

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto **Geom. Falsone Giuseppe** libero professionista in Palma di Montechiaro con studio in via G. Amendola n.281, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Agrigento al n. 2221, in data 13/12/2024, è stato incaricato dalla Dott. Alessandra Fiaccabrino, commissario liquidatore della società cooperativa agricola Vittoria s.r.l., con sede in Vittoria via Tenente Alessandrello n.104, giusta nomina con decreto amministrativo n. 648 del 16/03/2017 a DETERMINARE IL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" di un appezzamento di terreno, siti nel Comune di Vittoria, in contrada Surdi, di proprietà della suddetta cooperativa agricola "Vittoria S.R.L.", giusto "Atto di Rettifica-Vendita Rep.45.985 del 11/12/2002, rogito Notaio Maria Di Matteo.

Nei giorni successivi, sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi per accertare gli elementi che caratterizzano i fabbricati oggetto di stima, valutare, oltre ai dati tecnici acquisiti in loco, le caratteristiche strutturali, architettoniche e rifiniture del fabbricato, alle COMPRAVENDITE più recenti avvenute nella zona e in quelle limitrofe, alla medesima, sono state eseguite, anche le misurazioni riguardanti il terreno ed è stata vagliata, inoltre, la documentazione messa a disposizione da parte del proprietario.

1 - NOTIZIE SUI TERRENI

- I terreni oggetto di stima sono costituiti da unico appezzamento di terreno, di forma irregolare posto nel Comune di Vittoria in contrada Surdi.

DATI CATASTALI

- Appezzamento di terreno in esame sito in Vittoria località Surdi.

Comune	Foglio	Part.	Superficie catastale
VITTORIA	86	451	0.40.70

- Superficie totale del terreno posto in contrada Surdi e di Ha.0.40.70;

L'appezzamento di terreno ricade all'interno del P.R.G. di Vittoria adottato giusta D.C. Comunale n.146/1999, riguardante l'adozione della revisione del P.R.G., come zona "D/1.1" (ZONE TERRITORIALE OMOGENEA PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, E COMMERCIALI) e parte come zona "E" (ZONE TERRITORIALE OMOGENEA DESTINATA AGLI USI AGRICOLI), vista la conformazione, le caratteristiche dimensionali del terreno in esame, ed i parametri di edificabilità utili ai fini edificatori di cui P.R.G., distanze dai confini, dai fabbricati, dalla linea ferroviaria, dalla presenza di un manufatto senza regolarità edilizia, in considerazione di questi fattori il terreno oggetto di stima e da considerarsi come aree edificabile, in relazione a quanto previsto dal P.R.G.

IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria (All. N°1), alla mappa catastale (All. N.2°), documentazione fotografica (ALL. N°3) è stato possibile stabilire la superficie dei terreni interessati dalla stima ricadenti nelle zone territoriali omogenee di cui sopra.

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella seguente tabella:

Tabella superfici ricadenti in zona edificabile - adozione P.R.G. vigente

foglio n°	particelle n°	superficie totale (mq)	superficie ricadente in zona D/1.1 (mq)	superficie ricadente in zona E(mq)
86	451	0.4070	0.37.70	0.03.00
SOMMANO		0.40.70	0.37.70	0.03.00

2) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

3/a) MOMENTO DI STIMA

Per la "STIMA" dei terreni e del fabbricato in esame, verrà utilizzata il metodo della stima comparativa, questa tipologia di stima dei terreni viene fatta sulla base di effettivi prezzi di compravendita di terreni con caratteristiche simili presenti in zona avvenuti negli ultimi anni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del "**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**" dell'azienda oggetto della presente relazione, si procederà secondo il metodo più consono, è cioè al metodo comparativo:

METODO COMPARATIVO

L'Applicazione di questo metodo di Stima è possibile in quanto nelle contrade limitrofe e nella stessa zona, in questi ultimi anni, alcuni terreni con caratteristiche simili sono stati recentemente oggetto di COMPRAVENDITA.

La formula utilizzata è la seguente: $V: P = V_x: p$

Dove:

ΣV = Sommatoria valori normali dei fondi simili presenti nella zona;

ΣP = Sommatoria parametri normali fondi simili nella zona

V_x = Valore normale del fondo in esame

P = Parametro normale del fondo in esame

Da cui si ricava il più probabile valore normale del fondo oggetto di stima:

$$V_x = V / \Sigma p * p$$

VALORE DEL FONDO INDICATO AL N.C.T. AL FOLGIO 86 PARTICELLE 451, RICADENTI IN ZONA "D/1.1"

