

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 77/2017

FALLIMENTO ALBANESE ANDREA

Oggetto: Consulenza Tecnica - Fallimento n. 77/2017

REV.00

LOTTO N. 2

Villetta sita in Polizzi Generosa (PA) Contrada Mantonica- censito al N.C.E.U.

23 particella 1306, annesso fondo rustico censito N.C.T. 23 particella 1305

Giudice Delegato : Dr.ssa Marta Dell'Unto

Curatore: Dr.ssa Francesca Borri

C.T.: Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

PREMESSA	3
SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO	4
DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO	4
CORPO DI FABBRICA P.LLA 1305	6
REPORT FOTOGRAFICO.....	8
FONDO RUSTICO P.LLA 1306.....	15
PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	19
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'U.I.U.	19
CORPO DI FABBRICA P.LLA 1306	19
FONDO RUSTICO P.LLA 1305.....	21
ESTRATTO DI MAPPA P.LLA 1305	22
VERIFICARE DELLA CONFORMITA URBANISTICA.....	23
CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA FONDO RUSTICO. .	26
VALUTAZIONE DEL IMMOBILE.	26
VALUTAZIONE DEL FONDO RUSTICO.....	32
CONCLUSIONI	34

ALLEGATI:

A.01 Verbale di sopralluogo;

A.02 Elaborato grafico;

A.03 Documentazione catastale;

A.04 Titolo di provenienza immobile;

A.05 Documentazione urbanistica;

A.06 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.07 Quotazioni Borsino Immobiliare;

A.08 Scheda di valutazione comparabili.

PREMESSA

Fallimento n. 77/2017 Albanese Andrea “ditta individuale” – con sede

in Sinalunga (SI), via Ferrara n. 17 – C.F. ██████████ e P.Iva

██████████ dichiarata fallita con la Sentenza n. 79/2017 del 06.12.2007

Rep. n. 110/2017, quest’intima trascritta presso l’Agenzia delle Entrate ser-

vizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo in data

29.12.2020 ai nn. 53709/38842.

In data 05.07.2023 il Curatore Fallimentare, Dr.ssa Francesca Borri, con

apposita istanza richiedeva, al G.D. Dr.ssa Marta Dell’Unto di autorizzare

la nomina del sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa con studio in Palermo nella

via Damiani Almeyda n. 5 – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia

di Palermo al n. 5952, al fine di procedere alla stima dei beni da acquisire

all’attivo del fallimento in epigrafe.

Successivamente in data 01.08.2023, la G.D. Dr.ssa Marta Dell’Unto au-

torizza lo scrivente C.T. a procedere alla stima dei beni acquisiti all’attivo

del fallimento, che in particolare risultano:

a) Appartamento per civile abitazione sito in Polizzi Generosa (PA) nella

via Ruggero n. 39 – censito al N.C.E.U. MU particella n. 326 sub. 6;

b) Villino per civile abitazione sito in Polizzi Generosa (PA) nella

Contrada Mantonica – censito al N.C.E.U. 23 particella n. 1306

con annesso fondo Rustico sito in Polizzi Generosa (PA) nella

Contrada Mantonica – censito al N.C.T. 23 particella n. 1305.

Circa i quesiti posti il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre quanto

