



COMUNE DI SCIACCA

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

IV SETTORE

Opere Pubbliche, Servizi Tecnici e Protezione civile

Sezione Patrimonio

VENDITA PER IL TRAMITE DI ASTA PUBBLICA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SCIACCA

STIMA BENI IMMOBILI DA INSERIRE NEL BANDO DI ALIENAZIONE 2025

Nel presente elaborato verranno stimati degli immobili che saranno inseriti nella procedura di vendita, per il tramite di asta pubblica, dei beni immobiliari di proprietà del Comune di Sciacca. Di seguito si riportano sinteticamente i beni oggetto della valutazione con il relativo valore di stima.

LOTTO	Immobile	Ubicazione	Dati catastali	Valore a base d'asta	Destinazione Urbanistica	Dimensione
1	Terreno	Via Brigadiere Nastasi incrocio via Verona	Foglio 110 Part. 494 (porzione di particella)	€ 29.882,00	“B3 Parti della città consolidata definita da aree di Edilizia economica e popolare (anni '50 e '70)”	446 mq
2	Terreno	Via Giovanni XXIII	Foglio 135 Part. 631 (porzione di particella)	€ 65.727,00	“B6 Parti della città consolidata definita da edilizia a palazzine discendente da PUE già realizzato (ex EZE 1)”	981 mq
3	Terreno	C/da Lumia	Foglio 151 Part. 644 - 651	€ 53.119,00	Co122 Attrezzatura collettiva San Giorgio	605 mq
4	Terreno	C/da Timpi Russi	Foglio 151 Part. 311	€ 125.554,00	IS 57 istruzione obbligatoria - Scuola c/da San Giorgio	1430 mq
5	Terreno	Via Ritacco	Foglio 109 part. 22 e 23	€ 8.005,87	Idc 10 impianti distribuzione carburanti Area Campo Sportivo	797 mq
6	terreno	Via Sciascia	Foglio 110 part. 2350	€ 132.000,00	Idc 11 impianti distribuzione	1534 mq

