

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA



Lotto di terreno Catasto Terreni – Foglio 123, particella 163



Giudice

Dott. Davide Palazzo

Ubicazione

Comune di Enna – Zona Industriale Dittaino

Procedura:

Esperto Estimatore

Architetto Angelo Cellura



Zona Industriale Dittaino / Agrigento Marzo 2026

1. Premessa

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di terreno sito nel Comune di Enna, in Zona Industriale Dittaino, censito al Catasto Terreni al foglio 123, particella 163. La stima è redatta secondo metodologia professionale consolidata, coerente con la natura del bene, con la documentazione esaminata e con il contesto territoriale e urbanistico desumibile dagli atti acquisiti.

In assenza di una autonoma serie di comparabili recenti riferiti in modo puntuale alla particella in esame, il procedimento ritenuto maggiormente attendibile è quello sintetico-comparativo, assunto per analogia con il valore unitario già adottato in consulenza tecnica relativa al medesimo contesto industriale del Dittaino e rapportato alla superficie catastale del lotto oggetto di valutazione.

2. Documentazione esaminata

- ☐ Visura catastale attuale del terreno Fg. 123, part. 163,
- ☐ Nota di trascrizione della compravendita del 22/03/2007;
- ☐ Estratto di mappa catastale della particella 163;
- ☐ Relazione di consulenza tecnica - revisione R.G.E. 66/2011 - con particolare riguardo ai criteri estimativi adottati per l'area industriale di Dittaino;
- ☐ Documentazione allegata contenente visure ed ispezioni ipotecarie del compendio Stilnovo.

3. Identificazione del bene

Comune	Enna
Ubicazione	Zona Industriale Dittaino
Catasto	Terreni
Foglio	123
Particella	163
Qualità e classe	Seminativo - classe 2
Superficie catastale	Are 72,05 = mq 7.205

Dalla visura catastale attuale risulta l'intestazione del bene in capo _____ per la quota di proprietà pari a 1/1. La consistenza ufficiale del lotto è di mq 7.205.

4. Descrizione del lotto e stato documentale

Il lotto oggetto di stima è inserito nell'agglomerato industriale del Dittaino, in un ambito caratterizzato da insediamenti produttivi e da infrastrutture tipiche delle aree destinate ad attività industriali e artigianali. L'estratto di mappa allegato consente di collocare la particella 163 nel contesto del compendio Stilnovo e delle aree limitrofe.

La nota di compravendita del 22/03/2007 evidenzia che il terreno è stato trasferito nello stato materiale e giuridico esistente, con previsione di eventuali servitù a favore del Consorzio per impianti, infrastrutture e servizi dell'agglomerato. Nel medesimo titolo si dà inoltre atto dell'attraversamento del terreno da parte di una mulattiera, da mantenere in esercizio ovvero da spostare a cura e spese dell'acquirente, con obbligo di garantirne in ogni caso la funzionalità.

Il medesimo titolo richiama altresì la destinazione del lotto alla realizzazione di uno stabilimento industriale e gli obblighi derivanti dal regolamento di assegnazione delle aree consortili. Tali elementi, pur non impedendo la stima del bene, costituiscono fattori suscettibili di incidere sulla piena fruibilità del fondo e, conseguentemente, sulla sua commerciabilità.

5. Criterio di stima

Per un terreno non edificato, privo di un reddito proprio documentalmente accertato e collocato in area a vocazione produttiva, il criterio estimativo più appropriato è quello sintetico-comparativo. Tale metodo consente di risalire al valore del bene attraverso il raffronto con valori unitari di mercato riferibili a fondi omogenei per destinazione, localizzazione e caratteristiche generali.

Nel caso di specie, la documentazione tecnica allegata contiene una consulenza estimativa riferita al medesimo contesto industriale del Dittaino. In tale elaborato viene assunto, per l'area industriale, un valore unitario pari a euro 14,18/mq, corrispondente a euro 11,62/mq oltre IVA al 22%.

Sotto il profilo tecnico-estimativo, il valore di mercato del cespite viene ordinariamente espresso al netto degli oneri fiscali di trasferimento, poiché imposte e IVA non costituiscono qualità intrinseche del bene. Per tale ragione la presente relazione individua quale valore principale il dato netto di euro 11,62/mq, riportando comunque anche il corrispondente dato lordo documentale a fini di completezza.