Poiché nella zona non mancano i valori reali ai quali fare riferimento, dopo una attenta indagine, si è constatato che un parametro tecnico a cui potere fare riferimento è la superficie dei terreni in relazione a recenti prezzi di compravendita, potendo formulare un quadro comparativo completo che riporta i seguenti VALORI di riferimento:

1° Valore di compravendita: Terreno esteso Ha 0.25.00 – Prezzo di vendita Euro 20.000,00;

2° Valore di compravendita: Terreno esteso Ha 0.31.00 – Prezzo di vendita Euro 34.100,00;

3° Valore di compravendita: Terreno esteso Ha 0.55.00 – Prezzo di vendita Euro 82.500,00;

Applicando, al fondo in esame, i seguenti valori avremo:

$$\Sigma V = 20.000 + 34.100 + 82.500 = 136.600,00$$

$$\Sigma P = 2.500 + 3.100 + 5.500 = 11.100$$

$$P = 3.770 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore del fondo in esame (Vx)} = 136.600 / 11.100 * 3.770 = 12,30 * 3.770 = 46.395,00$$

Il Valore dell'immobile in esame è di EURO 46.395,00

VALORE DEL FONDO INDICATO AL N.C.T. AL FOLGIO 86 PARTICELLE 451, RICADENTI IN ZONA "E"

Poiché nella zona non mancano i valori reali ai quali fare riferimento, dopo una attenta indagine, si è constatato che un parametro tecnico a cui potere fare riferimento è la superficie dei terreni in relazione a recenti prezzi di compravendita, potendo formulare un quadro comparativo completo che riporta i seguenti VALORI di riferimento:

1° Valore di compravendita: Terreno esteso Ha 0.02.10 – Prezzo di vendita Euro 2.520,00;

2° Valore di compravendita: Terreno esteso Ha 0.03.80 – Prezzo di vendita Euro 3.040,00;

3° Valore di compravendita: Terreno esteso Ha 0.04.50 – Prezzo di vendita Euro 4.500,00;

Applicando, al fondo in esame, i seguenti valori avremo:

$$\Sigma V = 2.520 + 3.040 + 4.500 = 10.060,00$$

$$\Sigma P = 210 + 380 + 450 = 1040$$

$$P = 300 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore del fondo in esame (Vx)} = 10.060,00 / 1040 * 300 = 10,00 * 300 = 3.000,00$$

Il Valore dell'immobile in esame è di EURO 3.000,00

Considerato il valore complessivo del terreno oggetto di stima e pari a €49.395,00, considerate le caratteristiche intrinseche che estrinseche del lotto

sopra prima descritte, il valore complessivo sarà decurtato del 25%, del suo valore complessivo.

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E PARI A €. 37.046,00

CONSIDERAZIONI

Il "VALORE DI MERCATO" dei terreni in oggetto è stato ottenuto con un metodo di stima comparativa, il metodo della "COMPARAZIONE", tenendo conto, soprattutto, della Compravendita, avvenuta in questi ultimi anni, di aziende limitrofe o quasi a quella in esame. La scelta di questo metodo di stima, è stato dettato dalla presenza in zona di aziende simili.

