

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
(Provincia Regionale di Caltanissetta)

RELAZIONE DI STIMA

dell'appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Riesi
(CL) censito al catasto terreni al foglio 45 particella 152 e 158 e
foglio 85 particella 115, 116 e 118 del Comune di Butera

COMMITTENTE: _____

Il tecnico
(Dott. Geom. Mario D'Anna)



RELAZIONE DI STIMA

Premesso che lo scrivente Dott. Geom. Mario D'Anna Dott. Geom. Mario D'Anna con studio a Resuttano in Via Gravina n° 10, regolarmente iscritto all'Albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caltanissetta al n° 1085 ha redatto due relazioni di stima, rispettivamente in data 13.02.2008 e in data 21.11.2009, in data 22 maggio 2024 è stata redatta la presente perizia di stima, con lo scopo di verificare/adequare i valori a suo tempo attribuiti.

Con riferimento all'incarico conferitoMi dal Signor Giudice del Tribunale di Caltanissetta, il sottoscritto Dott. Geom. Mario D'Anna ha redatto la presente relazione di stima.

Il quesito posto dalla Committenza è quello di:

- 1) attribuire il più probabile valore di mercato del terreno sito in agro del Comune di Riesi in Contrada *Manca di Figotto*, in testa alla Società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED];

- [REDACTED] attribuire il più probabile valore di mercato del terreno sito in agro del Comune di Butera in Contrada Rizzuto, in testa alla Società [REDACTED]

[REDACTED]
proprietaria 1000/1000.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobile n° 1: Terreno in agro del Comune di Riesi censito al catasto terreni foglio 45 particella 152 esteso Ha. 0.77.60 con qualità seminativo di 2ª classe con R.D. € 50,10 e

R.A. € 10,02;

Immobile n° 2: Terreno in agro del Comune di Rieti censito al catasto terreni foglio 45 particella 158 esteso Ha. 1.11.80 con qualità mandorleto di 3ª classe con R.D. € 43,30 e R.A. € 37,53;

Immobile n° 3: Terreno in agro del Comune di Butera censito al catasto terreni al foglio 28 particella 118 esteso Ha. 0.15.60 con qualità seminativo di 2ª classe con R.D. € 10,27 e R.A. € 2,01;

Immobile n° 4: Terreno in agro del Comune di Butera censito al catasto terreni al foglio 85 particella 115 esteso Ha. 0.33.30 con qualità seminativo di 3ª classe con R.D. € 10,32 e R.A. € 3,10;

Immobile n° 5: Terreno in agro del Comune di Butera censito al catasto terreni al foglio 85 particella 116 esteso Ha. 0.41.60 con qualità seminativo di 3ª classe con R.D. € 12,89 e R.A. € 3,87;

Sono stati eseguiti, successivamente alla acquisizione della documentazione catastale, due sopralluoghi, allo scopo di prendere visione del bene da stimare, nonché accedere all'Ufficio tecnico comunale di Rieti e Butera per acquisire la destinazione urbanistica del terreno in oggetto.

Per comodità di lettura, la relazione di stima sarà suddivisa per territorio comunale

BENI IN TERRITORIO COMUNALE DI RIESI

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Dai sopralluoghi suddetti è emerso quanto in appresso:

Il fondo è ubicato in contrada *Manca di Figotto* e dista dal centro abitato del

Comune di Riesi di circa 1,5 Km.. Le particelle 152 e 158 del foglio 45 del Comune di Riesi costituiscono un unico appezzamento di terreno in quanto le due particelle sono contigue.



Estratto di mappa catastale del foglio 45 particella 152 e 158 del Comune di Riesi

Esso ha una forma pressoché rettangolare ed è facilmente raggiungibile per mezzo di una strada asfaltata che rende il fondo accessibile agli automezzi per tutto l'anno.

La giacitura del terreno è pressoché pianeggiante con una leggera pendenza verso nord.

L'area ricade in zona edilizia omogenea "E1" verde agricolo del PRG del Comune di Riesi.

L'area è soggetta a vincolo di natura paesaggistico-ambientale.



