

**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

TRIBUNALE ORDINARIO	<b>Di Sciacca</b>	
	PROCEDURA	Numero
	ESECUTIVA	<b>14/17</b>

## Perizia di stima lotto n. 3

**Oggetto:** Procedura esecutiva n. 14/17 R.E.

SCIACCA, 17/01/2019

Il Tecnico  
(**Arch. Oliveri Giuseppe**)

---

Arch. Architetto - Viale della Vittoria - 92019 SCIACCA (AG)  
Partita IVA: 02574110843 - Codice fiscale: LVR GPP 82R07 I533E  
Telefono: - Fax: 0925/87551 - Cellulare: 3204053854 - E-Mail : [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it) pec::  
[p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.it)



## Lotto n. 3

### PREMESSA

Il lotto n. 3 contiene 6 terreni appartenenti allo stesso foglio di mappa siti in Santo Stefano Quisquina (Ag), e più precisamente:

1. Terreno in agro di S. Stefano Quisquina, C.da Rosario, di are 15.86; in catasto foglio 29, particella 1157;
2. Terreno in agro di S. Stefano Quisquina, C.da Rosario, di are 3.94; in catasto foglio 29, particella 1158;
3. Terreno in agro di S. Stefano Quisquina, C.da Rosario, di are 2.06; in catasto foglio 29, particella 1159;
4. Terreno in agro di S. Stefano Quisquina, C.da Rosario, di are 22.09; in catasto foglio 29, particella 1160;
5. Terreno in agro di S. Stefano Quisquina, C.da Rosario, di are 2.90; in catasto foglio 29, particella 161;
6. Terreno in agro di S. Stefano Quisquina, C.da Rosario, di are 7.70; in catasto foglio 29, particella 682.

i suddetti beni immobili risultano di proprietà del **debitore "A"**.



## 1. CONFORMITA', DESTINAZIONE URBANISTICA E STATO DI POSSESSO

È stata effettuata una verifica approfondita degli atti acquisiti a seguito dell'accettazione dell'incarico del 06 Marzo 2018, per poter pianificare lo svolgimento delle indagini peritali e verificare la completezza della documentazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

In data 30/03/2018, tramite pec, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina una richiesta (Allegato 001: Istanza acquisizione documentazione tecnica) per l'acquisizione della documentazione tecnica dei beni pignorati (destinazione urbanistica, elaborati progettuali dell'epoca di costruzione, concessioni, autorizzazioni, agibilità etc.), al fine di verificarne la conformità urbanistica.

In riscontro alla superiore istanza l'Ufficio Tecnico del comune di S. Stefano Quisquina certificava, con certificato di destinazione urbanistica del 12/04/2018, <<Che, secondo il Prg di questo comune con annesse prescrizioni esecutive e il regolamento edilizio approvato con D.A. n. 868/92 del 2/06/1992, ai sensi dell'art- 4 della L.R. 27/12/78 n. 71, i terreni siti territorio di questo comune di seguito elencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio di mappa 29 particelle n. 161, 682 e 1157** ricadono: in zona di Verde agricolo E dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con una densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq ed edifici a servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità;

**Foglio di mappa 29 particella n. 1158** ricade: in parte in zona C2 espansione mq. 300 circa, dove è prevista una densità fondiaria di 1,25 mc/mq ed in parte in zona destinata a strada di progetto;

**Foglio di mappa 29 particella n. 1159** ricade: in parte in zona C2 espansione, dove è prevista una densità fondiaria di 1,25 mc/mq;

**Foglio di mappa 29 particella n. 1160** ricade: in parte mq 530 circa all'interno di un'area di servizi per attrezzatura di interesse comune "generica" di progetto ed in parte mq 1550 circa in zona di Verde agricolo E dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con una densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq ed edifici a servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità;

(Allegato 002: certificato di destinazione urbanistica del 12/04/2018).