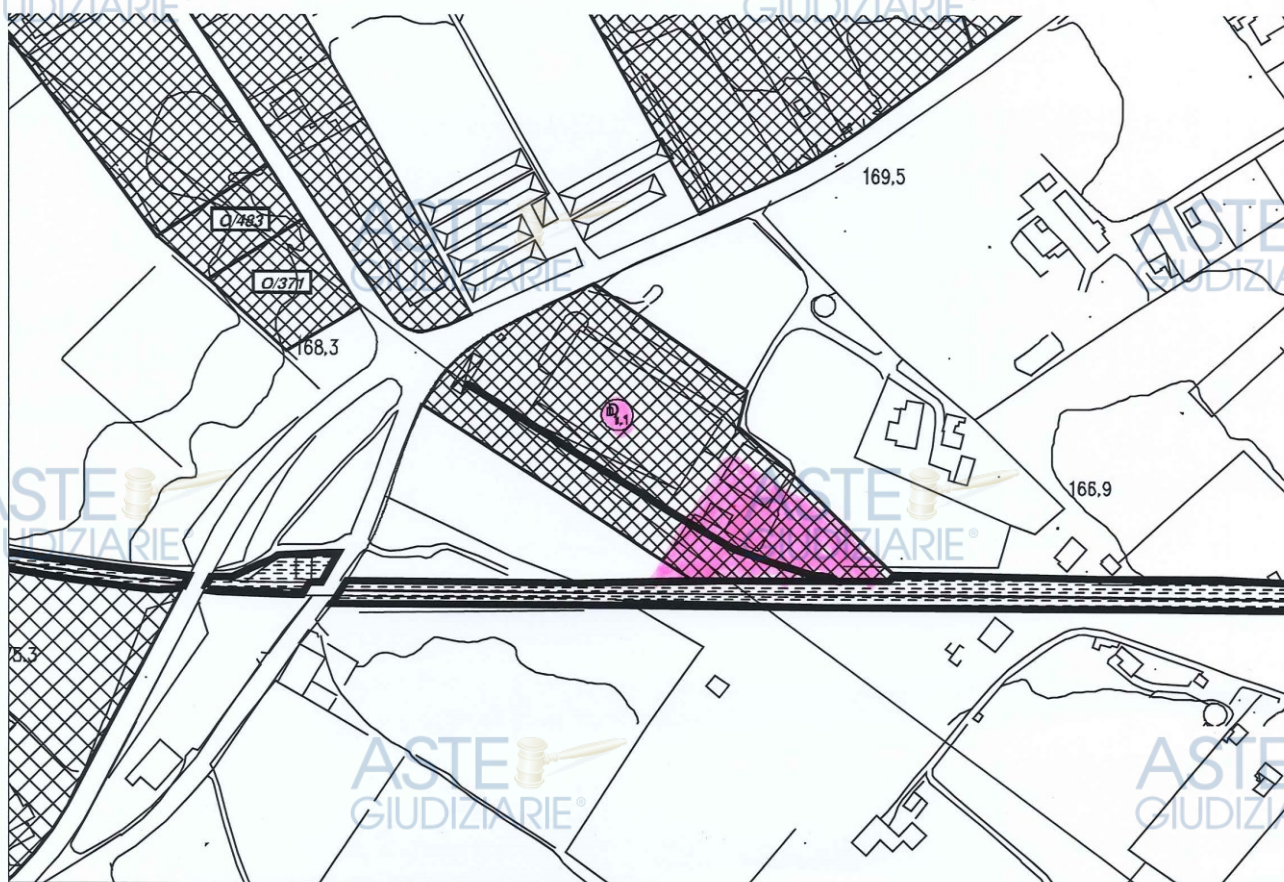
Palma di Montechiaro lì 14/10/2024

IL TECNICO

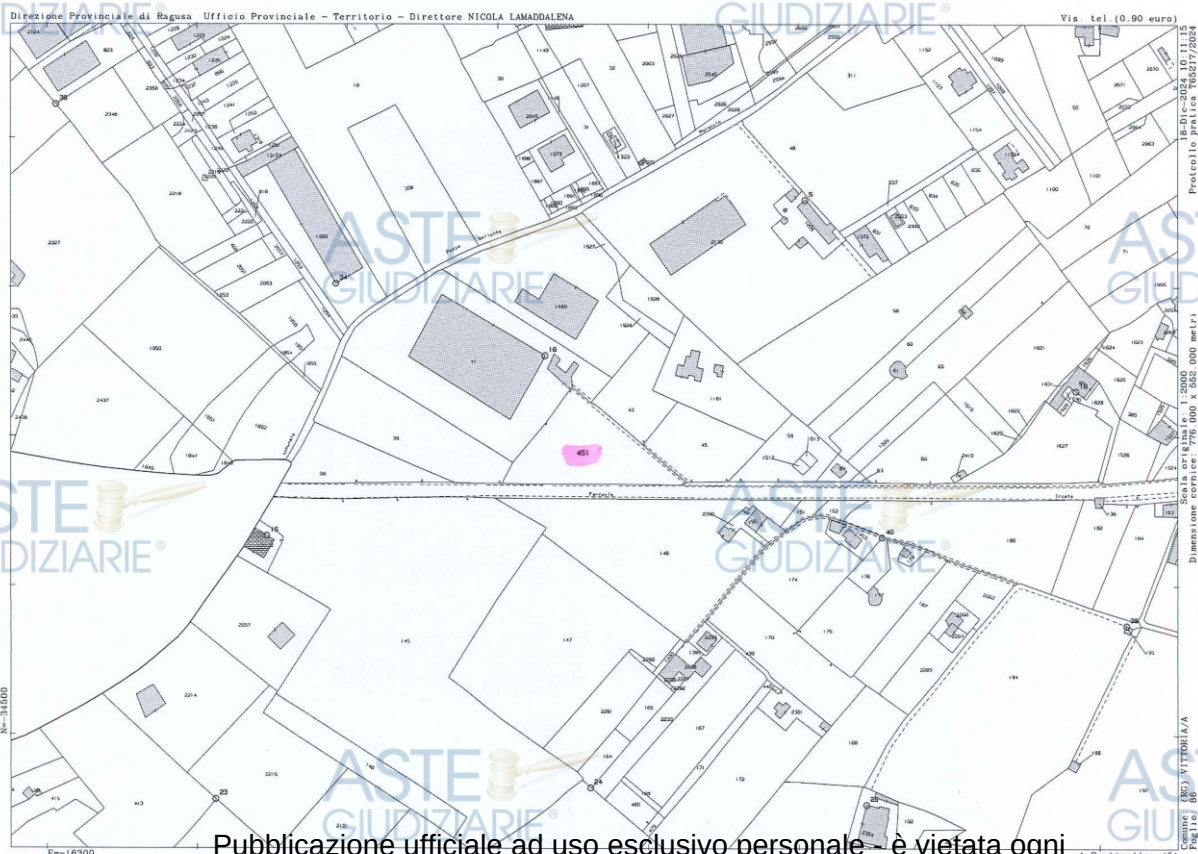
