

Perizia di stima di un terreno sito in C/da Calandra a Canicattì

**Perizia di stima di un terreno sito in C/da Calandra a Canicatti**

La sottoscritta Architetto Claudia Spadaro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1522, con studio ad Agrigento(AG) in Via Artemide 5, a seguito di incarico professionale ricevuto dalla Dottorssa Cristina Zicari nella qualità di Curatore nominato nell'ambito della Liquidazione Giudiziale avviata con sentenza n. 4/2023 R.G. del 27.03.2023, dichiarativa l'apertura della Liquidazione Giudiziale di

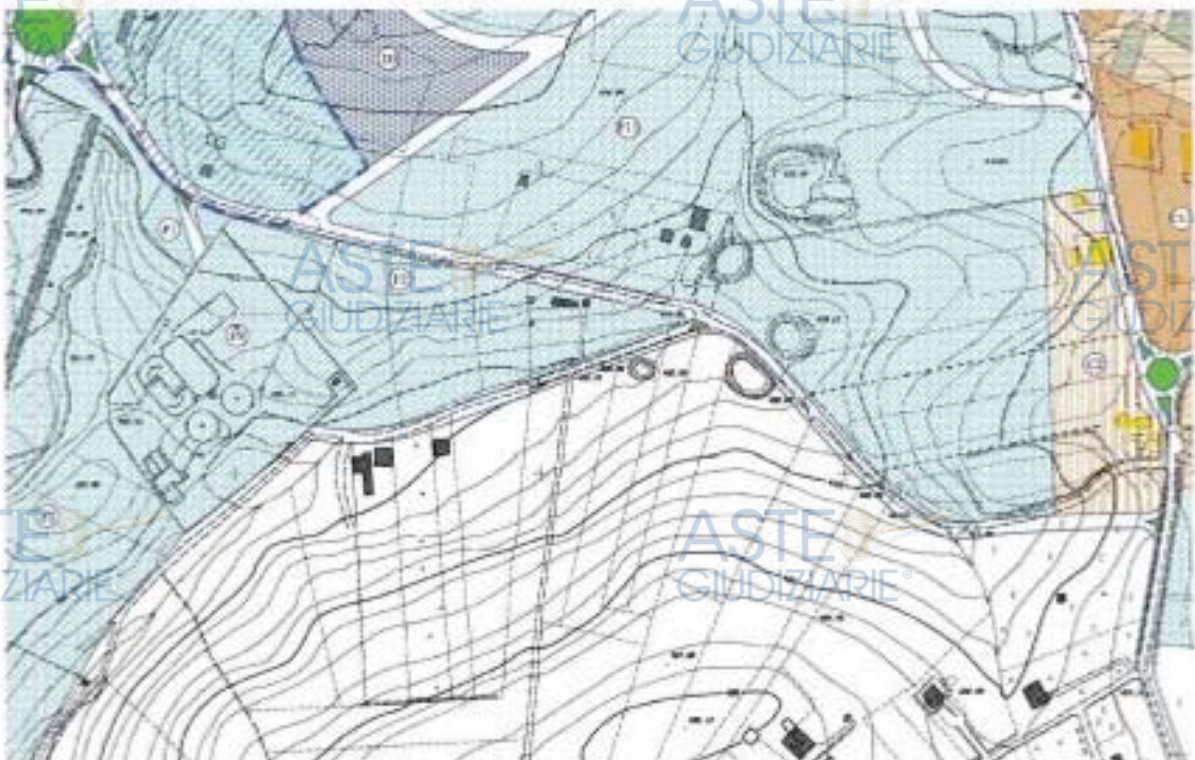
"con sede in

per la

redazione di perizia di stima del appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Canicatti, Contrada Calandra di proprietà della \_\_\_\_\_ a questa pervenuto tramite atto di compravendita redatto in data 2-8-2022 in Canicatti dal \_\_\_\_\_ repertorio n.6658 raccolta 4776.

La sottoscritta effettuati i sopralluoghi necessari e valutati gli atti è in grado di rimettere la seguente perizia

Descrizione dei luoghi il bene in oggetto costituisce un lotto di terreno a destinazione agricola sito nel comune di Canicatti in c/da Calandra, identificato in catasto al foglio 70 particella 210, seminativo di classe 3, are 23,90, R.D. euro 6,79 e R.A. euro 2,22.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Trattasi di un appezzamento di terreno che costa di una superficie di mq 2390, in pendenza di forma regolare posto con il lato corto parallelamente alla strada d'accesso, quest'ultima è una strada secondaria con dimensione ridotte dell'asse stradale e assente di manto stradale; i confini del lotto risultano essere in parte delimitati da rete metallica e non vi si riscontra la presenza di nessuna coltivazione, inoltre risulta sprovvisto di riserva idrica, allaccio alla corrente elettrica e illuminazione propria, quest'ultima al momento garantita dal lotto adiacente, attualmente utilizzato come area di ricovero mezzi.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE  
Situazione Urbanistica

