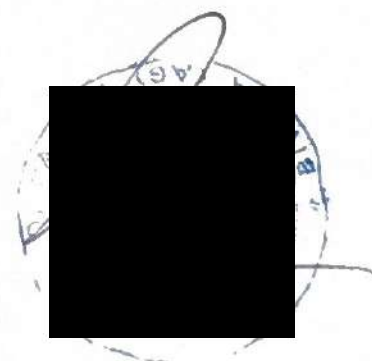


*Comune di Alessandria della Rocca (Ag)*

**Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobile ricadenti nel territorio del Comune di Alessandria della Rocca (AG).**

**INDICE**

|                                                                  |          |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. PREMESSE.....</b>                                          | <b>2</b> |
| <b>2. PARTE I^ - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....</b> | <b>2</b> |
| OGGETTO DELLA STIMA.....                                         | 2        |
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....                                  | 2        |
| DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....                                   | 2        |
| DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA.....                           | 4        |
| Titoli di proprietà.....                                         | 4        |
| Consistenza.....                                                 | 5        |
| Dati catastali.....                                              | 5        |
| <b>3. PARTE II^ - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....</b>   | <b>5</b> |
| QUADRO NORMATIVO VIGENTE E DATI URBANISTICI.....                 | 5        |
| LOCAZIONE, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....                   | 5        |
| <b>4. PARTE III^ - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>              | <b>5</b> |
| CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....                            | 5        |
| INDIVIDUAZIONE SCOPO DELLA STIMA.....                            | 6        |
| INDAGINI DI TIPO DIRETTO.....                                    | 6        |
| INDAGINI DI TIPO INDIRETTO.....                                  | 7        |
| DEPREZZAMENTO.....                                               | 8        |
| <b>5. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....</b>                   | <b>9</b> |





1. Premessa

Lo scrivente, Dott. Ing. Gianlucio Castellano nato a [redacted] iscritto all'albo degli ingegneri di Agrigento al [redacted] ha ricevuto incarico dal Dott. Giampiero Giurdanella n.q. di commissario liquidatore della [redacted] sede legale [redacted] per la valutazione del fondo agricolo di proprietà della società cooperativa nella contrada Mavaro territorio di Alessandria della Rocca (Ag).

La valutazione del fondo è propedeutica alla vendita dello stesso.

Sulla scorta della documentazione preventivamente fornita allo scrivente e al sopralluogo effettuato in data 12/05/2026 alle ore 09.00 e chiusura del verbale dello stesso alle ore 12.30, si è proceduto ad effettuare la stima di valutazione.

2. Parte 1°

- Identificazione e descrizione del bene -

Tabella dati catastali (rif. visura catastale )

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto pressol'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Agrigento -)

| N.C.T. – Comune di Alessandria della Rocca - |            |            |        |           |    |    |          |          |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------|-----------|----|----|----------|----------|
| Foglio n°                                    | Partic. n° | Qualità    | Classe | Sup. (Ha) |    |    | R.D. (€) | R.A. (€) |
| 54                                           | 47 por. AA | Seminativo | 04     | 1         | 22 | 47 | 18,98    | 5,06     |
| 54                                           | 47 por. AB | Pascolo    | 03     | 1         | 44 | 93 | 11,23    | 3,74     |
|                                              |            | Totale     |        | 02        | 67 | 40 |          |          |

Indentificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Alessandria della Rocca si constatato che l'immobile ricade in zona Agricolo per tutta l'estensione delle particelle.

Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

Provenienza

Il fondo agricolo oggetto di stima sono pervenuti alla società [redacted] con giusto atto di compravendita redatto dal pubblico Ufficiale [redacted] con sede in Bivona in data 20/01/2000 rep. 26569 prot.n. 5256/1993, giusta trascrizione n. 2230.1/2000 reparto P1 di Agrigento n. 17317 in atti dal 28/03/2000.

### Confini

Il fondo agricolo confina con strada interpoderale con le particelle 3 di proprietà della signora [REDACTED]  
[REDACTED] con particella 21 di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

### Conformazione e peculiarità

Il fondo agricolo composto dalla particella 47, è ubicato nella parte a sud rispetto al quadro di unione del territorio di Alessandria della Rocca. L'altezza s.l.m. è di circa 250. La sua conformazione naturale è scoscesa, quasi il 50 % del fondo non è coltivabile in quanto è un pascolo ( montagna ).