Foto aerea. Vista dell'area oggetto di stima e del centro abitato di Riesi.

Dal punto di vista colturale, il terreno risulta essere incolto. Comunque esso è agevolmente coltivabile. Allo stato attuale si rileva la presenza di alcuni di mandorlo ubicati per la maggior parte di essi lungo il lato sud dell'appezzamento interessato (particella 158).

All'interno del podere, trova collocazione un impianto di betonaggio, attualmente in disuso e in evidente stato di abbandono, finalizzato alla produzione di elementi prefabbricati in conglomerato cementizio (blocchi di cemento, travetti armati per solai, ecc). Tale impianto allo stato attuale è costituito da due piazzali pavimentati in calcestruzzo, divisi da un dislivello di circa 3,00 mt.. La porzione di piazzale posta a quota più bassa era destinata alla realizzazione dei manufatti in cls.. La sua estensione è di circa 800,00 mq..



Foto n° 1 - Vista d'insieme dell'area oggetto di stima e del centro abitato di Riesi.



Foto n° 2 - Vista d'insieme dell'area oggetto di stima e del centro abitato di Riesi.



Foto n° 3 - Vista d'insieme dell'impianto di betonaggio e del piazzale a quota più bassa.



Foto n° 4 - Vista d'insieme dell'impianto di betonaggio e del piazzale a quota più bassa.



Foto n° 5 - Vista dell'impianto di betonaggio. In evidenza lo stato di abbandono.



Foto n° 6 - Vista d'insieme dell'impianto di betonaggio. In evidenza la posizione dell'ufficio/magazzino.



Foto n° 7 - Vista di dettaglio dell'ufficio/magazzino a servizio dell'impianto di betonaggio.



Foto n° 8 - Vista di dettaglio dell'ufficio/magazzino dal piazzale di manovra e deposito materie prime.

Mentre il secondo piazzale, posto a quota più alta ha una superficie di circa 1.500,00 mq.. Esso era destinato al deposito delle materie prime (sabbia, pietrisco ecc.) nonché a spazi di manovra per rifornire l'impianto di betonaggio.

Sul lato est del piazzale di manovra e di carico dell'impianto di betonaggio, a ridosso del muro di sostegno, trova collocazione un piccolo magazzino utilizzato (probabilmente) per il deposito di carburante per gli automezzi impegnati nella lavorazione del calcestruzzo.



Foto n° 9 - Vista del piazzale ubicato a quota più alto



Foto n° 10 - Vista del magazzino ubicato a quota del piazzale di manovra e deposito materie prime

un ulteriore locale che si sviluppa in un unico livello di circa mq. 30,00, è ubicato allo spigolo sud-est del piazzale a quota più alta. Tale struttura è anch'essa realizzata con blocchi di cemento e laterizi e solaio di copertura in travetti prefabbricati. Anche questo corpo di fabbrica versa in pessime condizioni di conservazione ed è privo dell'infilso di accesso.

L'edificio aveva la funzione di area di comando e uffici. Allo stato attuale esso si presenta in pessime condizioni di conservazione in quanto risulta privo di infissi esterni ed interni, prospetto esterno, delle tegole di rivestimento di copertura eccetera.



Foto n° 11 - Vista Impianto di betonaggio. In evidenza il silos verticale per lo stoccaggio del cemento

A ridosso del muro di sostegno, che delimita i due piazzali trovano ancora collocazione dei silos a sezione trapezoidale per lo stoccaggio e il dosaggio degli inerti e un silos verticale per il deposito del cemento (vedasi foto n° 4, 5 e 6).

Il materiale miscelato veniva dosato e impastato in un miscelatore collocato accanto al silos verticale utilizzato per lo stoccaggio del cemento.



Foto n° 12 -Vista Impianto di betonaggio. In evidenza l'impastatrice.

Di questi due edifici non si ha traccia nelle mappe catastali probabilmente perché la Ditta non ha mai provveduto alla denuncia dei fabbricati presso l'Agenzia del Territorio.

Nel piazzale superiore dell'area oggetto di valutazione è stata rilevata la presenza di sfabbricidi e detriti derivanti dalla demolizione di edifici o porzioni di essi estranei all'impianto.