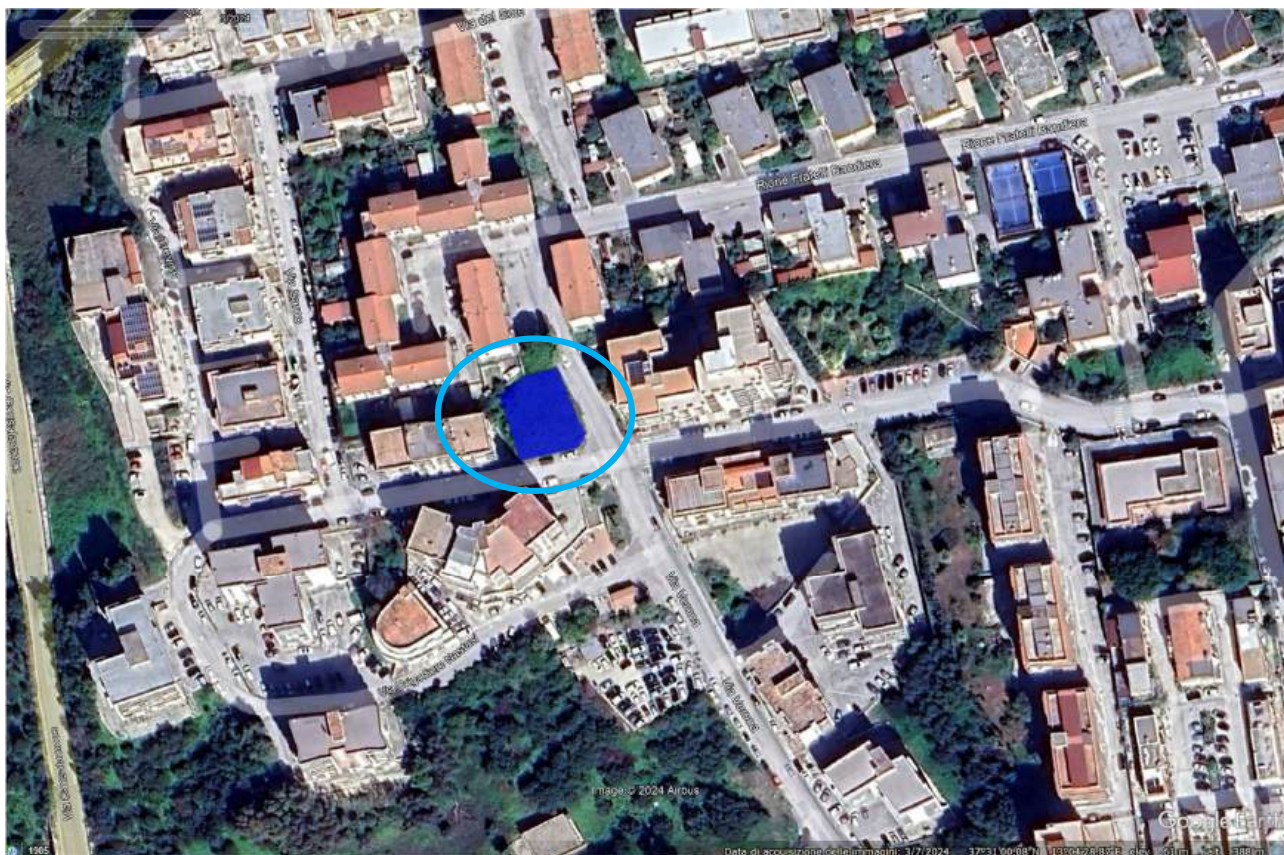
					carburanti C/da Perriera	
7	Terreno	C/da Ferraro	Foglio 111 part. 1905	€ 1.446,12	V80 Aree destinate a verde attrezzato Verde c/da Ferraro	309 mq
8	Terreno	Via Lido	Foglio 134 part. 345	€ 91.790,00	B8 Parti della città consolidata definita da edilizia prospiciente la linea di costa	1370 mq
9	Terreno	C/da Tabasi	Foglio 109 part. 323	€ 53.238,50	D1.4 Insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto	5300 mq
10	Terreno	Via Lido	Foglio 134 part. 266 e 267	€ 319,50	E1 Aree agricole	450 mq
11	campo di bocce	C/so A. Miraglia	Foglio 109 part. 263	€ 10.105,27	Aree verdi attrezzate per gli sports	503 mq

Per la valutazione dei terreni si terra valuterà l'applicazione dei seguenti importi unitari già utilizzati:

- aree edificabili €/mq 67,00;
- aree attrezzature €/mq 4,68;
- aree destinate ad edilizia scolastica €/mq 87,80;
- aree ASI €/mq 20,09;
- aree agricole VAM;

1) STIMA LOTTO 1 - Porzione di terreno di via Brigadiere Nastasi (incrocio via Verona)

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in via Brigadiere Nastasi con incrocio su via Verona, censito al NCEU al foglio 110 particella 494 (porzione particella).



Dati catastali

Foglio 110 particella 494, categoria catastale seminativo arboreo, classe 5. L'area da alienare è stata stimata a circa 446 mq, la superficie effettiva sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, all'interno del tessuto urbano di Sciacca posto nell'incrocio della via Brigadiere Nastasi con la via Verona.

Verifica dati urbanistici

L'immobile, di cui alla particella 494 del foglio di mappa 110, ricade in zona "B3 Parti della città consolidata definita da aree di Edilizia economica e popolare (anni '50 e '70)" nel vigente Piano Regolare Generale.

Valore dell'immobile

Per la valutazione del terreno oggetto della stima si ritiene opportuno e vantaggioso l'applicazione degli stessi importi unitari già utilizzati in altri procedimenti espropriativi che hanno interessato aree simili:

- aree edificabili €/mq 67,00;

$$446 \times 67,00 = 29.882,00$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € 29.882,00, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 67,00 €/mq.