Il fondo agricolo si raggiunge tramite la strada interpoderale. La parte iniziale della strada per circa 2 km è asfaltata mentre la rimanente parte della strada per circa 1.5 km è totalmente in terra battuta con qualche parte costituita di misto granulometrico del tipo tout-venant. La strada sopra descritta si innesta alla strada statale Corleonese-Agrigentina ( S.S.118 )

Vedi inquadramento con immagine google herat.

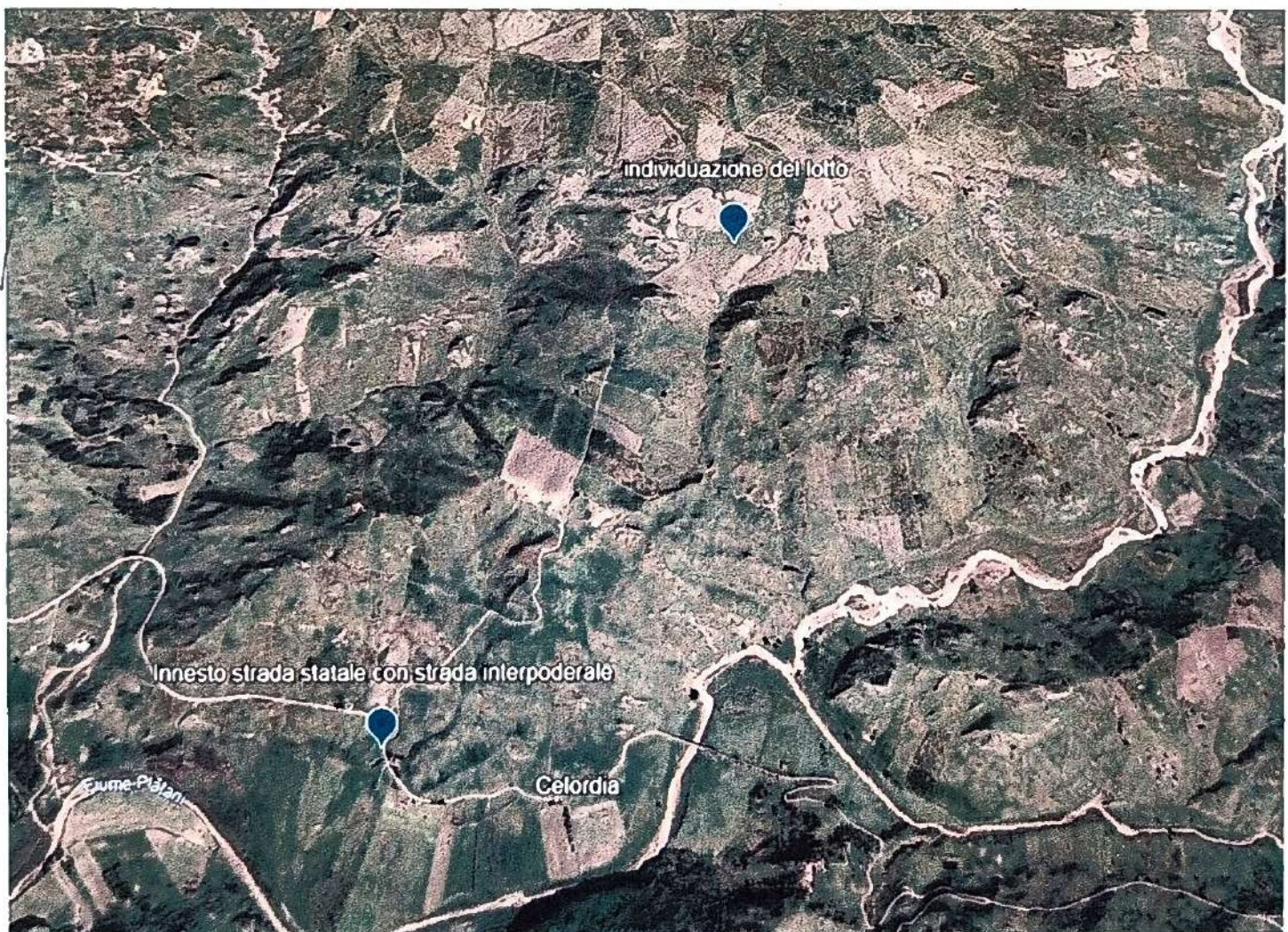
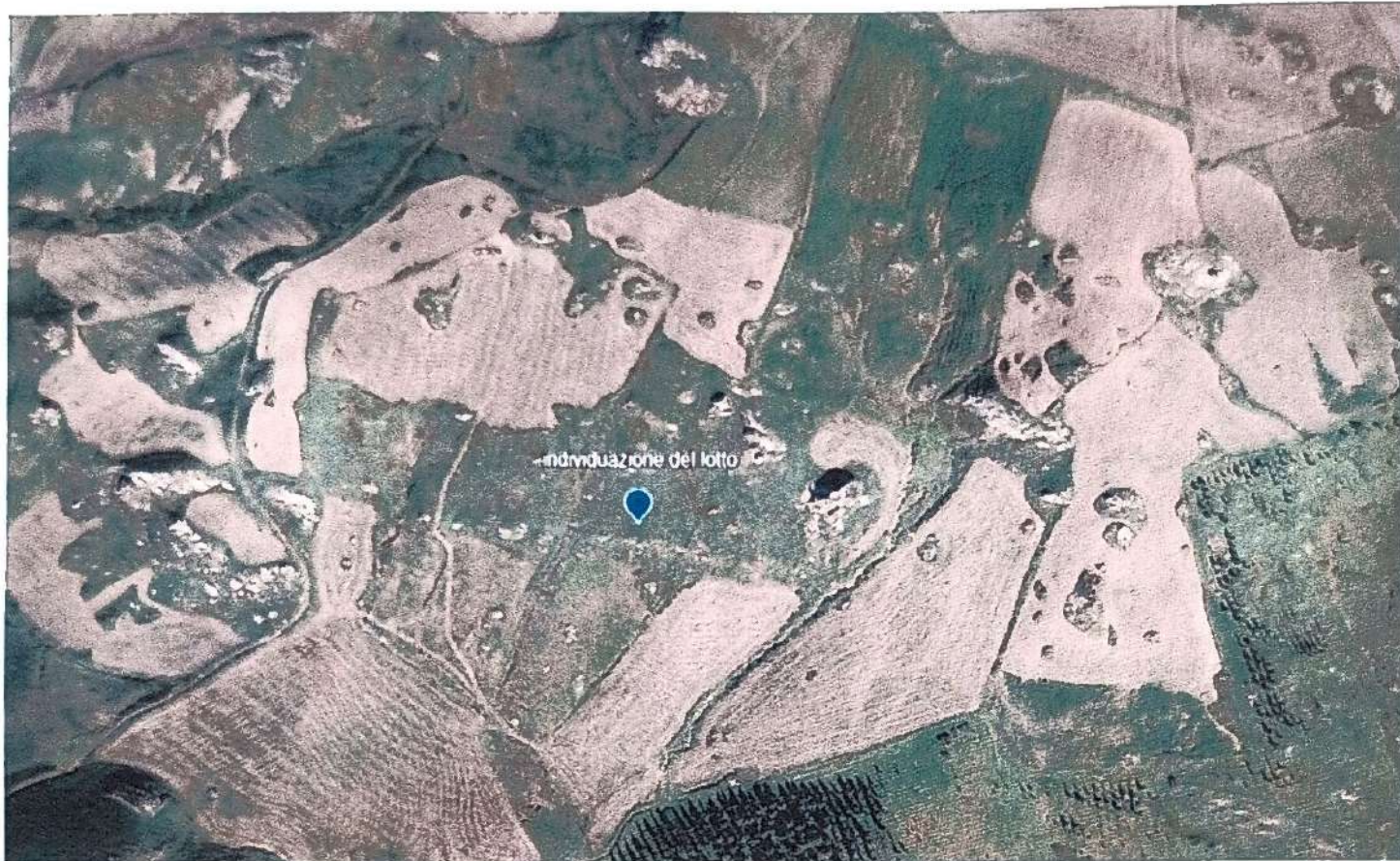
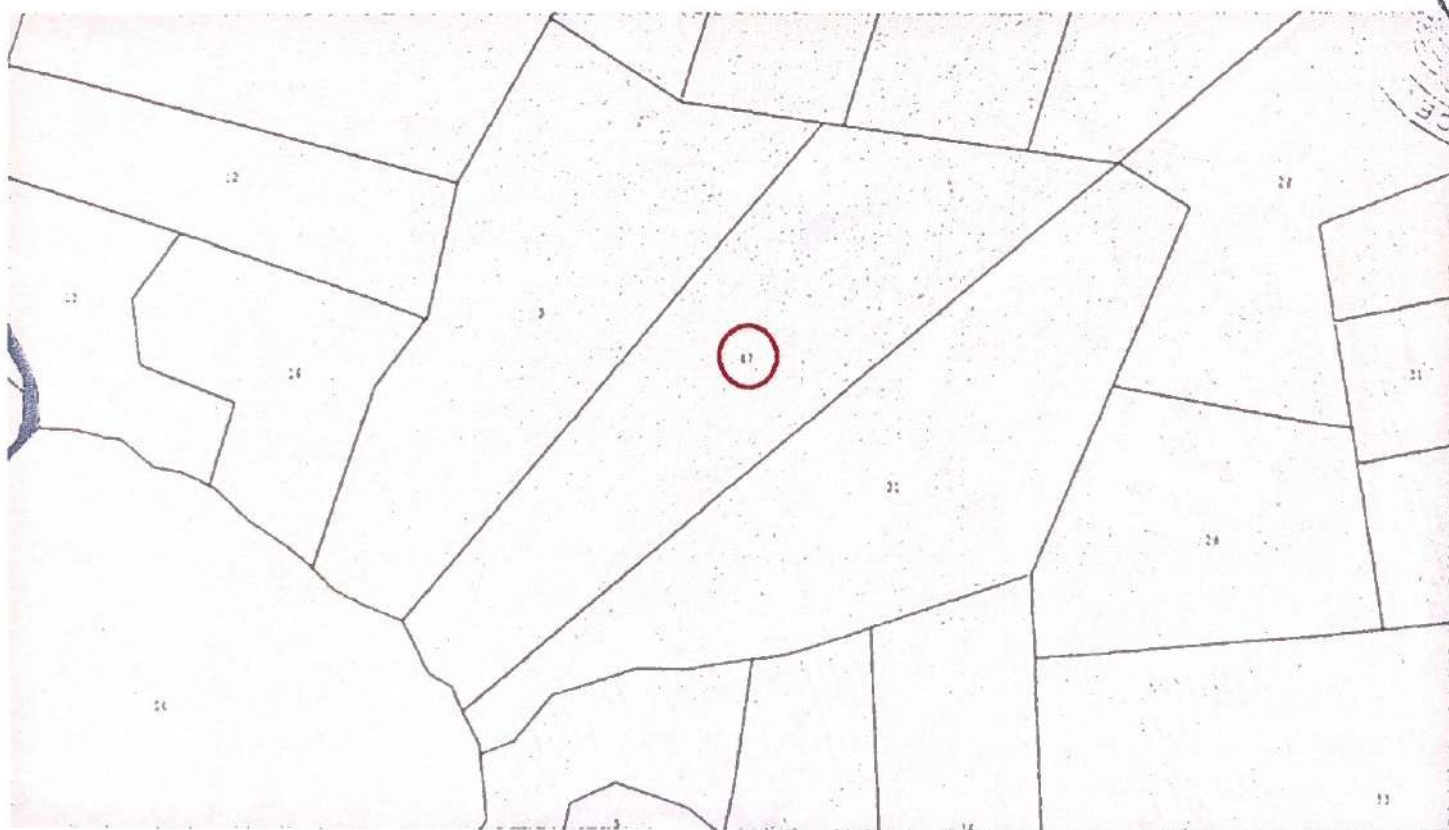