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il terreno, per come attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo di proprietà e dal PRG del comune di Canicattì, ricade nell'area identificata dallo stesso piano come zona E1 (Aree Agricole normali) e risulta essere sottoposto ai vincoli idrogeologico, e fluviale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Per tali aree, individuate dall' Art. 35 delle norme tecniche di attuazione del PRG del comune di Canicattì oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di: a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, depositi, cantine, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini o in aderenza se con pareti chiuse, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq con riferimento all'area impegnata per l'intervento. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa; b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti enologici e per la lavorazione dell'uva, lattierocaseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, impianti per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; l'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. L'area minima di intervento è fissata in mq. 5.000. La distanza dai confini e l'altezza massima sono quelle fissate alla precedente lett. a). Esclusivamente per i capannoni destinati alle attività di trasformazione del prodotto agricolo, l'altezza massima è fissata in metri 8,00 al colmo. L'art. 22 della l.r. 71/1978 e s.m.i. si applicherà, esclusivamente per le nuove richieste di concessione edilizia, per la realizzazione di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici prodotti nel territorio comunale. c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici qualora gli immobili siano stati realizzati con provvedimenti amministrativi coerenti con i predetti usi; d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 5,00 dal confine o in aderenza se con pareti cieche, e di m. 10,00 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti; e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende

agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda; f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico. g) la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici, parcheggi con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici; h) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - superficie minima di intervento: mq 5.000; - rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50 - altezza massima: m. 3,50 alla gronda; - distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20. Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti; i) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dalla Variante generale del Prg; l) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E1 discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario. Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, purchè non in comunicazione tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Pertanto ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia nel bene è consentita, facendo riferimento alla superficie a disposizione, la realizzazione di costruzioni a servizio dell'agricoltura, secondo un indice di edificabilità pari e non superiore allo 0,07 mc/mq ed altezza pari a 6mt, e costruzioni residenziali con un indice di edificabilità pari e non superiore allo 0,03 mc/mq, ed un'altezza max alla gronda di 6,5 mt.

Stima

Il metodo di stima che ho utilizzato è quello di tipo sintetico, attingendo ai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sono state effettuate le opportune valutazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nello specifico lo scarso indice di edificabilità- carenza di rete idrica ed elettrica a servizio, assenza di coltivazione, difficoltà di svolgere dell'attività agricola a causa della natura rocciosa del terreno; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, livello di appetibilità del bene, ed attribuendo un'incidenza del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 25%, effettuate le opportune valutazioni e considerazioni, si può ritenere congruo assegnare al terreno il valore di **8000.00** euro.

Alla presente si allega:

- foto illustrative del bene
- titolo di proprietà
- certificato destinazione urbanistica
- visura catastale
- estratto di mappa catastale
- stralcio norme tecniche di attuazione del PRG del comune di Canicattì relativo alla zona E

Agrigento, 01 Luglio 2024

In fede

Arch. Claudia Spadaro

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



## Zone E

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3, E4, EF.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 18,00**.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.20. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo della L. 1497/1939 e/o della L.431/1985 ovvero della L.1089/1939, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la realizzazione di fabbricati agricoli o residenziali da parte dei proprietari dei fondi e dei titolari di aziende agricole nell'ambito delle zone E è consentito trasferire la volumetria corrispondente alla superficie ricadente in una o più sottozone E in un'altra sottozona E, purchè facente parte dello stesso fondo e ad esse immediatamente contigua. La volumetria trasferibile è quella risultante dalla applicazione degli indici, specificati per ciascuna sottozona E nei successivi articoli, alla superficie del fondo che ricade in ciascuna sottozona.

**In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata vicinanza entro un raggio non superiore a 500 m.**

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.

## Art. 35

## Zone E1 - Aree agricole normali

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive.

Norme Tecniche di Attuazione

Coordinato con le modifiche operate con la delibera  
di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008

Efficacia ex art 19 l.r. 71/1978



Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, depositi, cantine, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; **le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini o in aderenza se con pareti chiuse**, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti enologici e per la lavorazione dell'uva, lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, impianti per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; l'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. **L'area minima di intervento è fissata in mq. 5.000.** La distanza dai confini e l'altezza massima sono quelle fissate alla precedente lett. a). Esclusivamente per i capannoni destinati alle attività di trasformazione del prodotto agricolo, l'altezza massima è fissata in metri 8,00 al colmo. L'art. 22 della l.r. 71/1978 e s.m.i. si applicherà, esclusivamente per le nuove richieste di concessione edilizia, per la realizzazione di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici prodotti nel territorio comunale.

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici qualora gli immobili siano stati realizzati con provvedimenti amministrativi coerenti con i predetti usi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini **di m. 5,00 dal confine o in aderenza se con pareti cieche**, e di m. 10,00 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

Norme Tecniche di Attuazione

29

*Coordinato con le modifiche operate con la delibera  
di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008*

*Efficacia ex art 19 l.r.71/1978*

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

g) la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici, parcheggi con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici;

h) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima di intervento: mq 5.000;
- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50
- altezza massima: m. 3,50 alla gronda;
- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti;

i) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dalla Variante generale del Prg;

l) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E1 discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, purchè non in comunicazione tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

#### Art. 36

##### *Zone E2 - Zone agricole soggette a rischio idraulico*

Sono le parti del territorio agricolo che per le loro caratteristiche geomorfologiche e per la mancanza di adeguata irrgimentazione idraulica, devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

In tali sottozone, in aggiunta alle attività di coltivazione del terreno, che vanno praticate in maniera tale da non alterare la morfologia dei luoghi ed il sistema delle acque fluenti, sono prescritte e

Norme Tecniche di Attuazione

30

*Coordinato con le modifiche operate con la delibera  
di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008*

*Efficacia ex art 19 Lr.71/1978*