

# RELAZIONE TECNICA

## PERIZIA DI STIMA DI [REDACTED]

Tribunale di Trapani - Fallimento n.17/2016

OGGETTO:

*Valutazione economica di terreni  
di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED] siti nel territorio di Valderice*

COMMITTENTE: [REDACTED]

TECNICO:

ing. Mauro TITONE

Trapani, 04.02.2021

Il Tecnico  
*Ing. Mauro Titone*

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mauro Titone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al [REDACTED] con studio in [REDACTED] Trapani e ivi residente, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Avv. [REDACTED] in merito al fallimento n.17/2016 del Tribunale di Trapani relativo alla società [REDACTED] per effettuare la valutazione economica di più beni immobili attualmente di proprietà della suddetta [REDACTED] e socia titolare della suddetta azienda.

Insieme al suddetto Curatore, e successivamente in autonomia, sono stati effettuati più sopralluoghi tecnici dei beni oggetto della seguente valutazione, consistenti in più appezzamenti di terreno situati sul territorio di Valderice e più dettagliatamente descritti avanti, durante il quale si è presa visione dello stato dei suddetti beni attraverso attento controllo visivo e successiva raccolta documentale sugli stessi beni.

**BENI IN VALUTAZIONE**

I beni immobili in oggetto, come detto, consistono in terreni siti sul territorio del Comune di Valderice, come di seguito censiti presso il Catasto dei Terreni del Comune:

n.	Foglio	particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Derivante da
1	9	121	6140	Impianto mecc. del 9.5.1978
2	9	122	6770	Tab. variazione del 13.12.2007 prot. n. TP0399689
3	9	166	8540	Impianto mecc. del 9.5.1978
4	9	167	2520	Tab. variazione del 22.12.2009 prot. n. TP0306817
5	9	456	10590	Tab. variazione del 13.12.2007 prot. n. TP0399697
6	9	870	7790	Tab. variazione del 25.2.2011 prot. n. TP0058501
7	9	872	2265	Tab. variazione del 3.3.2011 prot. n. TP0064193
8	13	20	220	Impianto mecc. del 9.5.1978
9	13	212	940	Impianto mecc. del 9.5.1978
10	13	88	2320	Impianto mecc. del 9.5.1978
11	13	89	2270	Impianto mecc. del 9.5.1978
12	13	90	1360	Impianto mecc. del 9.5.1978
13	22	205	3570	Impianto mecc. del 9.5.1978
14	22	207	2750	Impianto mecc. del 9.5.1978

I beni sopra elencati sono tutti riferibili alla proprietà della sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX per 1000/1000, così come da note catastali.

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La consistenza dei lotti di vendita è stata determinata sulla base della tipologia dei terreni valutati e per comunione fisica degli stessi.

Valutate dunque le interconnessioni di posizione e di utilizzo esistenti tra le particelle costituenti i suddetti beni, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

<b>LOTTO</b>	<b>Foglio</b>	<b>particella</b>	<b>Superficie totale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	9	121	12910
	9	122	
<b>2</b>	9	166	31705
	9	167	
	9	456	
	9	870	
	9	872	
<b>3</b>	20	220	7110
	21	940	
	88	2320	
	89	2270	
	90	1360	
<b>4</b>	22	205	6320
	22	207	

**LOTTO N.1****Consistenza**

Il lotto di terreni in oggetto è costituito da una superficie catastale complessiva di circa 13000 m<sup>2</sup> suddivisa in n.2 particelle catastali tra loro adiacenti, così qualificate:

n.	Foglio	particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	9	121	6140	SEMINATIVO	23,78€	11,10€
2	9	122	775	VIGNETO	8,01€	3,00€
			5995	ULIVETO	43,35€	30,96€

La zona su cui insistono i terreni in oggetto risulta a vocazione agricola e residenziale a bassa densità.

**Confini**

Il lotto confina:

- A NORD: con la SP 20
- A SUD: con piccola stradina privata di accesso ai terreni
- A EST E OVEST: con altri terreni, di proprietà diverse.

**Condizioni**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero da strutture e cose di vario genere. Non si segnalano servitù esistenti.

**Caratteristiche urbanistiche prevalenti**

Come da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Valderice-Settore Urbanistica, le particelle costituenti il lotto in oggetto ricadono all'interno del Piano Regolatore Generale, rispettivamente con la seguente destinazione:

▪ particella n.121

<b>ZONA</b>	<b>E1</b>	
<b>DESTINAZIONE</b>	uso agricolo ed agriturismo, residenziale, rurale e produttivo	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Abitazioni, agriturismo, case sparse esistenti ed impianti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli	
<b>Indice di fab. fondiaria</b>	0.03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Indice di copertura</b>	0.02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Altezza massima</b>	8 m	
<b>Distacco minimo</b>	<b>assoluto</b>	10 m
	<b>da strade</b>	Secondo il tipo di strada (DM 1404/68)
	<b>dai confini</b>	10 m
<b>Sup. a parcheggio privato</b>	1/10 della volumetria	
<b>Annotazioni</b>	La demolizione e la ricostruzione degli stessi è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art.12 LR 40/95).	