Immagine con inquadramento della particella 47



Estratto di mappa foglio 54 particelle 47



## PARTE SECONDA

### Destinazione urbanistica del terreno

#### 2.1- Destinazione urbanistica

Per come già riportato nella tabella nella catastale, il terreno oggetto di stima ricade in zona agricola E2 (definita agricola nelle N.T.A. del P.R.G.).

#### ARTICOLO 17 "ZONA E"

1. Le zone 'E' comprendono le aree destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.
2. Le zone "E" si distinguono ulteriormente in:
  - a) 'E1' - Verde alberato: Aree agricole a ridosso dell'abitato che presentano una accentuata acclività;
  - b) 'E2' - Verde agricolo: Comprende la restante parte del territorio destinata ad un uso prevalentemente agricolo;
3. E' ammesso l'asservimento di un'area ad un'altra, ai fini della determinazione della volumetria edificabile, a condizione che le aree siano contigue o separate da una strada pubblica o privata o da un modesto corso d'acqua; possono computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta.

#### ARTICOLO 18 ZONA E1

1. L'interesse per la salvaguardia ambientale prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta adeguate misure di protezione al fine di conservare e migliorarne le attuali caratteristiche.
2. Nella zona 'E1' si applicano le norme seguenti:
  - a) E' vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione (che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo) anche a carattere provvisorio. Gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione anche esterni e di interventi conservativi;
  - b) E' ammessa la realizzazione di strade e le sistemazioni che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno né alterazioni significative del quadro ambientale;
  - c) E' vietata l'apertura di cave;
  - d) La "sistemazione" dei terreni in pendio, ancorché richiesta da esigenze agricole, è soggetta ad Autorizzazione comunale;
  - e) L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi da porre a dimora nel lotto medesimo;
  - f) E' vietato l'insediamento di allevamenti zootecnici;
3. In dette aree sono ammissibili solo oltre agli interventi di bonifica, il consolidamento, la forestazione, i ripristini e gli interventi necessari alla fruibilità delle infrastrutture esistenti e le semplici strutture a servizio diretto dell'agricoltura.
4. Strumenti attuativi: Singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie
5. Parametri urbanistici ed edilizi:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,015 mc/mq;
  - b) Numero massimo dei piani: Piano terra;
  - c) Altezza massima 4,00 ml; altezze maggiori possono essere consentite solo per strutture tecnologiche (silos, torri etc.);
  - d) La distanza minima tra costruzioni deve essere nulla o pari a 10,00 ml.
  - e) La distanza minima dal confine è di 10,00 ml;
  - f) La distanza dell'edificio dal ciglio stradale deve risultare non inferiore a quanto prescritto dal D.P.R. 16.12.1992 n°495 e successive modifiche ed integrazioni;
  - g) Superficie minima del lotto mq 5.000;
6. L'edificazione deve rispettare i limiti di altezza imposti dalla normativa antisismica vigente;

#### ARTICOLO 19 ZONA E2

1. Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Sono ammesse le

[REDACTED]

opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (stalle, silos, serre, magazzini, etc.) nonché gli impianti o i manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli o zootecnici del fondo (art.22 della L.R. 71/78 come sostituito dall'art. 6 della L.R. 17/94 e modificato dall'art. 6 della L.R.34/94), le residenze, le attrezzature per il rifornimento ed il ristoro del movimento veicolare, le

Tali dati sono stati desunti dal piano regolatore generale approvato da parte del competente Assessorato Reg.le TT.AA. con Decreto Dirigenziale n.152 del 04/03/2008.

## **PARTE TERZA**

### **Criterio di stima e valutazione**

#### **3.1- Criterio di stima adottato**

Procedimenti per la stima del probabile valore di mercato

Distinguiamo due diverse tipologie di procedimenti di stima:

1. procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta);
2. procedimento analitico (detto anche per comparazione indiretta).

I procedimenti sintetici si distinguono in: stima a vista, stima storica, stime per parametri, stime per valori tipici.

Procedimenti sintetici

- Stima a vista o a impressione:
- Stima storica
- Stime per parametri

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} \times p_x$$

dove:

$\sum V$  = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita

$\sum p$  = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

$V_x$  = valore ordinario del bene oggetto di stima

$p_x$  = parametro relativo al bene oggetto di stima

#### **– Terreno agricolo**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i prezzi di acquisto avvenuti in quella zona.

N.B: E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

- Valutazione

- Terreno agricolo

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°3 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "seminativo e pascolo", non risulta nessun valore agricolo medio (V.A.M.) per i terreno in questione (vedi tabella allegata ).



Ufficio provinciale di AGRIGENTO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021  
Ora: 10.30.51

Annualità 2019 - in corso di aggiornamento

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. del

Pubblicazione sul BUR  
n. del

| CULTURE                  | REGIONE AGRARIA N° 3<br>REGIONE AGRARIA N° 3<br>Comuni di: ALESSANDRIA DELLA ROCCA, ARAGONA, CASTELFERNINI,<br>CIANCIANA, COMITINI, GROTTI, JOPPOLO GIANNANNO, RASCALMUTO,<br>RAFFADALI, SAN BIAGIO PLATANI, SANTA ELISABETTA, SANT'ANGELO<br>MILIDARO |              |                           |                         | REGIONE AGRARIA N° 4<br>REGIONE AGRARIA N° 4<br>Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO,<br>NARO, RAVANUSA |              |                           |                         |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------|
|                          | Valore<br>Agricolo<br>(€/m²)                                                                                                                                                                                                                           | Sup. ><br>5% | Cultura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore<br>Agricolo<br>(€/m²)                                                                                                           | Sup. ><br>5% | Cultura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive |
| Nessuna coltura presente |                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                           |                         |                                                                                                                                        |              |                           |                         |