Sono state richieste all'Agenzia delle Entrate di Agrigento le necessarie visure e mappe catastali. (Allegato 003 – Elaborati catastali).

### Stato di possesso

I Beni contenuti nel lotto n. 3 oggetto della stima di proprietà del debitore "A" risultano essere liberi.



## 2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI						
Comune				Cod. Catasto	Prov.	Catasto
S. Stefano Quisquina				<b>I356</b>	<b>AG</b>	<b>TERRENI</b>
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
29	161	Seminativo	3	Are Ca 02 90	€ 0,82	€ 0,30
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
29	682	Seminativo	2	Are Ca 07 70	€ 3,18	€ 1,19
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
29	1157	Seminativo	2	Are Ca 15 86	€ 6,55	€ 2,46
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
29	1158	Seminativo	2	Are Ca 03 94	€ 1,63	€ 0,61
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
29	1159	Seminativo	2	Are Ca 02 06	€ 0,85	€ 0,32
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
29	1160	Seminativo	2	Are Ca 22 09	€ 9,13	€ 3,42

(Allegato 003 – Elaborati catastali).



### 3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

Le particelle di terreno oggetto della presente perizia, considerate ai fini della stima come unico lotto sono ubicate in una zona periferica in località C.da Rosario del comune di Santo Stefano Quisquina.

La superficie complessiva dei terreni è pari a 5.455,00 mq, presentano una giacitura pressoché pianeggiante, dal punto di vista morfologico non si notano smottamenti o dissesti di alcuna natura. Allo stato attuale il fondo è coltivato a seminativo.

Tabella con indicazione delle superfici divise per la loro zona di destinazione urbanistica.

Destinazione urbanistica	Superficie
Terreni con destinazione agricola "ZONA E" (Particelle nn. 161, 682, 1157 e 1160)	4.855,00 mq
Terreni con destinazione espansione residenziale "ZONA C2" (Particelle nn. 1158 e 1159)	600 mq
<b>TOTALI</b>	<b>5.455,00 mq</b>

(Allegato 004: Stralcio Prg vigente)



#### 4. CRITERIO DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto della perizia il sottoscritto Tecnico incaricato ha ritenuto opportuno procedere alla stima seguendo il procedimento di **Stima Sintetico – Comparativa**;

#### DESCRIZIONE DEL METODO DELLA STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Presupposto per una corretta valutazione è l'acquisizione di tutti i dati che conducono ad una esatta conoscenza del bene stesso. A tal fine occorre procedere ad indagini indirette e dirette. Le indagini indirette sono quelle che consentono la conoscenza delle caratteristiche estrinseche del bene immobile; la loro acquisizione si ha attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici. Per i dati di partenza si fa riferimento al titolo di proprietà, forniti dal **debitore A**, al fine di collegare il bene da valutare all'atto giuridico.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stata effettuata utilizzando un procedimento di **Stima Sintetico - Comparativa** con riferimento ai valori verificati attraverso un'indagine di mercato immobiliare effettuata presso agenzie del luogo o ricerche su agenzie online.

I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - grandezza del lotto; - posizione; - stato d'uso - ubicazione commerciale.

Per quanto riguarda la valutazione del terreno appartenente al lotto 3 non considerata nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, si è scelto di attribuire in base ad un'indagine di mercato,

- per i terreni con destinazione **verde agricolo E** si è attribuito un valore tra i **€ 3,00/mq € a € 5,00/mq**;
- per i terreni con destinazione **d'espansione C2** considerato un buon indice di densità edilizia fondiaria si è attribuito un valore tra i **€ 30,00/mq € a € 50,00/mq**;

Il metodo di stima adottato si basa su un principio elementare: "Se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro."