BENI IN TERRIROIO COMUNALE DI BUTERA**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Sono stati eseguiti, successivamente alla acquisizione della documentazione catastale, due sopralluoghi in loco in data 4 dicembre 2007 e 10 gennaio 2008, allo scopo di prendere visione del bene da stimare.

Dai sopralluoghi suddetti è emerso quanto in appresso:

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel territorio del Comune di Butera. In realtà, per la vastità del territorio comunale di Buterese, essi sono più vicini al centro abitato del Comune di Riesi dal quale distano circa 7,00 Km. (mentre dal Comune di Butera distano circa 13,00 Km.).

Il fondo è agevolmente raggiungibile: da Riesi, percorrendo la Strada Provinciale n° 47 per circa 6,5 Km. per poi immettersi in una stradella sterrata e percorrerla per circa 600,00 mt.; da Butera bisogna percorrere la Strada Provinciale n° 49 per circa 12 Km., proseguire lungo la strada S.P. 47 in direzione Riesi per circa 500,00 mt. e percorrere la strada sterrata citata in precedenza.



Unione degli estratti di mappa relativi al foglio 28 particella 118 e foglio 85 particella 115 e 116

Le particelle catastali, pur essendo censite in due distinti fogli di mappa (28 e 85), costituiscono un unico fondo attraversato dalla stradella sterrata attraverso la quale sono raggiungibili.

Il fondo è esposto a sud.

La pedologia del terreno è caratterizzata da una bassa pendenza della superficie agraria che dal torrente cui confina lungo il lato sud, si adagia in direzione nord sul versante della collina poco acclive.