6. Determinazione del valore

6.1 Parametri di calcolo

Parametro	Valore	Osservazioni
Superficie catastale	Mq 7.205	Visura attuale
Valore unitario netto	€ 11,62/mq	Parametro base di stima
Valore unitario lordo	€ 14,18/mq	Dato documentale comprensivo di IVA
Metodo	Sintetico-comparativo	Più idoneo per area libera

6.2 Sviluppo del calcolo

Assumendo il valore unitario netto di euro 11,62/mq, il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a $\text{mq } 7.205 \times \text{euro } 11,62/\text{mq} = \text{euro } 83.722,10$.

Assumendo, in via meramente complementare, il valore unitario lordo documentale di euro 14,18/mq, si ottiene $\text{mq } 7.205 \times \text{euro } 14,18/\text{mq} = \text{euro } 102.166,90$.

6.3. Applicazione del coefficiente correttivo

Sul piano prudenziale si ritiene congruo applicare al valore netto sopra determinato un coefficiente riduttivo del 10%, in considerazione delle servitù richiamate nel titolo di acquisto, dell'attraversamento della particella da parte della mulattiera e dei possibili oneri a carico dell'acquirente per l'eventuale spostamento o adeguamento del relativo tracciato. Tali elementi incidono sulla piena utilizzabilità del fondo e ne condizionano, in termini estimativi, la commerciabilità.

Per quanto sopra, applicando il coefficiente riduttivo prudenziale del 10%, si perviene al seguente risultato:

10% al valore netto sopra determinato, si ottiene euro 83.722,10 x 0,90 = euro 75.349,89, arrotondabile a euro 75.350,00.

VALORE DI STIMA

Ipotesi riduttiva del 10%: € 75.350,00 (euro settantacinquemila trecentocinquanta/00)
--

7. Osservazioni estimative

La valutazione è desunta dal contesto documentale complessivo e dalla consulenza tecnica richiamata.

Le servitù consortili richiamate nel titolo di provenienza, nonché la presenza della mulattiera, rappresentano elementi suscettibili di incidere sulla concreta utilizzabilità del fondo e sulla commerciabilità del lotto.

Sotto il profilo tecnico-estimativo, tali circostanze giustificano la formulazione di una ipotesi riduttiva prudenziale del 10% rispetto al valore unitario assunto a base della stima.

In assenza di puntuali rilievi plano-altimetrici, di una quantificazione certa delle superfici effettivamente penalizzate e di una stima analitica dei costi necessari per l'eventuale spostamento o adeguamento del tracciato della mulattiera, il predetto coefficiente viene applicato quale correttivo di carattere prudenziale.

Il valore lordo documentale, pari a euro 102.166,90, viene riportato unicamente come dato derivato dall'applicazione del parametro comprensivo di IVA già presente nella consulenza allegata. Ai fini del presente elaborato, assume pertanto rilievo il valore netto, ridotto del 10%, come sopra determinato.

8. Conclusioni

Alla luce della documentazione esaminata, del contesto territoriale e della metodologia estimativa adottata, nonché tenuto conto delle specifiche condizioni del lotto già evidenziate, si ritiene congruo determinare il valore del bene applicando al valore netto il coefficiente riduttivo prudenziale del 10%. Ne deriva un valore pari a euro 75.349,89, arrotondabile a euro 75.350,00.

Il valore documentale lordo originario, pari a euro 102.166,90, resta richiamato quale mero parametro di confronto derivato dal dato comprensivo di IVA, mentre il valore finale di stima ritenuto maggiormente rappresentativo è quello determinato mediante applicazione del predetto coefficiente riduttivo.

9. Elenco sintetico dei documenti richiamati

- ☐ Visura terreno Fg. 123 part. 163 - 26/02/2026;
- ☐ Nota compravendita 22/03/2007 - 26/02/2026;
- ☐ Estratto di mappa Fg. 123 part. 163 - 26/02/2026;
- ☐ Relazione di Consulenza Tecnica - R.G.E. 66/2011;
- ☐ Allegati alla relazione tecnica della procedura R.G.E. 66/2011.

Agrigento, li 27.03.2026**Esperto Estimatore****Architetto Angelo Cellura**