Valore dell'immobile

Per la valutazione del terreno oggetto della stima si ritiene opportuno e vantaggioso l'applicazione degli stessi importi unitari già utilizzati in altri procedimenti espropriativi che hanno interessato aree simili:

- aree edificabili €/mq 67,00;

$$981 \times 67,00 = 65.727,00$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € **65.727,00**, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 67,00 €/mq.

NOTE: l'effettiva dimensione del bene sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente.

3) LOTTO 3 - Porzione di terreno in C/da Lumia

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in C/da Lumia, nello specifico l'area di terreno corrisponde alle particelle 644 e 651 del foglio 151.



Dati catastali

L'area da alienare, particella 644 e 651 del foglio 151, è catastalmente definito "seminativo" per entrambe le particelle. L'area da alienare è di 605 mq.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, fuori dal centro abitato in c/da Lumia.

Verifica dati urbanistici

L'immobile è stato ceduto per mezzo di attuazione di piano di lottizzazione per l'applicazione delle lettere a) e b), art.3, del D.M. n.1444/1968. Urbanisticamente, nel PRG vigente, viene individuata come "Co122 attrezzatura collettiva San Giorgio" con la possibilità di realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Valore dell'immobile

Considerato che per il terreno oggetto di stima, urbanisticamente, non viene definito esplicitamente un indice di edificabilità ma l'edificazione delle zone destinata ad attrezzature collettive (art. 61 delle Norme Tecniche PRG vigente) viene demandato a leggi e regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna

materia e che in mancanza di tali leggi o regolamenti, l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici; per la valutazione del terreno oggetto della stima si ritiene opportuno e vantaggioso l'applicazione degli stessi importi unitari utilizzati per terreni destinati a edilizia scolastica in quanto ritenuti compatibili dal tipo attrezzature possibili da realizzare:

- aree destinate a edilizia scolastica €/mq 87,80;

$$605 \times 87,80 = 53.119,00$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € **53.119,00**, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 87,80 €/mq.

4) LOTTO 4 - Porzione di terreno in C/da Timpi Russi

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in C/da Timpi Russi, nello specifico l'area di terreno corrisponde alla particella 311 del foglio 151.



Dati catastali

L'area da alienare, particella 311 del foglio 151, è catastalmente definito "seminativo". L'area da alienare è di 1430 mq.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, fuori dal centro abitato in c/da Timpi Russi lungo la via Levanzo.

Verifica dati urbanistici

L'immobile ricade urbanisticamente in zona «F1» *istruzione dell'obbligo: asili nido, scuole materne, elementari e medie.*

Valore dell'immobile

Per la valutazione del terreno oggetto della stima si ritiene opportuno e vantaggioso l'applicazione degli stessi importi unitari già utilizzati in altri procedimenti espropriativi che hanno interessato aree simili:

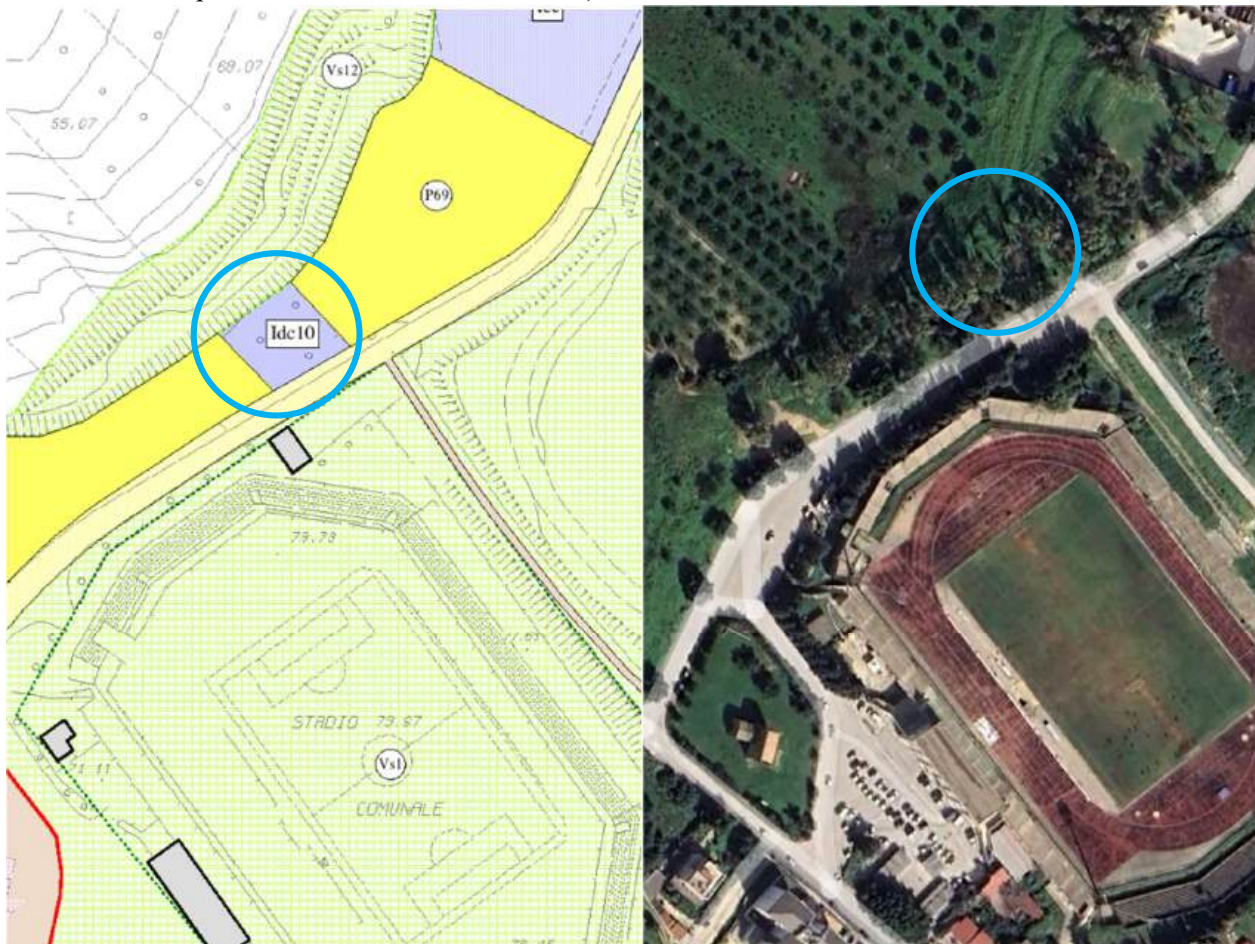
- aree edificabili €/mq 87,80;

$$1.430 \times 87,80 = 125.554,00$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € **125.554,00**, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 87,80€/mq.

5) LOTTO 5 - Porzione di terreno di via Ritacco

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in via Ritacco, zona stadio Comunale, censito al NCEU al foglio 109 particella 22 e 23 (porzione particella corrispondente alla destinazione urbanistica di impianto di distribuzione carburanti).



Dati catastali

L'area da alienare, porzione della particella 22 e/o 23 del foglio 109, è catastalmente definite entrambe "seminativo". L'area da alienare è stata stimata a circa 797 mq (come da allegato al PRG vigente), la superficie effettiva sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto, con la presenza di arbusti e libero, in prossimità dello Stadio Comunale Gurrera.

Verifica dati urbanistici

L'immobile da alienare e porzione della particella 22 e/o 23 del foglio 109 corrispondente urbanisticamente all'area denominata Idc10 *impianti distribuzione carburanti Area Campo Sportivo*, ricade in zona "F2" *Altre attrezzature ed impianti tecnologici*, nello specifico *Impianti distribuzione carburante* del vigente Piano Regolare Generale.