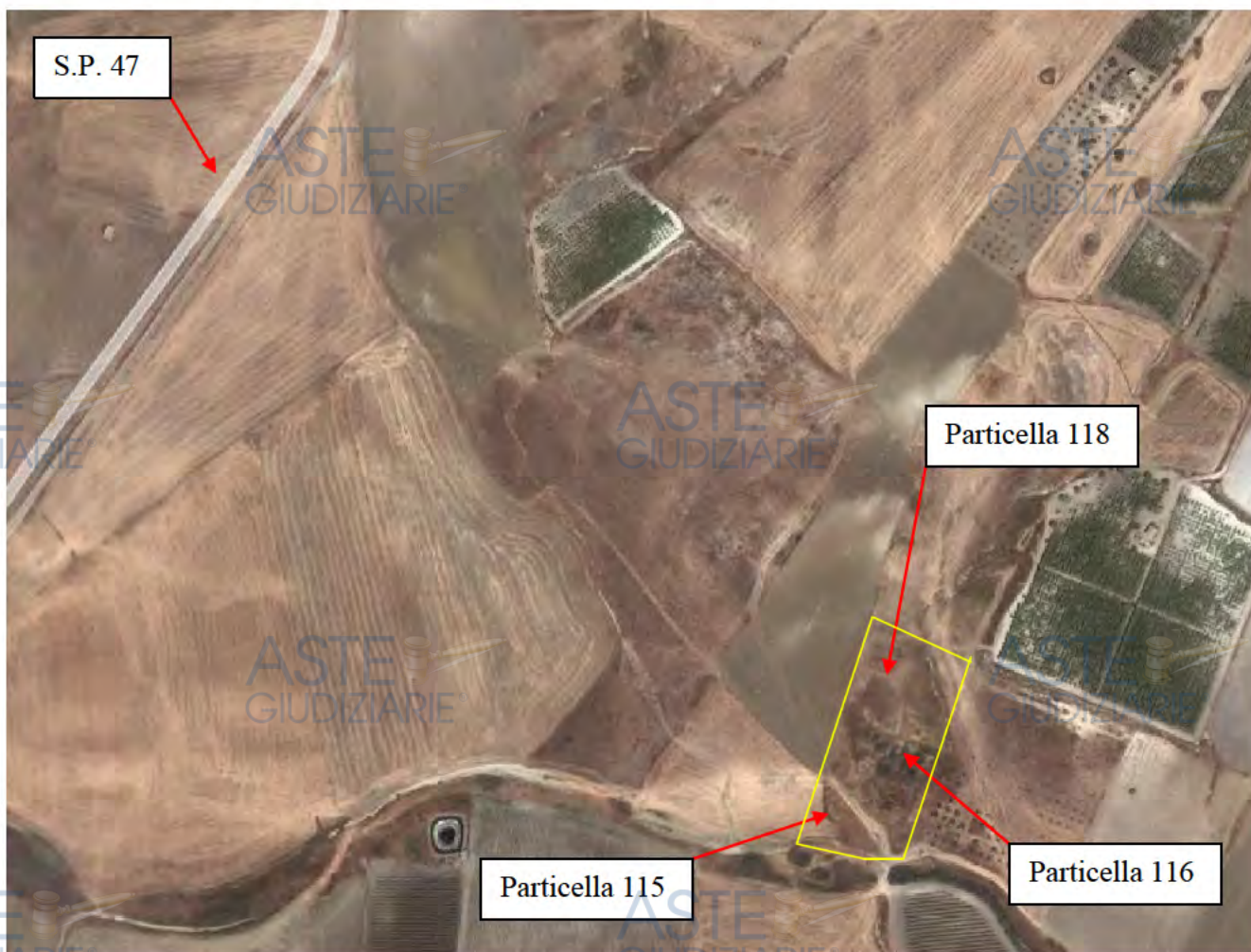
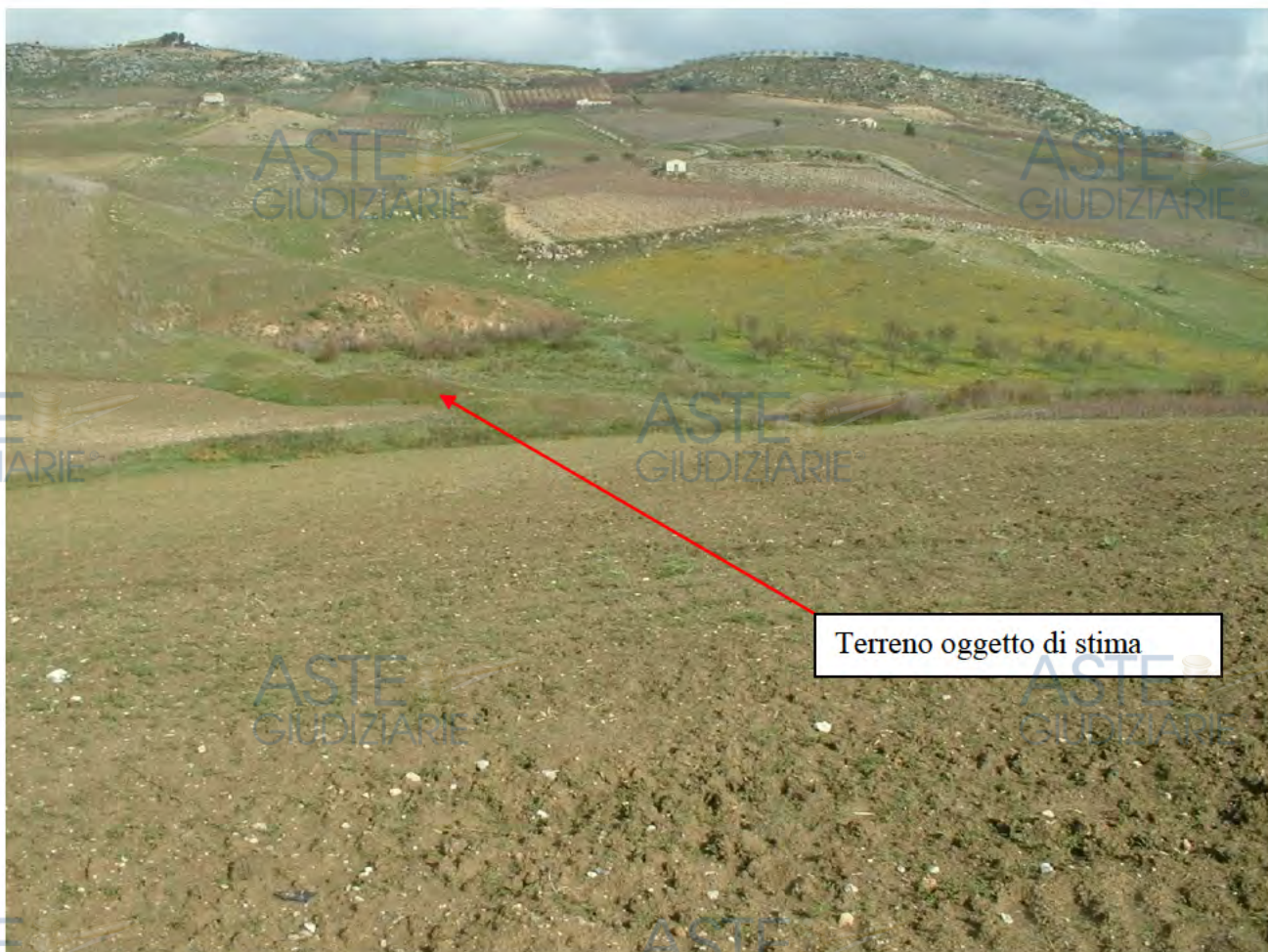