Per tanto il sottoscritto, da una indagine di mercato, ha riscontrato che il prezzo di vendita in quelle zone varia da 300,00 euro a € 800,00 al tumolo ( pari a mq 1.666,66) per il seminativo, mentre per il pascolo il prezzo varia da 100 a 150 euro al tumolo, per cui abbiamo un valore medio di € 550,00 per il seminativo e un valore medio pari a € 125 per il pascolo.

Per cui abbiamo

| Foglio n° | Partic. n° | Qualità    | Classe | Sup. (Ha) |    |    | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-----------|------------|------------|--------|-----------|----|----|----------|----------|
| 54        | 47 por. AA | Seminativo | 04     | 01        | 22 | 47 | 18,98    | 5,06     |
| 54        | 47 por. AB | Pascolo    | 03     | 01        | 44 | 93 | 11,23    | 3,74     |
|           |            | Totale     |        | 02        | 67 | 40 |          |          |

- un valore in €/mq per il seminativo e
- un valore in €/mq per il pascolo

considerato che:

$€ 550,00 / 1.666,66 \text{ mq} = 0.33 \text{ €/mq}$

Per tanto, tale valore vada congruamente aumentato pari a due volte e mezzo il prezzo per i seguenti motivi:

- a) la coltura prevalente del terreno è seminativo vedi foto
- b) il valore agricolo medio è di circa € 0.33 €/mq ;

c) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo b), il sottoscritto ritiene che la maggiorazione non debba applicarsi visto che il terreno è un seminativo e pascolo a 02 are 67 ca 40.

In definitiva considerando, tuttavia, l'originaria coltura a "seminativo e pascolo" del terreno, si ottiene un valore a mq sia per il seminativo sia per il pascolo :

| Calcolo valore terreno seminativo |                        |            |                    |             |                       |
|-----------------------------------|------------------------|------------|--------------------|-------------|-----------------------|
| Particella                        | Estensione coltivabile | qualità    | Prezzo €<br>tumulo | Prezzo €/mq | Valore<br>commerciale |
| 47 porz. AA                       | Ha 01 are 22 ca 47     | Seminativo | € 550              | 0.33        | €/mq 4.041,51         |
| 47 porz. AB                       | Ha 01 are 44 ca 93     | Pascolo    | € 125              | 0.075       | €/mq 1.086,97         |
| Totale valore vendita             |                        |            |                    |             | € 5.128,48            |

### Conclusioni

Dalla analisi di valutazione del fondo agricolo si può constatare che essendo un appezzamento di grande dimensioni nello stesso c'è una quantità di superficie destinata a pascolo ( montagna ), il fondo agricolo ha un valore pari a € 5.128,48 per arrotondamento 5.100,00 (cinquemilacento/00)

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Alessandria della Rocca li 13/08/2026

IL TECNICO INCARICATO  
(Dott. Ing. Giuseppe Castellano )



RAAS 40/2026



### VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2026 il giorno 26 del mese di Agosto in Bivona e nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di pace avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso l'Ing. Gianlucio Castellano, il quale incaricato dal signor dott. Giampiero Giurdanella n.q. di commissario liquidatore della

mi presenta l'avanti estesa perizia giurata, redatta dal medesimo chiedendo di asseverarla con giuramento. Ammonito per tanto sulla importanza morale dell'atto e sulle pene sancite contro i colpevoli di falsa e reticente perizia, ha prestato giuramento ripetendo la formula "GIURO DI AVERE FEDELMENTE PROCEDUTO SULLE OPERAZIONI AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'".

Del che si e redatto il presente verbale che è sottoconfermato e sottoscritto

Bivona li

Il Tecnico

Dott. Ing. Gianlucio Castellano

A handwritten signature in black ink, partially obscured by a black rectangular redaction box.

Il Cancelliere

A handwritten signature in black ink, partially obscured by a black rectangular redaction box.