Valore dell'immobile

L'area oggetto di stima viene messa in paragone con l'area artigianale di c/da Santa Maria nel quale mancano le opere di urbanizzazione. Pertanto il valore di € 20,09 viene ridotto del 50%.

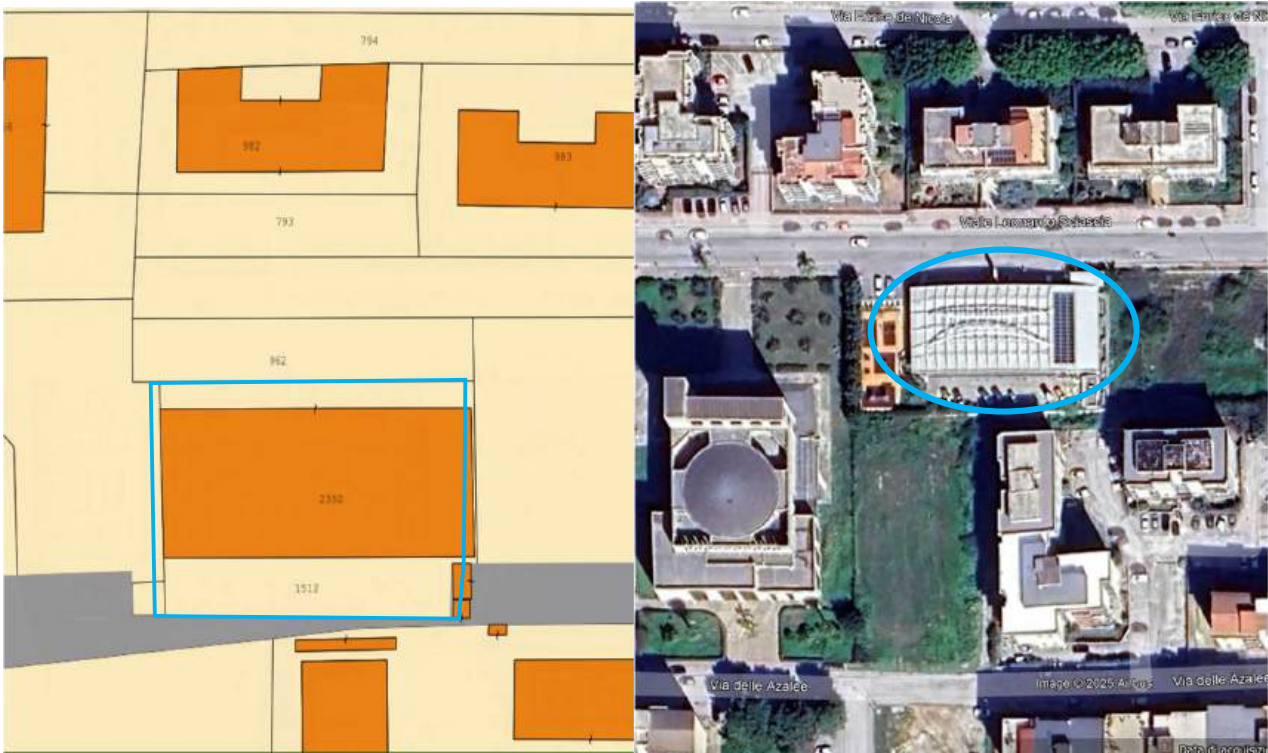
$$797 \times 20,09 \times 0,50 = 8.005,87$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € **8.005,87**, considerando, quale importo unitario di vendita il prezzo unitario di 10,05 €/mq.

NOTE: l'effettiva dimensione del bene sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente. Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere del rilievo e delle spese occorrenti per la vendita del bene.