Foto aerea con in evidenza l'ubicazione dell'appezzamento di terreno rispetto alla strada Provinciale S.P. 47

Per quanto riguarda la forma geometrica dell'appezzamento, si osserva una forma irregolare della particella 118 del foglio 28. Tale forma deriva dalla sagoma imposta allo stesso del torrente viciniore.

La Particella 115 e 116 del foglio 85 invece hanno una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo.



Terreno oggetto di stima

Vista panoramica del terreno oggetto di stima



L'immobile n° 1 identificato con la particella 118 del foglio 28 del Comune di Butera, è ubicato a valle della stradella di accesso e confina lungo il lato sud con un corso d'acqua di modesta entità idrologica che in parte ha invaso la particella medesima inglobandola di fatto nel suo alveo successivamente a fenomeni di inondazione della particella e/o erosione della sponda. La restante superficie è coltivabile.

L'immobile n° 2, identificato con la particella 115 del foglio 85 del Comune di Butera, è costituito dalla particella di terreno che si diparte dalla stradella sterrata verso monte, allo stato attuale la sua superficie è incolta, anche se, in considerazione della sua esposizione, nonché della sua pedomorfologia, per la maggior parte della estensione è da ritenere idonea alla coltivazione agricola.

Dal punto di vista urbanistico, entrambi gli appezzamenti ricadono in zona destinata allo svolgimento dell'attività agricola.

L'immobile n° 3, identificato con la particella 116 del foglio 85 del Comune di Butera, ha le medesime caratteristiche geomorfologiche, podologiche e litologiche ed urbanistiche appena descritte per la particella 115

CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IN CONTRADA MANCA DI FIGOTTOAGRO DI RIESI

La valutazione dell'area presenta alcuni elementi di complessità derivanti dalla presenza dell'impianto di prefabbricazione in un'area agricola. Poiché, dalle indagini di mercato non risulta, in aree circostanti, alcuna contrattazione che abbia la stessa tipologia di impianto e quindi mancano elementi di comparazione.

Inoltre nella valutazione degli impianti e macchinari esistenti bisogna tener conto del loro stato di conservazione in quanto alcune parti non sono efficienti, cioè in grado di funzionare correttamente se non previa un'accurata revisione e manutenzione.

La valutazione del bene, nel suo complesso sarà dato quindi dalla sommatoria dei valori attribuiti secondo criteri diversi ai singoli elementi che costituiscono il bene e pertanto:

- per il terreno di sedime, si procede ad una valutazione dell'area tenendo conto delle condizioni generali e particolari degli stessi e della sua ubicazione nell'ambito del territorio comunale circostante, della consistenza urbanistica della medesima, della giacitura della superficie agraria, dalla sua accessibilità ecc.. E' stata condotta inoltre, un'indagine sul valore di mercato di immobili oggetto di compravendita analoghi a quelli da stimare (in termini di terreno agricolo). Si è tenuto conto, pertanto, di tutti i fattori positivi e negativi che possono influire sulla determinazione del valore complessivo.
- Per quanto riguarda le strutture murarie ed edilizie si è proceduto ad attribuire il valore partendo dal costo di costruzione, e applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto dello stato di conservazione, eccetera.
- Per l'impianto di betonaggio, si è proceduto ad individuare il valore residuo dello stesso sulla base della valutazione delle componenti che possono essere

riutilizzati e quindi che possono essere recuperati.