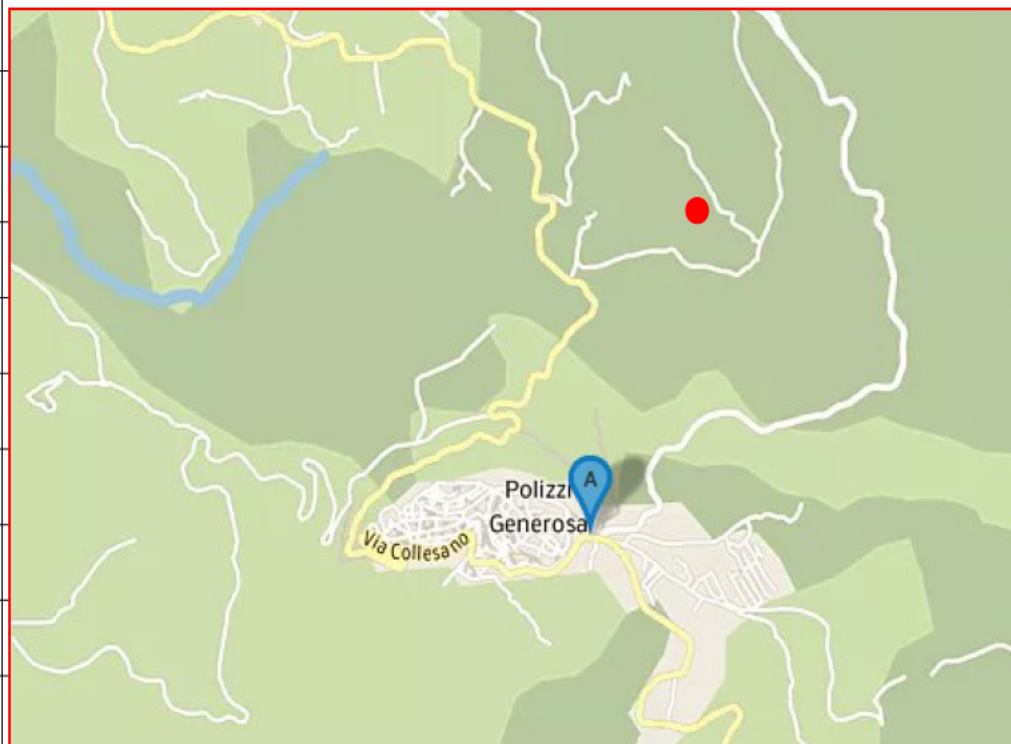
segue.

SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, lo scrivente C.T., in data 03.07.2023 effettuava un primo accesso alla costante presenza del Sig. ■■■■■ ed acquisiva tutti gli elementi necessari alla redazione della presente relazione di perizia, eseguendo un rilievo metrico, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie all'immobile sito in Polizzi Generosa (PA) Contrada Mantonica, ed ubicato nel contesto rurale del comune di Polizzi Generosa - (Cfr. Allegato n. 1).

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Polizzi Generosa, nella Contrada Mantonica posta anella zona rurale nord della cittadina madonita, a circa 3 km del centro abitato.



Ubicazione dell'immobile nel territorio comunale.

Polizzi Generosa è un comune italiano di circa 3.000 abitanti, della città metropolitana di Palermo in Sicilia, fa parte del Parco delle Madonie, un'area naturale protetta istituito il 9 novembre del 1989.



Contrada Mantonica

CORPO DI FABBRICA P.LLA 1305

L'unità immobiliare uso residenziale, costituita due elevazione fuori terra ed uno entro terra, con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e copertura a falde definita con coppi siciliani.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo (03.07.2023), risulta composto nello specifico da:

- Piano Terra, due vani, un servizio igienico, avente un'altezza interna di ml 2,70.
- Piano primo, quattro vani, avente un'altezza media interna di ml 2,00.
- Piano cantinato destinato locali tecnici e riserva idrica.

L'accesso avviene dal strada interpoderale che si diparte dalla SS 643 all'altezza del km 10-700, dallo svincolo d'immissione della strada interpoderale percorrendola per circa 1,25 km si giunge al cancello d'ingresso del fabbricato.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale in c.t. pari a mq 133,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