Geom. Giuseppe Falsone

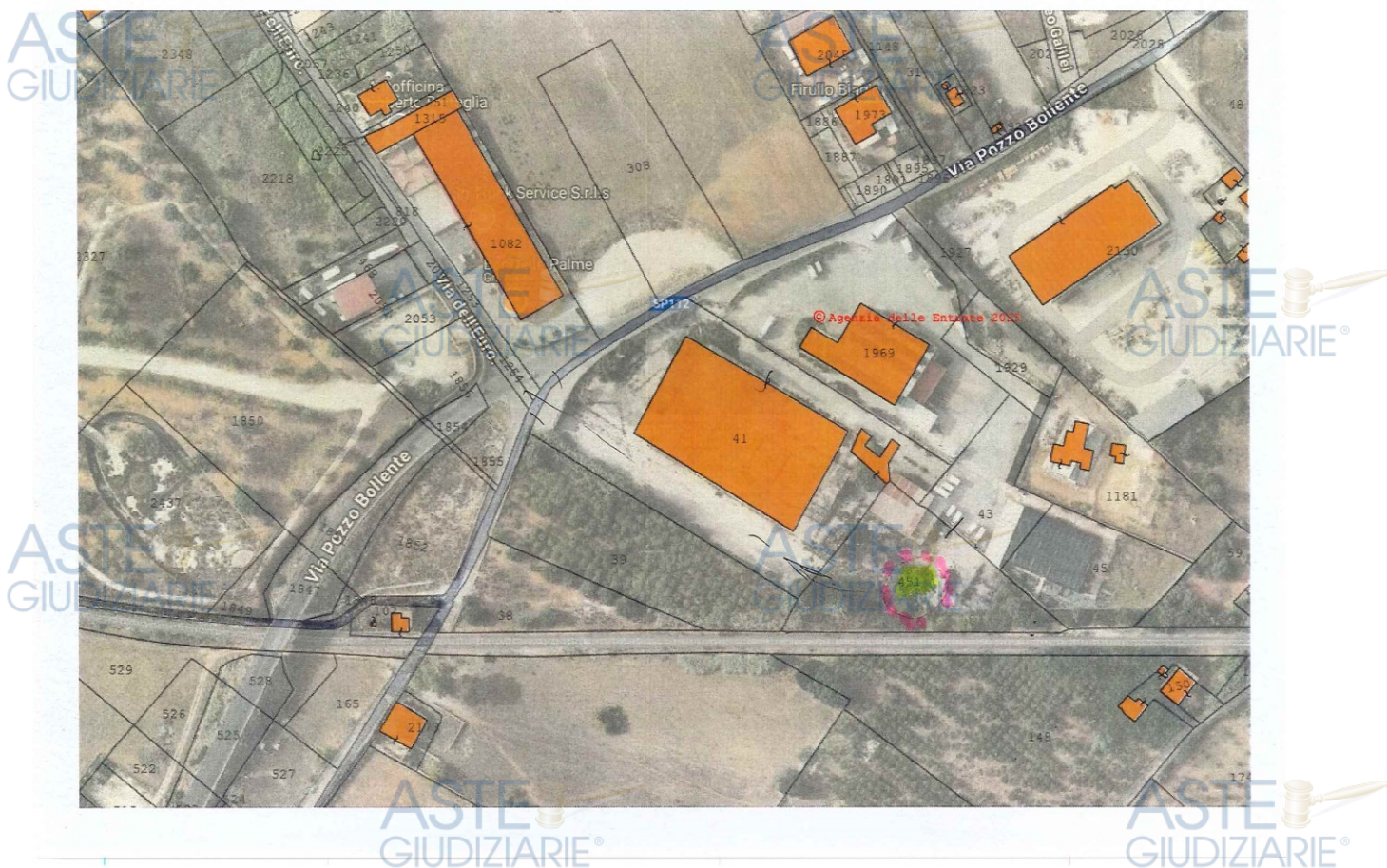


ALLEGATO N°1



ALLEGATO N°2





ALLEGATO N°3