Nella valutazione complessiva degli immobili si è tenuto conto dell'acquisizione dei dati assunti e dopo un'attenta valutazione dei fattori di mercato in condizioni normali, il valore odierno attribuito agli immobili in oggetto è il seguente:

IMMOBILE n° 1								
foglio	particella	categoria	classe	R.D.	R.A.	Superficie (mq.)	Prezzo di mercato unitario (€/mq)	VALORE €
45	152	Seminativo	2 ^a	€ 50,10	€ 10,02	7.760,00	1,30	10.088,00
IMMOBILE n° 2								
foglio	particella	categoria	classe	R.D.	R.A.	Superficie (mq.)	Prezzo di mercato unitario (€/mq)	VALORE €
45	158	Mandorleto	3 ^a	€ 43,30	€ 37,53	11.180,00	1,30	14.534,00
STRUTTURE FISSE								
destinazione						Superficie (mq.)	Prezzo di mercato unitario (€/mq)	VALORE €
ufficio						80,00	100,00	8.000,00
deposito						30,00	100,00	3.000,00
piazzali						2.300,00	8,00	18.400,00
IMPIANTI								
impianto							VALORE €	
Impianto di betonaggio							12.000,00	
VALORE DI PROPRIETA' COMPLESSIVO								€ 66.022,00
VALORE DI PROPRIETA' COMPLESSIVO IN CONTO TONDO								€ 66.022,00

CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IN CONTRADA RIZZUTO AGRO DI
BUTERA

CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

Nella valutazione complessiva degli immobili si è tenuto conto delle condizioni generali e particolari degli stessi e della sua ubicazione nell'ambito del territorio comunale circostante, della consistenza urbanistica della medesima, della giacitura della superficie agraria, dalla sua accessibilità ecc.. E' stata condotta inoltre una indagine sul valore di mercato di immobili oggetto di compravendita analoghi a quelli da stimare. Si è tenuto conto, pertanto, di tutti i fattori positivi e negativi che possono influire sulla determinazione del valore complessivo.

Dall'acquisizione dei dati assunti e dopo un'attenta valutazione dei fattori di mercato in condizioni normali, il valore odierno attribuito agli immobili in oggetto è il seguente:

IMMOBILE n° 1								
foglio	particella	categoria	classe	R.D.	R.A.	Superficie (mq.)	Prezzo di mercato unitario (€/mq)	VALORE €
28	118	Seminativo	2a	€ 10,07	€ 2,01	1.560	0,90	1.404,00
IMMOBILE n° 2								
foglio	particella	categoria	classe	R.D.	R.A.	Superficie (mq.)	Prezzo di mercato unitario (€/mq)	VALORE €
85	115	Seminativo	3a	€ 10,32	€ 3,10	3.330	0,90	2.997,00
IMMOBILE n° 3								
foglio	particella	categoria	classe	R.D.	R.A.	Superficie (mq.)	Prezzo di mercato unitario (€/mq)	VALORE €
85	116	Seminativo	3a	€ 12,89	€ 3,87	4.160	0,90	3.744,00
VALORE DI PROPRIETA' COMPLESSIVO € 8.145,00								
VALORE DI PROPRIETA' COMPLESSIVO IN CONTO TONDO € 8.150,00								

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che il valore complessivo dei beni oggetto di valutazione ammonta a € **74.172,00** (diconsi Euro Settentaquattrocentosettantadue/00)

Tanto si doveva dall'incarico conferitoMi.

Resuttano li 20 settembre 2024

IL TECNICO
(Dott. Geom. Mario D'Anna)