▪ particella n.122

▪ <b>ZONA</b>	<b>E3</b>	
<b>DESTINAZIONE</b>	Aree verdi di rispetto ambientale	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Aree di particolare interesse naturale e paesaggistico ed aree agricole definite in ex cave di pietra di valore storico ed ambientale.	
<b>Indice di fab. fondiaria</b>	0.01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Indice di copertura</b>	0.02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Altezza massima</b>	8 m	
<b>Distacco minimo</b>	<b>assoluto</b>	20 m
	<b>da strade</b>	Secondo il tipo di strada (DM 1404/68)
	<b>dai confini</b>	10 m
<b>Sup. a parcheggio privato</b>	1/10 della volumetria	
<b>annotazioni</b>	La demolizione e la ricostruzione degli stessi è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art.12 LR 40/95).	

e, per piccola parte della sua superficie:

ZONA	C1	
DESTINAZIONE	Espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale inserita in contesti del centro urbano e/o delle frazioni già edificate	
DESTINAZIONE D'USO	TUTTE LE DESTINAZIONE D'USO ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, rumorose, pericolose o inquinanti	
Indice di fab. fondiaria	1.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Indice di fab. territoriale	0.85 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Indice di copertura	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Altezza massima	8 m	
Distacco minimo	Assoluto	10 m
	da strade	DM 1404/68, art. 9
	dai confini	5 m o in aderenza
Sup. a parcheggio privato	1/10 della volumetria	
Annotazioni	È fatto obbligo della sistemazione a verde di almeno il 30% dell'area non edificata, gli interventi si attuano previa approvazione di piani di lottizzazione.	

Nello specifico, la suddivisione quantitativa della destinazione d'uso della suddetta particella, rilevata tramite approfondimento su geoportale relativo al Comune di Valderice, è la seguente:

Foglio	particella	Superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	ZONA	
			E3	C1
9	122	6770	5285 m <sup>2</sup>	1485 m <sup>2</sup>

### Liceità

A seguito di sopralluogo, e come evidenziato dalle fotografie riportate in allegato relative al lotto in questione, risulta una difformità tra le condizioni catastali e lo stato dei luoghi relativamente alla particella 122 identificata come "vigneto-uliveto" ma in realtà interamente destinata a uliveto.

**LOTTO N.2****Consistenza**

Il lotto in oggetto è costituito da n.5 particelle catastali, tutte tra loro adiacenti, e così destinate:

n.	Foglio	particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	9	166	6140	SEMINATIVO	23,59€	11,01€
			775	ULIVETO	13,28€	10,12€
2	9	167	410	SEMINATIVO	2,44€	0,74€
			2110	ULIVETO	15,26€	10,90€
3	9	456	660	VIGNETO	6,82€	2,56€
			9930	ULIVETO	71,80€	51,28€
4	9	870	7790	SEMINATIVO	30,17€	14,08€
5	9	872	563	SEMINATIVO	3,34€	1,02€
			1702	ULIVETO	9,23€	7,03€

La zona su cui insistono i terreni in oggetto risulta a vocazione agricola e residenziale a bassa densità.

**Confini**

Il lotto confina a est con la Via delle Mandorle e sul restante perimetro con altri terreni di proprietà diverse, circondando l'unità immobiliare identificata al Catasto dei fabbricati al fg.9-part.160, anch'essa di proprietà della XXXXXXXXXX

**Condizioni**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero da strutture e cose di vario genere. Non si segnalano servitù esistenti.

**Caratteristiche urbanistiche prevalenti**

Come da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Valderice-Settore Urbanistica, la particella costituente il lotto in oggetto ricade

all'interno del Piano Regolatore Generale con la seguente destinazione:

ZONA	E3	
DESTINAZIONE	Aree verdi di rispetto ambientale	
DESTINAZIONE D'USO	Aree di particolare interesse naturale e paesaggistico ed aree agricole definite in ex cave di pietra di valore storico ed ambientale.	
Indice di fab. fondiaria	0.01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Indice di copertura	0.02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Altezza massima	8 m	
Distacco minimo	assoluto	20 m
	da strade	Secondo il tipo di strada (DM 1404/68)
	dai confini	10 m
Sup. a parcheggio privato	1/10 della volumetria	
annotazioni	La demolizione e la ricostruzione degli stessi è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art.12 LR 40/95).	