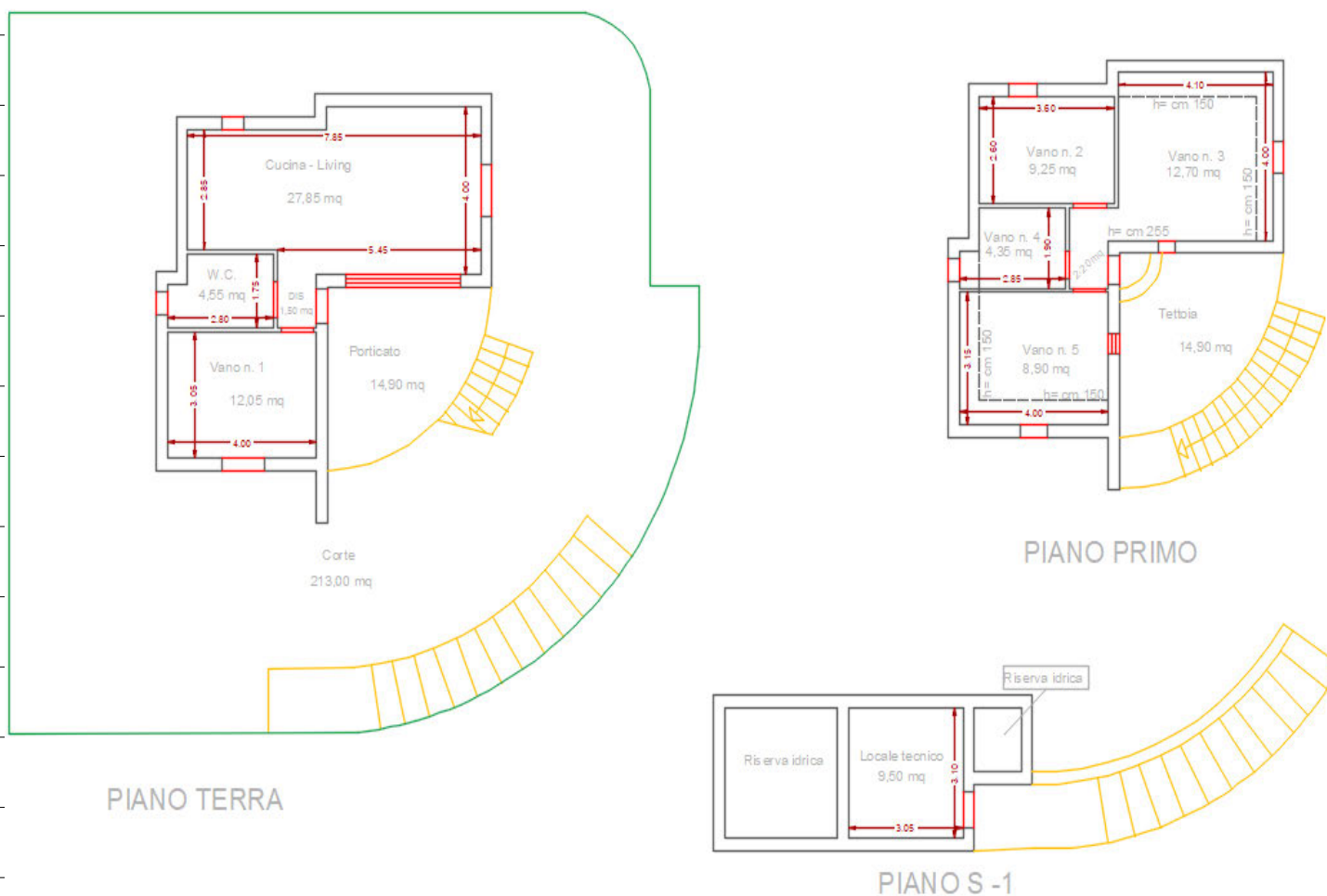
- Superficie coperta di **piano Terra** mq 57,00;
- 4,47mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del porticato di piano terra valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva porticato pari a mq. 14,90;
- 2,38 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del locale

accessorio piano s1 valutato con l'incidenza del 25% della superficie

effettiva – superficie effettiva locale accessorio pari a mq.9,50

- Superficie coperta di **piano primo** mq 43,00;
- 4,47 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della tettoia di piano primo valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva tettoia pari a mq 14,90
- 21,30 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della **corte esclusiva** valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva fino al quintuplo della superficie dei vani principali e il 2% oltre detto limite – superficie corte esclusiva mq 213,00

Planimetria stato di fatto (cfr. Allegato n. 2)



REPORT FOTOGRAFICO.













Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

⊕ **Rivestimenti esterni:** rifiniti con pietra naturale a faccia vista,

⊕ **Rivestimenti interni:** definiti con intonaco per interni di tipo civile

⊕ **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico non è presente.

Impianto idrico-sanitario: L'impianto di distribuzione è parzialmente realizzato.

⊕ **Impianto di climatizzazione:** L'impianto non è presente.

⊕ **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente.

⊕ **Impianto di produzione Acqua Calda Sanitaria / riscaldamento:**
L'impianto non è presente

• **Pertinenze e servitù:** ///;

• **Principali dotazioni condominiali:** ///;

Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica.

Gli impianti tecnologici compresi di finiture, al momento del sopralluogo risultano parzialmente realizzati, così come gli infissi interni ed esterni - assenti, si rimanda al paragrafo della valutazione per i costi di definizione.

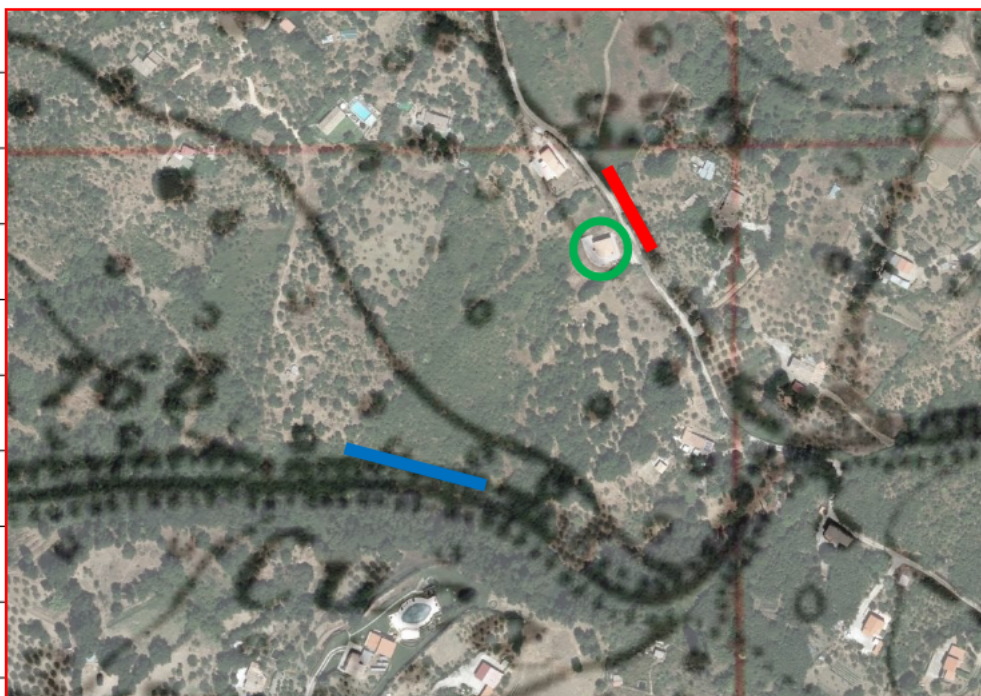
FONDO RUSTICO P.LLA 1306


Il fondo rustico sito nella Contrada Mantonica posto nella zona rurale nord della cittadina madonita, a circa 3 km del centro abitato, è posto ad una quota di circa 850 m dal s.l.m.m.; ha una forma poligonale irregolare su un declivio posto a livelli differenti in considerazione dell'orografia del territorio ove ricade.