## 4. VALUTAZIONE DEI BENI

## COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI RELATIVI AI TERRENI AGRICOLI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONA COLLEGAMENTO - POSIZIONE	Buono	100	1	1
TIPOLOGIA TERRENO (DESTINAZIONE URBANISTICA)	Discreto	100	0.90	0.90
CONFORMAZIONE TERRENO	Discreto	100	0.90	0.90
MORFOLOGIA TERRENO	Discreto	100	1.00	1.00
			<b>Totale</b>	<b>0.9</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI RELATIVI AI TERRENI D'ESPANSIONE RESIDENZIALE				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONA COLLEGAMENTO - POSIZIONE	Buono	100	1	1
TIPOLOGIA TERRENO (DESTINAZIONE URBANISTICA)	Ottimo	100	1.10	1.1
CONFORMAZIONE TERRENO	Ottimo	100	1.1	1.1
MORFOLOGIA TERRENO	Buono	100	1.00	1
			<b>Totale</b>	<b>1.05</b>

Destinazione urbanistica	Superficie
Terreni con destinazione agricola "ZONA E" (Particelle nn. 161, 682, 1157 e 1160)	4.855,00 mq
Terreni con destinazione espansione residenziale "ZONA C2" (Particelle nn. 1158 e 1159)	600 mq
<b>TOTALI</b>	<b>5.455,00 mq</b>

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA RELATIVA AI TERRENI AGRICOLI E		
Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	<b>4.855,00</b>
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>4,00</b>
Coefficiente Correttivo Finale:		<b>0.9</b>
[4,00 * 0.9] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>3,60</b>
[4.855,00 * 3,60] = Valore Stima :	€	<b>17.586,00</b>

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA RELATIVA AI TERRENI D'ESPANSIONE RESIDENZIALE C.2		
Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	<b>600,00</b>
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>40,00</b>
Coefficiente Correttivo Finale:		<b>1,05</b>
[40,00 * 1,05] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>42,00</b>
[600 * 42,00] = Valore Stima :	€	<b>25.200,00</b>



**SOMMA STIMA DEI TERRENI AGRICOLI E TERRENI D'ESPANSIONE RESIDENZIALE C.2**

<i>Procedimento</i>	<i>Valore</i>
STIMA DEI TERRENI AGRICOLI ZONA E	€ 17.586,00
STIMA DEI TERRENI D'ESPANSIONE RESIDENZIALE ZONA C.2	€ 25.200,00
<b>Somma dei valori</b>	<b>€ 42.786,00</b>

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, i prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sono risultati simili a quelli ottenuti mediante il procedimento di stima eseguito nella presente relazione.

Sciacca, li 17 Gennaio 2019

IL C.T.U.

Architetto Giuseppe Oliveri



## **6. INDICE**

### **PREMESSA**

- 1. CONFORMITA', DESTINAZIONE URBANISTICA E STATO DI POSSESSO**
- 2. DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE, NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI**
- 3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3**
- 4. VALUTAZIONE DEI BENI**
- 5. CRITERIO DI STIMA**



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

TRIBUNALE ORDINARIO	<b>Di Sciacca</b>	
	PROCEDURA	Numero
	ESECUTIVA	<b>14/17</b>

## **ALLEGATI**

### **Perizia di stima lotto n. 3**

**Oggetto:** Procedura esecutiva n. 14/17 R.E.

SCIACCA, 17/01/2019

Il Tecnico  
**(Arch. Oliveri Giuseppe)**

---

Arch. Architetto - Viale della Vittoria - 92019 SCIACCA (AG)  
Partita IVA: 02574110843 - Codice fiscale: LVR GPP 82R07 I533E  
Telefono: - Fax: 0925/87551 - Cellulare: 3204053854 - E-Mail : [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it) pec::  
[p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.it)



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

**ALLEGATO - 001 – Istanza acquisizione documentazione tecnica**





**Arch. Giuseppe Oliveri**

*Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)*

*Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)*

***ALLEGATO - 002 – : risposta nota comune di S. Stefano Quisquina, nota  
prot. n. 3099 del 12/04/2018***





**Comune di  
SANTO STEFANO QUISQUINA**

Provincia Regionale di Agrigento  
**UFFICIO TECNICO**

Via Roma n° 142- 92020 **SANTO STEFANO QUISQUINA** (AG)