### Liceità

A seguito del sopralluogo, dopo attenta analisi dello stato dei luoghi e della documentazione relativo al bene immobile in oggetto, si sono riscontrate le seguenti difformità tra le condizioni catastali e lo stato dei luoghi:

- la particella 166 è destinata interamente ad uso seminativo arborato;
- la particella 167 è destinata interamente ad uliveto;
- la particella 456 è destinata interamente ad uliveto;
- la particella 870 è destinata interamente ad uso seminativo arborato.

**LOTTO N.3****Consistenza**

Il lotto in oggetto è costituito da n.5 particelle catastali, tutte tra loro adiacenti, e così destinate:

n.	Foglio	particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	13	20	220	SEMINATIVO	0,85€	0,40€
2	13	21	940	VIGNETO	6,55€	2,91€
3	13	88	2320	SEMINATIVO ARBORATO	13,18€	7,79€
4	13	89	2270	VIGNETO	15,83€	7,03€
5	13	90	1360	SEMINATIVO ARBORATO	4,21€	2,46€

La zona su cui insistono i terreni in oggetto risulta a vocazione agricola e residenziale a bassa densità.

**Confini**

Il lotto confina:

- A NORD, EST, SUD, OVEST: con altri terreni, di proprietà diverse.

**Condizioni**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero da strutture e cose di vario genere.

Non si segnalano servitù esistenti.

**Caratteristiche urbanistiche prevalenti**

Come da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Valderice-Settore Urbanistica, le particelle costituenti il lotto in oggetto ricadono all'interno del Piano Regolatore Generale con la seguente destinazione:

<b>ZONA</b>	<b>E1</b>	
<b>DESTINAZIONE</b>	uso agricolo ed agriturismo, residenziale, rurale e produttivo	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Abitazioni, agriturismo, case sparse esistenti ed impianti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli	
<b>Indice di fab. fondiaria</b>	0.03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Indice di copertura</b>	0.02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Altezza massima</b>	8 m	
<b>Distacco minimo</b>	<b>assoluto</b>	10 m
	<b>da strade</b>	Secondo il tipo di strada (DM 1404/68)
	<b>dai confini</b>	10 m
<b>Sup. a parcheggio privato</b>	1/10 della volumetria	
<b>Annotazioni</b>	La demolizione e la ricostruzione degli stessi è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art.12 LR 40/95).	

Il lotto inoltre ricade, per l'intera superficie, all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art.1-Capo 1 del R.D. 30.12.1923 n° 3267.

### **Liceità**

A seguito di sopralluogo, e come evidenziato dalle fotografie riportate in allegato relative al lotto in questione, risulta una difformità tra le condizioni catastali e lo stato dei luoghi relativamente a tutte le particelle le quali, a prescindere dalle qualità catastali, risultano in realtà tutte ad uso seminativo.

**LOTTO N.4****Consistenza**

Il lotto di terreni in oggetto è costituito da una superficie catastale complessiva di circa 6300 m<sup>2</sup> suddivisa in n.2 particelle catastali pressoché contigue e così destinate:

n.	Foglio	particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	22	205	3570	PASCOLO	12,69€	9,67€
2	22	207	2750	PASCOLO	1,66€	1,48€

La zona su cui insistono i terreni in oggetto risulta adibito a pascolo per un'ampia fascia tutt'intorno.

**Confini**

Il lotto confina su tutto il suo perimetro con altri terreni di proprietà diverse ed è accessibile da un piccolo sentiero trazzerale collegato alla XXXXXXXXXX

**Condizioni**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero da strutture e cose di vario genere. Non si segnalano servitù esistenti.

**Caratteristiche urbanistiche prevalenti**

Come da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Valderice-Settore Urbanistica, le particelle costituenti il lotto in oggetto ricadono all'interno del Piano Regolatore Generale con la seguente destinazione:

<b>ZONA</b>	<b>E1</b>
<b>DESTINAZIONE</b>	uso agricolo ed agriturismo, residenziale, rurale e produttivo
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Abitazioni, agriturismo, case sparse esistenti ed impianti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli

<b>Indice di fab. Fondiaria</b>	0.03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Indice di copertura</b>	0.02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Altezza massima</b>	8 m	
<b>Distacco minimo</b>	<b>Assoluto</b>	10 m
	<b>da strade</b>	Secondo il tipo di strada (DM 1404/68)
	<b>dai confini</b>	10 m
<b>Sup. a parcheggio privato</b>	1/10 della volumetria	
<b>Annotazioni</b>	La demolizione e la ricostruzione degli stessi è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art.12 LR 40/95).	

Il lotto inoltre ricade, per l'intera superficie, all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art.1-Capo 1 del R.D. 30.12.1923 n°3267.

### **Liceità**

A seguito di sopralluogo, e come evidenziato dalle fotografie riportate in allegato relative al lotto in questione, non risultano difformità tra le condizioni catastali e lo stato dei luoghi.

