Sparagia, zona agricola posta a sud est rispetto al centro abitato del paese e da esso distante in linea d'aria circa km 10,00.

Il sito risulta tuttavia più prossimo al comune di Cattolica Eraclea distando dal suo centro abitato circa km 3,00 in linea d'aria.

La zona è prettamente a carattere agricolo con qualche presenza di fabbricati e capannoni adibiti alla conduzione del fondo.

Il sito risulta raggiungibile dalla SP n. 31 da Cattolica Eraclea in direzione Cianciana che consente di raggiungere viabilità comunale prima e strada interpodereale dopo attraverso cui raggiungere i terreni in esame.

Il lotto di terreno nel suo insieme presenta conformazione piuttosto regolare a forma rettangolare; sebbene si tratti di quattro differenti particelle, considerato che le stesse risultano attigue tra di loro, di fatto si considera un unico appezzamento di terreno.

Suddetto appezzamento risulta essere circostante ad un esistente capannone che al momento del sopralluogo effettuato nel mese di ottobre 2022 appariva in stato di abbandono.

I terreni, a carattere argilloso, presentano prevalente orientamento sud/sud-ovest con pendenze variabili non particolarmente accentuate.

Al momento del sopralluogo si presentavano incolti.

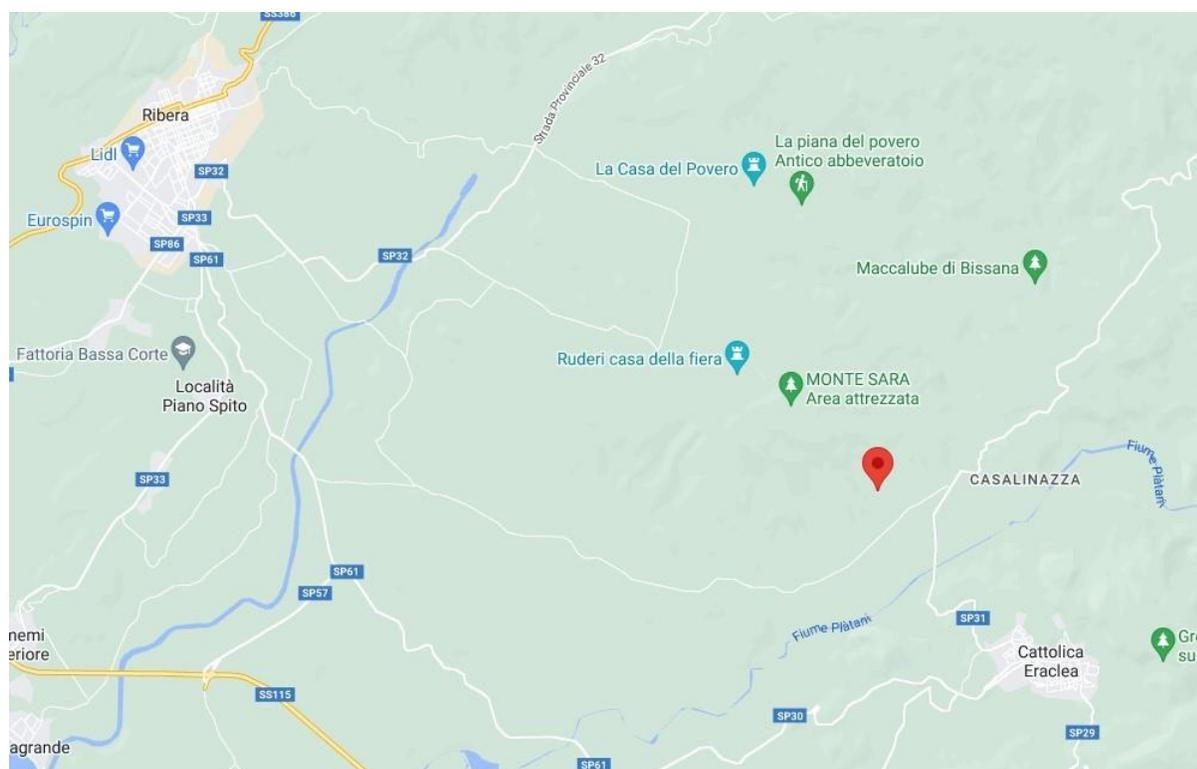


Fig. 1 – Inquadramento dell'area

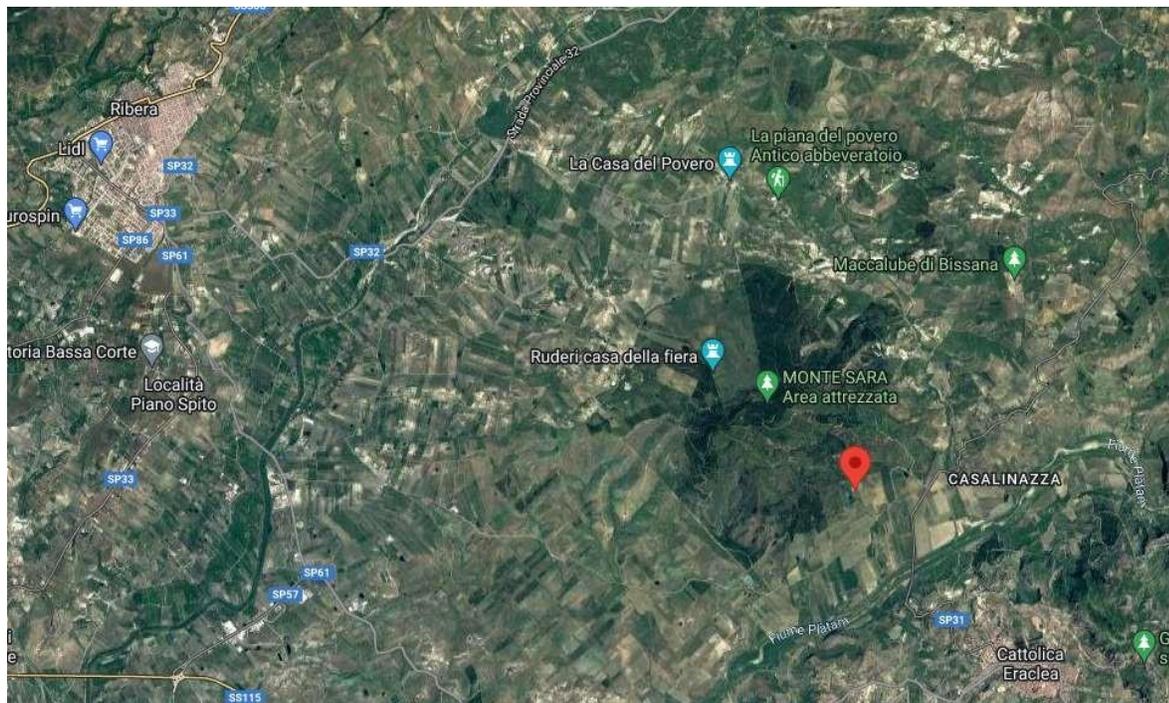


Fig. 2 – Inquadramento satellitare dell'area



Fig. 3 – Inquadramento satellitare di dettaglio

1.3. SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ribera in data 26.10.2022 si evince che le particelle 3, 4, 106, 137 del foglio di mappa n. 77 ricadono in Z.T.O. "E", destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni dettate dall'art. 20 punto 5 delle norme tecniche di attuazione del PRG Vigente del Comune di Ribera.

Per maggiori dettagli e precisazioni si rimanda all'allegato certificato (Allegato IV) che costituisce parte integrante della presente relazione.

1.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.4.1 Criteri di stima

- Metodo sintetico

1.4.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, Agenzie immobiliari di zona, banca dati in possesso del sottoscritto.

1.4.3 Valutazione dei beni

Il valore degli immobili in argomento è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Foglio	Particella	Superficie [mq]
77	3	3824
77	4	5420
77	106	2538
77	137	644
	Tot.	12426

Tabella 1 – Determinazione superfici

- Metodo Sintetico:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in trattazione si ritiene opportuno applicare come metodo di stima il criterio del valore di mercato implementato con procedimento diretto "sintetico – comparativo o di confronto" basato sulla rilevazione dei valori di mercato riscontrati nelle zone assimilabili a quelle in esame.