Tel. 0922 982595 – Fax 0922 989341

(cod. fisc. 80003390848)

E-mail: [utc@comune.santostefanoquisquina.ag.it](mailto:utc@comune.santostefanoquisquina.ag.it)



Prot. n° 3099 del 12 APR 2018

Rif. Prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Risposta a nota del \_\_\_/\_\_\_/2018

Prot. n° \_\_\_\_\_

Pos. Arch.: Varie

**OGGETTO:** Riscontro e consultazione della consultazione degli immobili sottoelencati relativa alla procedura esecutiva N° 14/2017 R.G.Es. nel processo di esecuzione immobiliare promosso da Banca Popolare S. Angelo – Nomina CTU del 06/03/2018.

All' Arch. Giuseppe Oliveri  
Viale della Vittoria n.2  
Sciacca (AG)

Facendo seguito alla Sua nota assunta al protocollo generale di questo Ente in data 30/03/2018 con prot. n. 2742, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Sciacca, inerente la procedura in oggetto, con la quale si chiede la visione e/o il rilascio di documentazione relativa a fabbricati siti nel ns. territorio comunale;

Si attesta, che da una verifica degli atti e degli archivi dell'UTC (compatibilmente con i dati forniti) è emerso che, per i seguenti immobili:

Be [redacted]

- [redacted] Proc. n.48, in catasto urbano al foglio 16 part. 966 sub 1;
- Via Labruzzo n.27, in catasto urbano al foglio 16 part. 1686 sub 1;
- [redacted] M. la Valle n.48, in catasto urbano al foglio 16 part. 1686 sub 2;

Be [redacted]

- Via Roma [redacted], in catasto urbano al foglio 16 part. 703;

non risulta nessuna autorizzazione e/o concessione o altri provvedimenti autorizzativi e/o richieste di sanatoria e/o certificati di agibilità, etc.

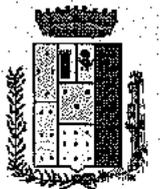
Si allega, inoltre, quanto segue:

- Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle censite al catasto terreni.

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE dell'U.T.C.  
(Arch. Angelo Lupo)



# COMUNE DI S. STEFANO QUISQUINA

PROV. DI AGRIGENTO

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per gli effetti di cui all'art.18 della Legge 28/02/1985 n° 47

### L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

- Urbanistica -

Vista l'istanza prot. n° 2742 del 30/03/2018, presentata dall'Arch. Giuseppe Oliveri, nato il 07/10/1982 a Sciacca (AG), iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento, con studio tecnico a Sciacca (AG) nel Viale della Vittoria n.2, nella qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Sciacca per l'Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n° 14/2017, con la quale, tra l'altro, è stato richiesto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, relativo a terreni siti nel territorio del ns. Comune;

Visti gli atti d'ufficio;

Eseguiti gli opportuni accertamenti;

### CERTIFICA

Che, secondo il Piano Regolatore Generale di questo Comune, con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio approvato con D.A. n° 868/92 del 02/06/1992, ai sensi dell'art.4 della L.R. 27/12/1978 n° 71, i terreni siti in territorio di questo Comune, di seguito elencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Foglio di mappa n° 29 particelle n° 161, 682 e 1157:** ricadono in zona di VERDE AGRICOLO "E", dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con una densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq ed edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità;
- **Foglio di mappa n° 29 particella n° 1158** ricade: in parte in zona C/2 d'espansione (mq 300 circa), dove è prevista una densità fondiaria di 1,25 mc/mq ed in parte in zona destinata a strada di progetto;
- **Foglio di mappa n° 29 particella n° 1159** ricade: in zona C/2 d'espansione, dove è prevista una densità fondiaria di 1,25 mc/mq;
- **Foglio di mappa n° 29 particella n° 1160** ricade: in parte (mq 530 circa) all'interno di un'Area di Servizi per Attrezzatura d'Interesse Comune "Generica" di Progetto ed in parte (mq 1550 circa) in zona di VERDE AGRICOLO "E", dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con una densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq ed edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità.