## STIMA DEI LOTTI

Per la stima del valore commerciale dei beni in oggetto, sono state valutate le seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione e conservazione,
- consistenza, regolarità geometrica della forma,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi insieme ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sulla scorta quindi dei requisiti e delle caratteristiche dei lotti in oggetto di stima, rispetto alle quali è stato applicato il metodo sintetico-comparativo dei valori di mercato esistenti per beni analoghi a quello da stimare.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati:

- per le particelle di terreno in classe di destinazione E1 ed E3: il prezziario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di Trapani, riferito all'annualità 2013 (ultima pubblicata), ritenuta attualmente valida data la costanza delle quotazioni esistenti, dal 2013 al 2019, per le tipologie di terreno simili delle altre province siciliane.
- per le quote di particelle di terreno di destinazione C1: il valore corrispondente all'immobile potenzialmente edificabile in tale porzione di terreno, riferito ai valori unitari rilevabili presso la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano - Ag. Entrate per la zona territoriale di Valderice-Bonagia (primo semestre 2020).

Si procederà dunque alla stima per lotti così come costituiti in precedenza:

**LOTTO1**

Sulla base dei valori unitari rilevabili dal prezzario dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene la seguente stima per le frazioni del lotto ricadenti in classificazione E1 e E3:

Fg.	Part.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Val. unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Totale	Quota in vendita	Valore particella
9	121	6140	SEMINATIVO	0,73	4.482,20€	1000/1000	€ 4.482,20
9	122	5285	ULIVETO(*)	2,75	14.533,75€	1000/1000	€ 14.533,75
<b>TOTALE LOTTO</b>							<b>€ 19.015,95</b>
<i>Deprezzamento del 15% (**)</i>							<b>- € 2.852,39</b>
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>							<b>€ 16.163,56</b>

(\*) Classe di utilizzo effettivo della particella.

(\*\*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.

Per la stima delle parti di superficie della particella n. 122 classificata in categoria C1, si valuterà quale possa essere il valore massimo di edificabilità in tali aree, nel rispetto dei parametri indicati dal PRG e riportati nella certificazione urbanistica relativa: sulla base di tale valore verrà dunque calcolato il c.d. "valore di trasformazione" dello stesso, attribuibile appunto al bene grezzo in vista della sua trasformazione in un altro bene. Esso sarà pari alla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione e di norma attribuibile al 15% del valore del bene trasformato stesso.

Tale valore stimato verrà infine associato alla porzione di particella considerata e conclusivamente aggiunto alla stima della parte classificata in E3 precedentemente quotata.

Sulla base dei valori unitari rilevabili dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, preso Ag. Entrate, si ottiene la seguente stima per la trasformazione delle frazioni del lotto ricadenti in classificazione C1:

fg	part	Sup. C1 (m <sup>2</sup> )	Superficie edificabile (coeff.0.50)	Valore unitario	Valore complessivo	Valore di trasformazione
9	122	1485	742.5 m <sup>2</sup>	1550,00 €/m <sup>2</sup>	1.150.875,00 €	€ 172.631,25
<i>Deprezzamento del 15% (*)</i>						<b>-€ 25.894,69</b>
<b>VALORE DI STIMA (parte C1)</b>						<b>€ 146.736,56</b>

(\*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.

In definitiva dunque il lotto in oggetto sarà stimabile pari alla somma dei valori delle due frazioni dello stesso, rispettivamente classificate in PRG del Comune di Valderice in classe E1 e C1.

Tale valore, al netto delle riduzioni indicate nei calcoli precedenti, sarà pari a:

LOTTO	Foglio	particella	Stima parte E1/E3	Stima parte C1	VALORE FINALE DI STIMA
<b>1</b>	9	122	€ 16.163,56	€ 146.736,56	<b>€ 162.900,12</b>

## LOTTO2

Sulla base dei valori unitari rilevabili dal prezziario dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene la seguente stima per il lotto in oggetto:

Fg.	Part.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Val. unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Totale	Quota in vendita	Valore particella
9	166	6915	SEMINATIVO ARBORATO	0,83	5.739,45	1000/1000	€ 5.739,45
9	167	2520	ULIVETO	2,75	6.930,00	1000/1000	€ 6.930,00
	456	10590	ULIVETO	2,75	29.122,50	1000/1000	€ 29.122,50

870	7790	SEMINATIVO ARBORATO	0,83	6.465,70	1000/1000	€ 6.465,70
872	563	SEMINATIVO	0,73	410,99	1000/1000	€ 5.091,49
	1702	ULIVETO	2,75	4.680,50		
<b>TOTALE LOTTO</b>						<b>€ 53.349,14</b>
<i>Deprezzamento del 15% (*)</i>						<b>- € 8.002,37</b>
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>						<b>€ 45.346,77</b>

(\*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.