L'accesso avviene dal strada interpodereale che si diparte dalla SS 643 all'altezza del km 10-700, dallo svicolo d'immissione della strada interpodereale percorrendola per circa 1,25 km si giunge al cancello d'ingresso.

Il Fondo Rustico, identificato alla p.lla 1305, oggetto della presente, ha una superficie catastale pari a 10.172,00 mq – al momento del sopralluogo risulta in stato di abbandono con la presenza di alberi a medio fusto [bosco], il dislivello del fondo risulta molto accentuato tra zona d'ingresso posto vicino al fabbricato (p.lla 1306) e la parte a valle, pari a circa 65 mq.



 Quota 850 m dal s.l.m.m.

 Quota 768 m dal s.l.m.m.

 Fabbricato p.lla 1306.







PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

CORPO DI FABBRICA P.LLA 1306 - FONDO RUSTICO P.LLA 1305

Il fondo rustico e l'immobile odierni sono pervenuti alla parte, [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a Petralia Sottana (PA) il [REDACTED] con Atto di Compravendita del 30.12.1996, Repertorio n. 37066 Racc. n. 12130 rogato dal Not. Salvatore Puglisi di Petralia Sottana (PA), registrato a Petralia Sottana il 20.01.97 al n. 36 e trascritto a Palermo il 22.01.97 ai nn. 2581/2160, la compravendita interessava la p.lla 601, p.lla madre che è stata oggetto di frazionamento, delle due odierne 1305 e 1306. (cfr. Allegato n.4)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'U.I.U.**CORPO DI FABBRICA P.LLA 1306**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità per la ricostruzione delle variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ne emerso che risulta identificata al N.C.E.U. del Comune: Polizzi Generosa (G792) (PA) (cfr. Allegato n.3):

- Indirizzo: Contrada Mantonica n. SNC Piano S1 - T-1
- Foglio: 23
- Particella: 1306
- Sub.: //
- Zona censuaria: ////
- Categoria : A/7 - Abitazioni in villini
- Classe: 2

- Consistenza: 5,00 vani
- Superficie Catastale: 81,00 mq
- Rendita catastale: 296,96 euro

Intestato a:

- ██████████ ██████████ nato a Petralia Sottana (PA) il ██████████ C.F. ██████████
██████████ – Diritto di Proprietà per 1/1 - Regime bene personale dal
30/12/2002 ad oggi.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Costituzione del 15.10.2012 Pratica n. PA0356113 (n. 7692.1/2012);
- Variazione nel classamento del 15/10/2013 Pratica n. PA0291856;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria presentata il 15/10/2012, prot. n. PA0356113.

Variazioni della ditta catastale che hanno interessato l'unità immobiliare:

- ██████████ ██████████ nato a Petralia Sottana (PA) il ██████████ C.F. ██████████
██████████ proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene
personale dal 30/12/02 ad oggi.

Titolo di provenienza – Atto di Compravendita del 30.12.1996, Repertorio n. 37066 Racc. n. 12130 rogato dal Not. Salvatore Puglisi di Petralia Sottana (PA), registrato a Petralia Sottana il 20.01.97 al n. 36 e trascritto a Palermo il 22.01.97 ai nn. 2581/2160.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 29.05.2023, dal raffronto della planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi emergeva che l'unità immobiliare non ha subito variazioni, pertanto l'unità immobiliare sotto il profilo catastale risulta conforme.