Si fa presente, comunque, che per decorrenza del termine decennale, ed art. 1, comma 1 L.R. n. 38/1973, i vincoli preordinati all'esproprio sono divenuti inefficaci, pertanto l'Area di Servizi per Attrezzatura in questione è divenuta "zona bianca" (come denominata dalla giurisprudenza) quindi priva di destinazione urbanistica, ma solamente soggetta all'indice edificatorio per la residenza di 0,03 mc/mq.

**I suddetti terreni in applicazione degli art. 1, 14 e 15 della legge 25/07/1952 n° 991, ricadono interamente in zona montana.**

Si fa presente, che nella predetta zona l'attività edificatoria è disciplinata dalle norme del P.R.G. vigente, nel rispetto dei vincoli edificatori di cui è gravata la stessa.

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione dall'imposta di bollo per gli usi consentiti dalla legge (Procedimento Civile del Tribunale).

S.Stefano Quisquina, li 12-04-2018



**Il Responsabile dell'U.T.C.**  
(Arch. Angelo Lupo)

**Arch. Giuseppe Oliveri**

*Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)*

*Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)*

**ALLEGATO – 003 – Elaborati catastali**







# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2018

**Totale Generale: vani 6,5    Rendita: Euro 120,59**

**Totale Generale: Superficie 54,55    Redditi: Dominicale Euro 22,16    Agrario Euro 8,30**

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Arch. Giuseppe Oliveri**

*Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)*

*Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)*

**ALLEGATO - 004 – Stralcio Prg vigente**



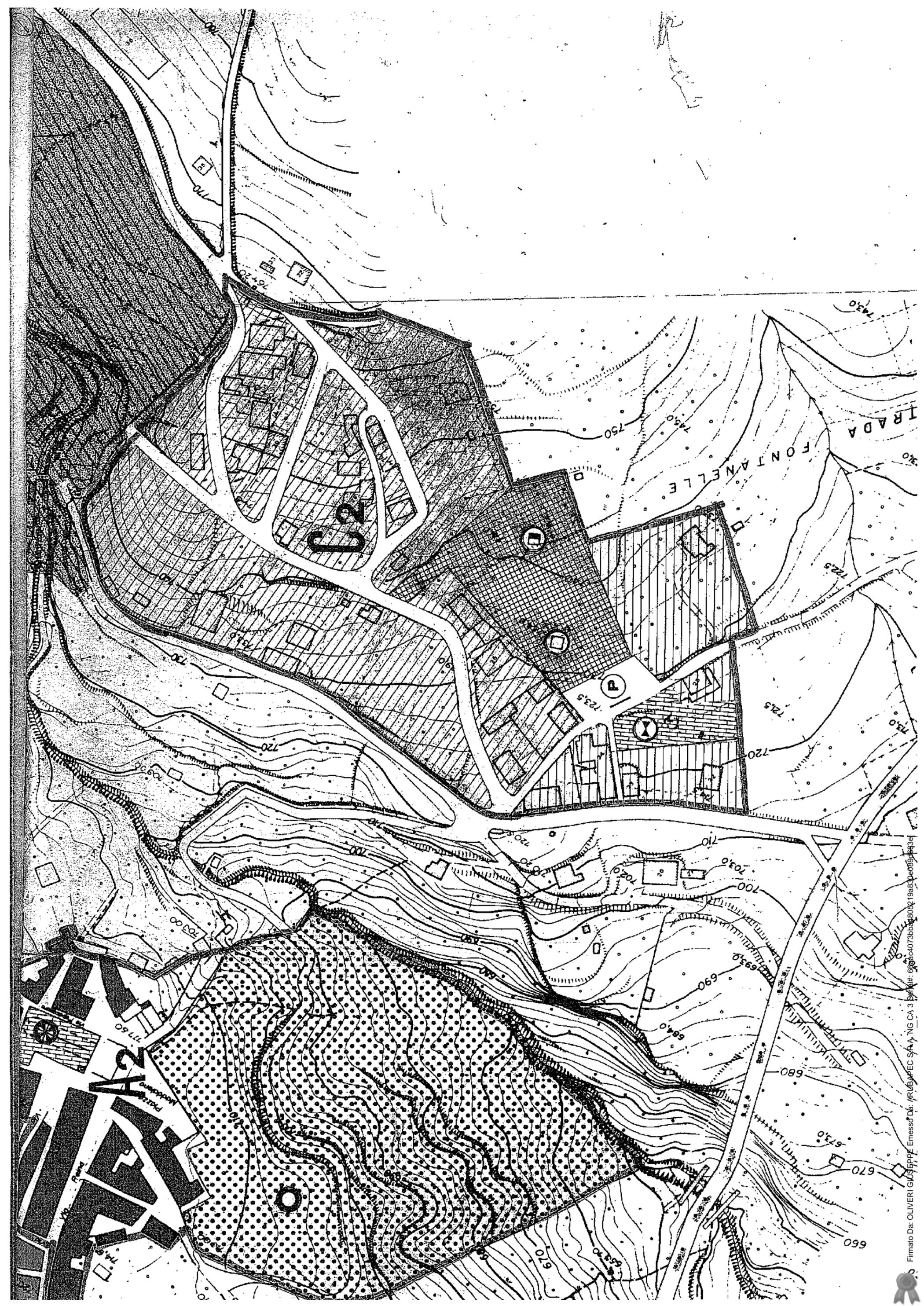
AREE RESIDENZIALI

-  edilizia in zona A1 del centro storico
-  edilizia in zona A2 del centro storico
-  edilizia in zona B1 di completamento
-  edilizia in zona B2 di completamento
-  edilizia in zona C1 d'espansione
-  edilizia in zona C2 d'espansione
-  edilizia in zona di villeggiatura C3

AREE DEI SERVIZI

-  attrezzature d'interesse comune
- esistente  di progetto  religiose
-  municipio
-  generica
-  caserma
-  autorimessa comunale
-  ospedaliera
- esistente  di progetto 

AREE DI VERDE



CORPO FORESTALE DELLO STATO  
ISPettorato DISTRETTUALE DELLE FORESTE DI  
AGRIGENTO  
CARTA DEL TERRITORIO COMUNALE DA ASSOGGETTARSI AL VINCOLO PER SCOPI IDRO-GEOLGICI  
COMUNE DI S. STEFANO QUISSINA

Scala 1 : 25.000



Linea di confine della territorio comunale.



Linea di confine delle zone sottoposte a vincolo nell'ambito dell'unità territoriale del comune.