6) Porzione di terreno di via Leonardo Sciascia

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in via Leonardo Sciascia, censito al NCEU al foglio 110 particella 2350 (ex particelle 961 e 2260).



Dati catastali

L'area da alienare, la particella 2350 (ex particelle 961 e 2260) del foglio 110, è catastalmente definito "ente urbano". L'area da alienare è stata stimata a circa 1534 mq corrispondente all'area occupata dal distributore di carburanti. Si precisa che il Comune di Sciacca è proprietaria dell'area, mentre la proprietà superficaria è intestata ad altra ditta (CURRERI CARBURANTI SRL c.f./p.iva 02899250845).

Descrizione

Il bene da alienare è l'area del terreno, sito lungo la via Leonardo Sciascia, corrispondente alla particella su cui ricade l'impianto di distribuzione carburanti. Il Comune di Sciacca è proprietario solo dell'area di sedime dell'impianto di carburanti.

Verifica dati urbanistici

L'area da alienare corrisponde alla particella 2350 (ex particelle 961 e 2260) del foglio 110, corrispondente urbanisticamente all'area denominata Idc11 *impianti distribuzione carburanti c/da Perriera*, ricade in zona

“F2” *Altre attrezzature ed impianti tecnologici*, nello specifico *Impianti distribuzione carburante* del vigente Piano Regolare Generale.

Valore dell’immobile

Il valore dell’immobile da alienare è stato stimato di € **132.000,00**, corrispondente all’importo unitario di vendita di 86,05 €/mq.

NOTE: viene alienata solo l’area, mentre la proprietà superficiaria rimane l’attuale intestatario il quale ha una concessione superficiaria. Inoltre, in base agli art. 38 della L. n. 392/1978 l’attuale proprietario superficiale potrà avvalersi del diritto di prelazione.

7) Porzione di terreno in C/da Ferraro

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in C/da Ferraro, nello specifico l’area di terreno corrisponde alla particella 1905 del foglio 111.



Dati catastali

L’area da alienare, particella 1905 del foglio 111, è catastalmente definito “seminativo”. L’area da alienare è di 309 mq.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, posto tra la via Montella e via Cataldo Amodei.

Verifica dati urbanistici

L’immobile ricade urbanisticamente in zona *Area destinata a verde* del vigente PRG.

Valore dell’immobile

Per la valutazione del terreno oggetto della stima si ritiene opportuno e vantaggioso l’applicazione degli stessi importi unitari già utilizzati in altri procedimenti espropriativi che hanno interessato aree simili:

- aree attrezzature €/mq 4,68;

$$309 \times 4,68 = 1.446,12$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € 1.446,12, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 4,68 €/mq.

8) Porzione di terreno di via Lido

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca compresa tra la via Lido e via Isola Ferdinanda, censito catastalmente al foglio 134 particella 345.



Dati catastali

L'area da alienare, porzione della particella 345 del foglio 134, è catastalmente definita "seminativo". L'area da alienare è stata stimata a circa 1370 mq, la superficie effettiva sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, prospiciente alla via Lido e via isola Ferdinanda.

Verifica dati urbanistici

L'immobile da alienare e porzione della particella 345 del foglio 134 ricade in zona "B8" *Parti della città consolidata definita da edilizia* prospiciente la linea di costa del vigente Piano Regolare Generale.

Valore dell'immobile

Per la valutazione del terreno oggetto della stima si ritiene opportuno e vantaggioso l'applicazione degli stessi importi unitari già utilizzati in altri procedimenti espropriativi che hanno interessato aree simili:

- aree edificabili €/mq 67,00;

$$1.370 \times 67,00 = 91.790,00$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € 91.790,00, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 67,00 €/mq.

NOTE: l'effettiva dimensione del bene sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente. Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere del rilievo e delle spese occorrenti per la vendita del bene.

9) Porzione di terreno in C/da Tabasi

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca in C/da Tabasi, nello specifico l'area di terreno corrisponde alla particella 323 del foglio 109.