FONDO RUSTICO P.LLA 1305

Il fondo rustico oggetto della presente relazione risulta identificata al

N.C.E.U. del Comune: Polizzi Generosa (G792) (PA) (cfr. Allegato n.3):

- Foglio: 23
- Particella: 1305
- Qualità: Seminativo
- Classe: 4
- Superficie Catastale: 10172,00 mq
- Reddito agrario: 7,88 euro
- Reddito dominicale: 26,27 euro

Intestato a:

- ██████████ nato a Petralia Sottana (PA) il 2 ██████████ C.F. ██████████
██████████ – Diritto di Proprietà per 1/1 - Regime bene personale dal
30/12/2002 ad oggi.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Tipo Mappale del 05/09/2012 Pratica n. PA0313290 in atti dal
05/09/2012 presentato il 05/09/2012 per nuova costruzione (n.
313290.1/2012)

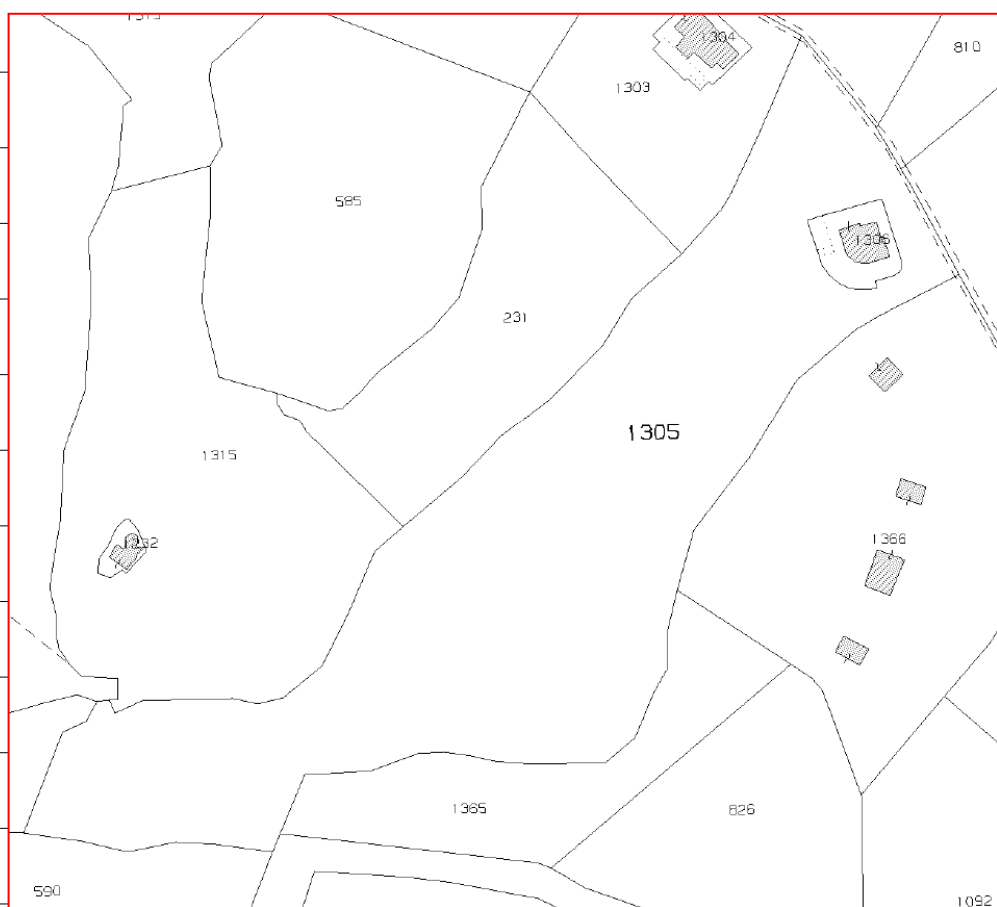
Variazioni ditta catastale che hanno interessato l'unità immobiliare:

- ██████████ nato a Petralia Sottana (PA) il ██████████ C.F. ██████████
██████████ proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene
personale dal 30/12/02 ad oggi.

Titolo di provenienza – Atto di Compravendita del 30.12.96, Rep. n. 37066

Racc. n. 12130 rogato dal Not. Puglisi di Petralia Sottana (PA), reg. a Petralia
Sottana il 20.01.97 al n. 36 e tras. a Palermo il 22.01.97 ai nn. 2581/2160.