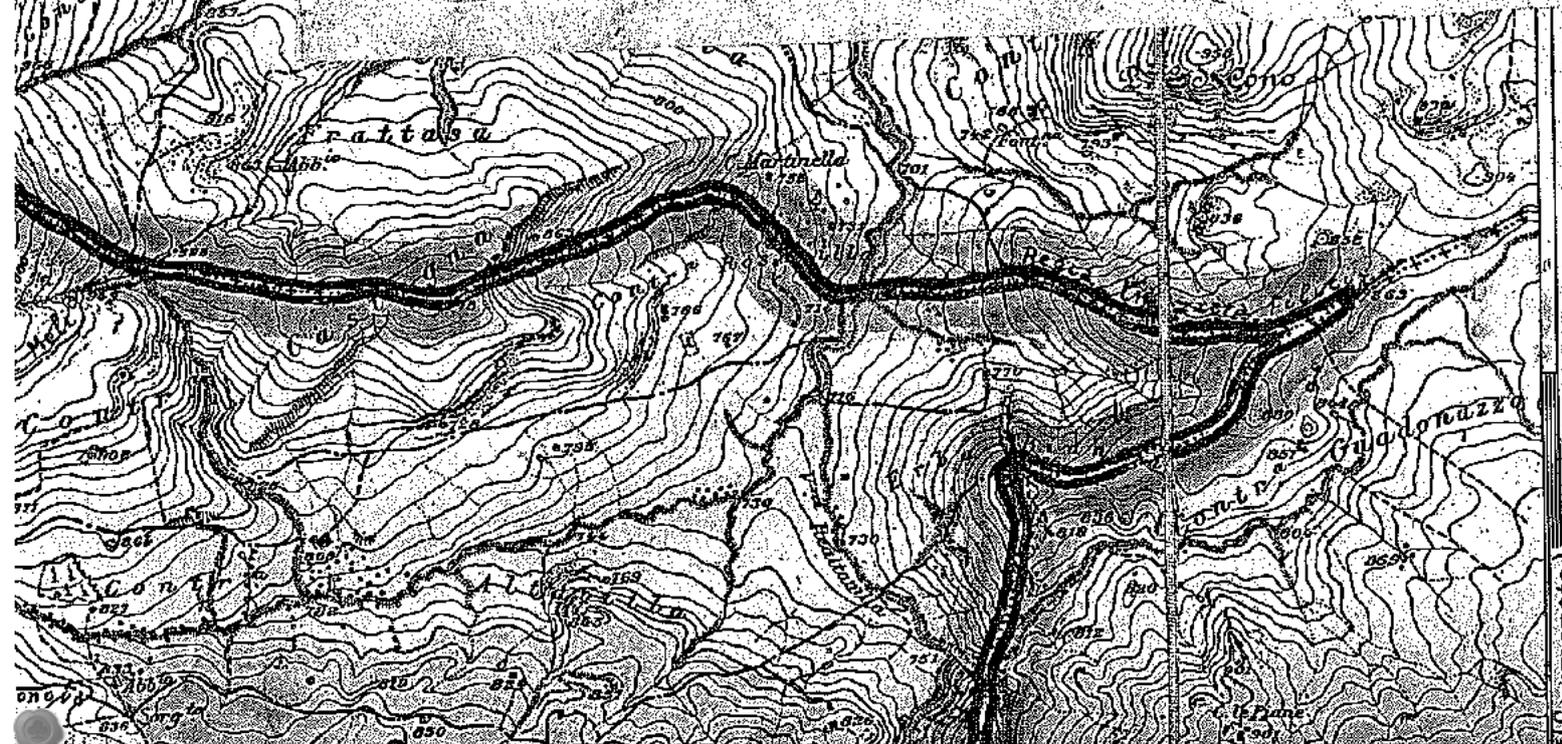
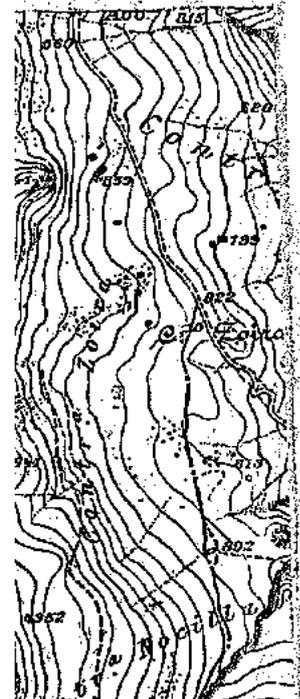
Sottozone escluse dalla proposta di vincolo.



Tratti di limite di zone o sottozone sviluppati in estratti.



Zone assoggettate a vincolo.



(Cammarata)



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

***Documentazione Fotografica***