### LOTTO3

Sulla base dei valori unitari rilevabili dal prezziario dell'Agenzia delle

Entrate, si ottiene la seguente stima per il lotto in oggetto:

Fg.	Part.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Val. unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Totale	Quota in vendita	Valore particella
13	20	220	SEMINATIVO	0,73	160,60€	1000/1000	€ 160,60
13	21	940	SEMINATIVO(*)	0,73	686,20€	1000/1000	€ 686,20€
13	88	2320	SEMINATIVO(*)	0,73	1.693,60€	1000/1000	€ 1.693,60€
13	89	2270	SEMINATIVO(*)	0,73	1.657,10	1000/1000	€ 1.657,10
13	90	1360	SEMINATIVO(*)	0,73	992,80€	1000/1000	€ 992,80€
<b>TOTALE LOTTO</b>							<b>€ 5.190,30</b>
<i>Deprezzamento del 15% (**)</i>							<b>- € 778,55</b>
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>							<b>€ 4.411,76</b>

(\*) Classe di utilizzo effettivo della particella.

(\*\*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.

### LOTTO4

Sulla base dei valori unitari rilevabili dal prezziario dell'Agenzia delle

Entrate, si ottiene la seguente stima per il lotto in oggetto:

Fg.	Part.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Classe catastale	Val. unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Totale	Quota in vendita	Valore particella
22	205	3570	PASCOLO	0,42	1.499,40€	222/1000	€ 1.499,40
22	207	2750	PASCOLO	0,42	1.155,00€	222/1000	€ 1.155,00
<b>TOTALE LOTTO (parte E1)</b>							<b>€ 2.654,40</b>
<i>Deprezzamento del 15% (*)</i>							<b>-€ 398,16</b>
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>							<b>€ 2.256,24</b>

(\*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.

## CONCLUSIONI

Il criterio di stima è stato basato sul criterio comparativo in base a dati reperiti da:

- prezzario dei terreni pubblicato dall'Ag. Entrate per la Provincia di Trapani;
- banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, presso Ag. Entrate;
- mercato della zona in cui sono presenti i lotti di terreno;
- valutazione delle condizioni di manutenzione dei terreni.

Tenuto conto di tutti gli elementi valutativi illustrati nella presente perizia di stima, il valore di mercato dei beni immobili in oggetto, di piena proprietà della [REDACTED] costituiti da lotti di terreno di varie consistenza ed utilizzo, identificati catastalmente come indicato in tabella seguente (con la reale qualità di destinazione) e raccolti secondo quanto descritto in premessa in n.4 lotti di vendita:

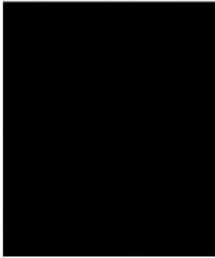
<b>LOTTO</b>	<b>Foglio</b>	<b>particella</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Classe</b>
<b>1</b>	9	121	6140	SEMINATIVO
	9	122	6770	ULIVETO
<b>2</b>	9	166	500	SEMINATIVO ARBORATO
	9	167	480	ULIVETO
	9	456	1070	ULIVETO
	9	870	595	SEMINATIVO ARBORATO
	9	872	470	ULIVETO/SEMINATIVO
<b>3</b>	20	220	220	SEMINATIVO
	21	940	940	SEMINATIVO
	88	2320	2320	SEMINATIVO
	89	2270	2270	SEMINATIVO
	90	1360	1360	SEMINATIVO
<b>4</b>	22	205	205	PASCOLO
	22	207	207	PASCOLO

sono stati stimati pari a:

LOTTO	STIMA
1	<b>€ 162.900,12</b> <i>(euro centosessantaduemilanovecento/12)</i>
2	<b>€ 45.346,77</b> <i>(euro quarantacinquemilatrecentoquarantasei/77)</i>
3	<b>€ 4.411,76</b> <i>(euro quattromilaquattrocentoundici/76)</i>
4	<b>€ 2.256,24</b> <i>(euro duemiladuecentocinquantasei/24)</i>

## FIRME

Trapani, 04.02.2021

  
*Ing. Mauro Titone*  


## ALLEGATI

- *Estratti catastali*
- *Ritrazioni fotografiche dei terreni e dei lotti costituiti*
- *Certificazione urbanistica particelle costituenti i lotti*

**ESTRATTI CATASTALI**

Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. tel. (1.35 euro)