L'applicazione del procedimento consente la determinazione del più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene, avuto riguardo alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, spunterebbe nel mercato delle compravendite che gli compete.

Il procedimento consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili a quello oggetto di stima e nell'insieme detto bene nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi, adottando, come parametro di riferimento, il valore unitario per metro quadro di superficie (€/mq).

Alla luce delle superiori considerazione, il più probabile valore venale del lotto di terreno è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il cosiddetto "metodo sintetico" (basato sulla comparazione), ritenuto nel caso in esame il metodo più attendibile.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente corretti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi.

Quali fonti di informazione si sono utilizzati agenzie immobiliari, atti notarili, banca dati in possesso del sottoscritto.

Al fine di addivenire ad un valore di stima sono stati attenzionati anche i seguenti link ricavati da siti di settore:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/91517164/> (terreno agricolo in vendita località Cda Monte Sara, Ribera – superficie mq 99.600 importo richiesto € 13.096,00 alla data del 12.05.2023);
- <https://www.immobiliare.it/annunci/102622014/> (terreno agricolo in vendita a Ribera – superficie mq 45.000 importo richiesto € 50.000,00 alla data del 12.05.2023).

Relativamente agli immobili in questione, a seguito di indagini di mercato effettuate, considerata la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune di Ribera e nelle aree limitrofe ed in particolare nella zona di interesse, tenuto anche conto dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Agrigento per l'annualità 2018 si è individuato quale valore unitario €/mq 1,00.

Tale valore tiene conto quindi delle peculiarità del terreno esaminato con particolare riferimento alla sua ubicazione, accessibilità, tipologia colturale, esposizione e pendenza.

Applicando tale importo al valore complessivo dei terreni esaminati si ottiene:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 1,00 \times \text{mq } 12.426 = \text{€ } 12.426,00$$

In cifra tonda € 12.000,00
(diconsi euro dodicimila/00)

Agrigento 18 Maggio 2023

Il Consulente tecnico

Ing. Vincenzo Licata

Elenco Allegati:

Allegato I – Estratto di mappa catastale

Allegato II – Visure catastali

Allegato III – Documentazione fotografica

Allegato IV – Certificato di destinazione urbanistica comune di Ribera

Allegato V – Ispezioni ipotecarie