Dati catastali

L'immobile da alienare, particella 323 del foglio 109, è catastalmente definito "seminativo". L'area da alienare è stata stimata a circa 5.300 mq, la superficie effettiva sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, posta in C/da Tabasi.

Verifica dati urbanistici

L'immobile ricade urbanisticamente in zona "D1.4" *Insedimenti commerciali e artigianali di nuovo impianto* del vigente PRG.

Valore dell'immobile

L'area oggetto di stima viene paragonata come un'area artigianale nel quale mancano le opere di urbanizzazione presenti nell'area artigianale di c/da Santa Maria. Pertanto il valore di € 20,09 viene ridotto del 50%.

$$5.300 \times 20,09 \times 0,50 = 53.238,50$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € 53.238,50, considerando, quale importo unitario di vendita il prezzo unitario di 10,05 €/mq.

NOTE: l'effettiva dimensione del bene sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente. Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere del rilievo e delle spese occorrenti per la vendita del bene.

10) Porzione di terreno di via Lido -zona Tonnara

Porzione di terreno di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca compresa tra la via Lido, zona tonnara, censito catastalmente al foglio 134 porzione particelle 266 e 267.



Dati catastali

L'immobile da alienare, porzione della particella 266 e 267 del foglio 134, sono entrambe catastalmente definite "seminativo". L'area da alienare è stata stimata a circa 450 mq, la superficie effettiva sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente.

Descrizione

Porzione di terreno, incolto e libero, prospiciente alla via Lido – zona tonnara. Sulle particelle insiste porzione di strada e di svincolo stradale comunale che non sono comprese nell'alienazione.

Verifica dati urbanistici

L'immobile da alienare e porzione delle particelle 266 e 267 del foglio 134 ricade in zona "E1" *Aree agricole* del vigente Piano Regolare Generale all'interno dei 150 metri dalla linea di arretramento dalla battigia (fascia 150 m – L.R. 78/76).

Valore dell'immobile

L'area oggetto di stima essendo inedificabile viene valutata per mezzo dei VAM della provincia di Agrigento annualità 2018. Il valore agricolo medio di un terreno seminativo del territorio di Sciacca è di 0,71 €/mq pertanto si stima il seguente valore