14 Gen 2021 16:50:2  
Prot. n. 1294625/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: VALDERICE  
Foglio: 9

1 Particella: 121

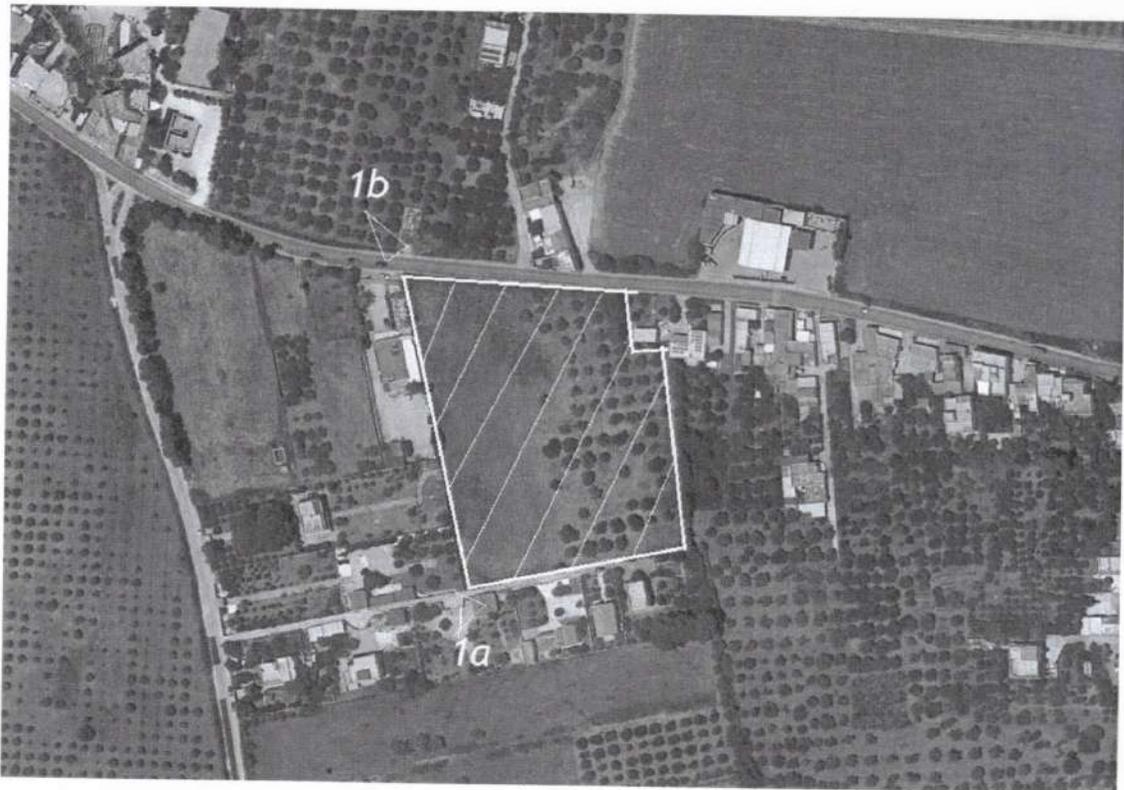
E-5500

N-23400

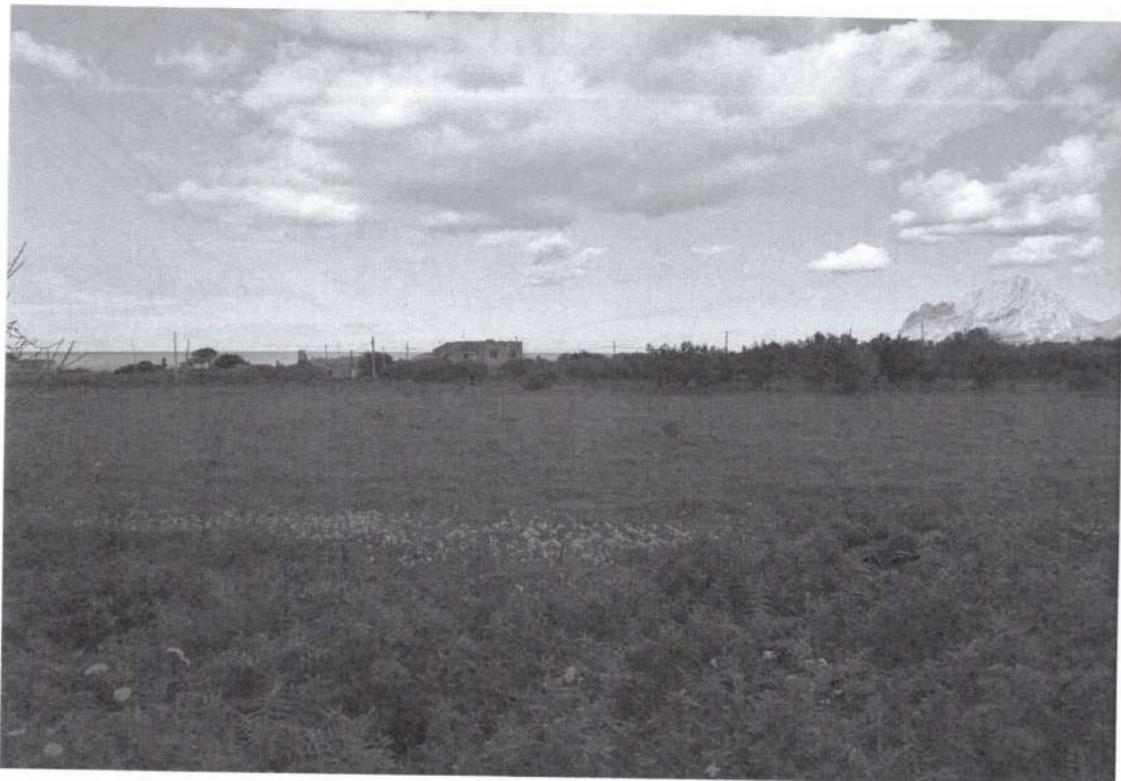
lotto1

22

FOTOGRAFIE DEI LOTTI



Lotto1



Visuale 1



**COMUNE DI VALDERICE**  
**Libero Consorzio di Trapani**  
**(Settore IV – Urbanistica – Edilizia Privata)**

Prot. n°1232  
Prot. Int. n°60/DV/UTC  
N°10/2021

Vista la Legge 15.05.97 n° 127 e successive modifiche ed integrazioni, come recepita dalla L.R. 07.09.98 n° 23;  
Preso atto del Decreto Sindacale n°15 del 31/12/2020, con il quale è stata individuata ed attribuita la funzione Dirigenziale ai Responsabili degli Uffici e-dei servizi in applicazione della Legge 15.5.97 n° 127 e successive modifiche ed integrazioni, come recepita dalla L.R. 07.9.98 n° 23;

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA**

- **VISTA** la richiesta del Sig. **Titone Mauro**, nato a Erice (TP) il 13/03/1976, protocollata il 18/01/2021 al n°1232, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18 della Legge 28/02/85 n.47;
- **VISTO** il **PIANO REGOLATORE GENERALE, REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE** approvato con Voto C.R.U. n°443 del 12/05/2005 e approvato con Decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica n°1219 del 22/12/2005, pubblicato sulla G.U.R.S. in data 03/03/2006 n°11 (parte prima), modificato dal D.D.G. 268 del 30-9-2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 48 del 25-10-2013;
- **VISTO** il Decreto 20/09/2010 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, con il quale si è approvato il Piano Paesistico dell'Ambito 1 – Area dei Rilievi del Trapanese, pubblicato sulla G.U.R.S. n°46 Supp. Ord. Del 22/10/2010;
- **VISTA** la Delibera di G.M. n°117 del 21/06/2010 ai sensi dell'art4. del D.L. n°285/1992 (Delimitazione del centro urbano);
- **VISTA** la L.n. 47/85, L.R. n.37/85, L.R. n.17/94;
- **VISTO** l'art.21 della L.R. 27/12/78, n°71;
- **VISTO** il D.Lsg. del 06/06/2001 n°380 e successive modifiche ed integrazioni;
- **VISTO** il D.P.R. n°327 del 08/06/01 modificato dal D.Lgs. n°302 del 27/12/02 e successive modifiche ed integrazioni;
- **VISTI** gli atti d'ufficio;
- **VISTA** la distinta di versamento dei diritti di Segreteria di € 5,16;

**CERTIFICA**

che i lotti di terreno distinti in catasto terreni di Valderice al foglio di mappa n°9 Part.IIe n°121, 122, 166, 167, 456, 870, 872 - foglio di mappa n°13 Part.IIe n°20, 21, 88, 89, 90 - foglio di mappa n°22 Part.IIe n°205, 207 ricadono nello strumento urbanistico vigente come segue:

**- NEL PIANO REGOLATORE GENERALE -**

Foglio di mappa n°9 Part.IIa n°121 (per l'intera superficie), Part.IIe n°166, 456 (per piccolissima parte delle superficie), Part.IIa n°870 (per maggior parte della superficie) e Part.IIa n°872 (per piccola parte della superficie);

Foglio di mappa n°13 Part.IIe n°20, 21, 88, 89, 90 (per le intere superfici);

Foglio di mappa n°22 Part.IIe n°205, 207 (per le intere superfici);

**La destinazione urbanistica è la seguente:**

DESTINAZIONE DI ZONA	USO AGRICOLO ED AGRITURISTICO, RESIDENZIALE RURALE E PRODUTTIVO
ZONA art. 2 D.M. 02.04.1968	<b>E1</b>
DESTINAZIONE D'USO	Abitazioni, Agriturismo, case sparse esistenti ed impianti per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
INDICE DI FAB. FONDIARIA	0,03 mc./mq.