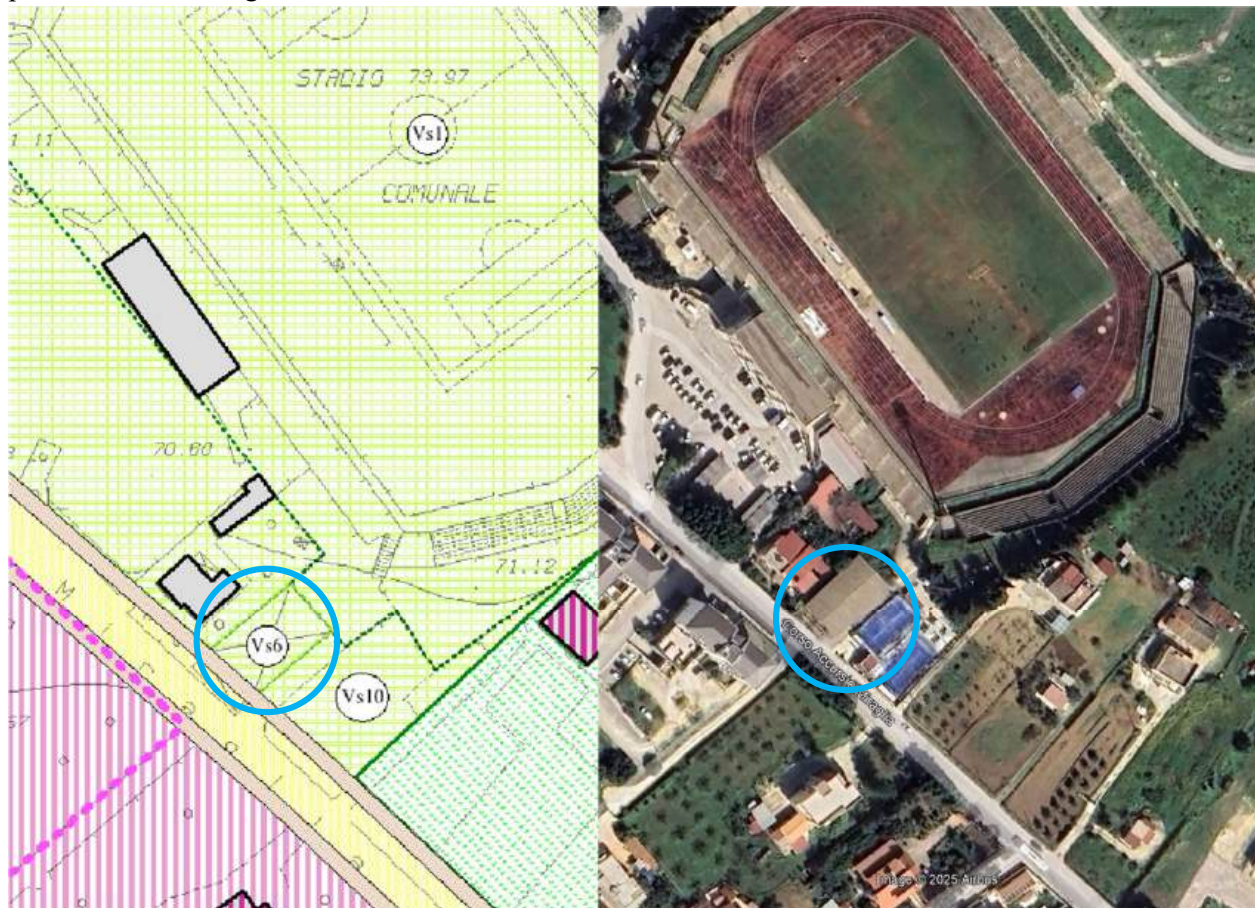
$$450 \times 0,71 = 319,50$$

Il valore dell'immobile da alienare è di € **319,50**, considerando, quale importo unitario di vendita il prezzo unitario di 0,71 €/mq.

NOTE: l'effettiva dimensione del bene sarà determinata da apposito rilievo in capo al futuro acquirente. Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere del rilievo e delle spese occorrenti per la vendita del bene.

11) Campo di bocce di Corso Accursio Miraglia

La struttura del campo di bocce di proprietà del Comune di Sciacca sito in Sciacca Corso Accursio Miraglia, in prossimità dello stadio comunale Gurrera, nello specifico l'area di terreno corrisponde alla porzione della particella 263 del foglio 109.



Dati catastali

L'immobile da alienare, terreno e struttura corrispondente al campo di bocce di Corso A. Miraglia, corrispondete alla porzione di particella 263 del foglio 109, è catastalmente definito "seminativo". L'area da alienare è di 503 mq (come da allegato del PRG vigente).

Descrizione

Porzione di terreno con struttura sportiva campo di bocce sita in prossimità dello stadio comunale Gurrera. L'intera struttura del campo di bocce è in stato di abbandono.

Verifica dati urbanistici

L'immobile ricade urbanisticamente in zona "F1" *Aree verdi attrezzate per gli sport* del vigente PRG.

Valore dell'immobile

Il valore dell'immobile da alienare è di € **1.446,12**, considerando, quale importo unitario di vendita gli stessi utilizzati in sede di precedenti procedure espropriative, il prezzo unitario di 4,68 €/mq.

Sciacca, 23/12/2025

Il Funzionario Direttivo Tecnico
F.to *Mirisola Ing. Rosario Emanuele*

Il Dirigente IV Settore LL.PP.
F.to *Gioia Ing. Salvatore Paolo*