INDICE DI FAB. TERRITORIALE			---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq.			10.000
INDICE DI COPERTURA mq./mq.			0,02
ALTEZZA MASSIMA ml.			8,00
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA			2
D I S T A C C O  M I N.	D A	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA ml./ml.	---
	E D I F.	ASSOLUTO ml.	20,00
		DA STRADE ml.	Secondo il tipo di strada (D.M. 1404/68)
		DAI CONFINI ml.	10,00
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO mq.			1/10 della volumetria
ANNOTAZIONI			La demolizione e la ricostruzione degli stessi, è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art. 12 L.R. 40/95). Per gli annessi agricoli vedi N.T.A.-

**- NEL PIANO REGOLATORE GENERALE -**

Foglio di mappa n°9 Part.IIa n°122, 166, 456, 872 (per maggior parte delle superfici), Part.IIa n°167 (per l'intera superficie) e Part.IIa n°870 (per piccolissima parte della superficie);

**La destinazione urbanistica è la seguente:**

DESTINAZIONE DI ZONA			AREE VERDI DI RISPETTO AMBIENTALE
ZONA art. 2 D.M. 02.04.1968			E <sub>3</sub>
DESTINAZIONE D'USO			Aree di particolare interesse naturale e paesaggistico ed aree agricole definite in ex cave di pietra di valore storico ed ambientale.
INDICE DI FAB. FONDIARIA			0,01 mc./mq.
INDICE DI FAB. TERRITORIALE			---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq.			10.000
INDICE DI COPERTURA mq./mq.			0,02
ALTEZZA MASSIMA ml.			8,00
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA			2
D I S T A C C O  M I N.	D A	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA ml./ml.	---
	E D I F.	ASSOLUTO ml.	20,00
		DA STRADE ml.	Secondo il tipo di strada (D.M. 1404/68)
		DAI CONFINI ml.	10,00
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO mq.			1/10 della volumetria
ANNOTAZIONI			La demolizione e la ricostruzione degli stessi, è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art. 12 L.R. 40/95). Per gli annessi agricoli vedi N.T.A.-

**- NEL PIANO REGOLATORE GENERALE -**

Foglio di mappa n°9 Part.IIa n°122 (per piccola parte della superficie);

**La destinazione urbanistica è la seguente:**

DESTINAZIONE DI ZONA	ESPANSIONE URBANA CON TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE INSERITA IN CONTESTI DEL CENTRO URBANO E/O DELLE FRAZIONI GIA' EDIFICATE		
ZONA art. 2 D.M. 02.04.1968	<b>C1</b>		
DESTINAZIONE D'USO	Tutte le destinazione d'uso ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, rumorose, pericolose o inquinanti.		
INDICE DI FAB. FONDIARIA	1,00 mc./mq.		
INDICE DI FAB. TERRITORIALE	0,85 mc./mq.		
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq.	I nuovi insediamenti edilizi dovranno inserirsi in piani di lottizzazione convenzionata.		
INDICE DI COPERTURA mq./mq.	0,50		
ALTEZZA MASSIMA ml.	8,00 ml.		
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2		
D I S T A C C O  M I N.	D A	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA ml./ml.	2/3 con un limite minimo di ml. 5,00
	E D I F.	ASSOLUTO ml.	ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
		DA STRADE ml.	Art. 9 D.M. n° 1444/68
		DAI CONFINI ml.	ml. 5,00 o in aderenza
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO mq.	1/10 della volumetria		
ANNOTAZIONI	E' fatto obbligo della sistemazione a verde di almeno il 30% dell'area non edificata, gli interventi si attuano previa approvazione di piani di lottizzazione.		

Nelle Zone Omogenee "C1" in aggiunta all'indice di edificabilità ivi previsto, possono essere realizzati SUPERFICI NON RESIDENZIALI (S.N.R.) quali autorimesse, magazzini, pertinenze, porticati, verande, coperte, depandance, ecc., utilizzando un ulteriore indice di edificabilità pari a 0,15 mc/mq.

**Si certifica inoltre che:**

Foglio di mappa n°13 Part.IIe n°20, 21, 88, 89, 90 (per le intere superfici) e foglio di mappa n°22 Part.IIe n°205, 207 (per le intere superfici), ricadono all'interno del **Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art.1, Capo 1 del Regio Decreto 30/12/1923 n°3267** (Fonte I.R.F. di Trapani e S.A.F. dell'11/04/2001);

Si rilascia, il presente, a norma dell'art. 18 della Legge 28/02/1985 n° 47, in carta libera per gli usi per i quali la legge non prescrive il bollo;

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Ai sensi dell'art.15 della Legge 12 Novembre 2011, n°183).**

Valderice, li 3 FEB 2021