ESTRATTO DI MAPPA P.LLA 1305



VERIFICARE DELLA CONFORMITA URBANISTICA.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Polizzi Generosa a mezzo pec in data 16/10/2023 protocollata dall'Ente con il prot. n. 12399.

Successivamente, in data 15.02.2024 veniva effettuata la presa visione del fascicolo edilizio e sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica presente all'interno del fascicolo è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza i seguenti titoli edilizi (cfr. Allegato n.5):

- **Concessione Edilizia n. 14/2008** del 02.05.2008 pratica n. 19/2008 prot. n. 576/08 per la *“realizzazione di un fabbricato con struttura in c.a. ad una elevazioni e fuori terra e sottotetto oltre corpi accessori interrati”*,

inoltre, ha ricevuto a corredo della C.E.:

- N.O. del Genio Civile di Palermo prot. n. 6032/2005;
- N.O. Ente parco delle Madonie n. 53 prot. n. 5959/2003;
- richiesta di autorizzazione allo scarico correda degli schemi idrici e di fognatura;

per quanto attiene i lavori della costruzione sono stati iniziati il 23.06.2008, giusta **comunicazione d'inizio lavori del 23.06.2008** assunta al protocollo n. 7901 e terminati il 27.12.20012, giusta **comunicazione di fine lavori del 23.06.2008** assunta al protocollo n. 7901, dalla visione del fascicolo edilizio del fabbricato emerge che ad oggi lo stesso risulta privo di Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 03.08.2023, si è constatato che l'unità immobiliare ha subito in **difformità al progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata**, consistenti un una **diversa distribuzione degli spazi interni**, da regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva**, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Polizzi Generosa ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - sono soggetti a "CILA" *gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione cji opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parli strutturali."* Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.*

Fermo restando che la presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, avverrà dopo aver definito l'immobile nella sua interezza, considerato che in fase di sopralluogo svolte in data 03.08.2023 l'immobile risultava privo di impianti tecnologici [idrico, elettrico, gas] e degli infissi interni ed esterni. Il costo necessario per la **definizione interna dell'immobile** resta quantificabile in € 120,00/mq (impianti tecnologici sono da considerare con le relative certificazioni di conformità), per cui:

$$\text{superficie u.i.} \times \text{oneri di definizione u.i.} =$$

$$114,00 \times 120,00 = 13.680,00 \text{ €}$$

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo di € 5.000,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale onnicomprensivo comprendente anche gli interventi di definizione in c.t. 19.830,00 € (Valore U).

Ad oggi lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il pro-filo edilizio/urbanistico.

CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA FONDO RUSTICO.

Si è provveduto a richiedere per mezzo p.e.c. in data 16.10.2023 al Sportello Unico per l'Edilizia – SUE del Comune di Polizzi Generosa il rilascio del certificato di destinazione urbanistica della p.lla 1305. A seguito della trasmissione della richiesta formulata, quest'ultima veniva assunta al prot. n. 12398 del 16.10.2023, rilasciato in data 09.01.2024.

Il Fondo Rustico oggetto della presente ricade all'interno della **Zona Territoriale Omogena E - Zona del Verde Agricolo e zona D del Parco delle Madonie** – Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D. ARTA n. 65DRU del 20.02.1996. (cfr. Allegato n. 5)

VALUTAZIONE DEL IMMOBILE.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- **Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;**
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del

metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2023.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni in villini**, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 345,00/mq ad un massimo di €510,00/mq (cfr. allegato n. 06).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare zona rurali - Quotazioni di abitazioni, riporta un valore minimo di 301,00 €/mq - un valore massimo di 491,00 €/mq - valore medio 396,00 €/mq - (cfr. allegato n. 07).

Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato in cui versa, la tipologia costruttiva, il trend del mercato madonita, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.200,00 €/mq anche in relazione al costo di ricostruzione dell'edificio che presenta rifiniture di pregio:

Superficie commerciale lorda di mq. 133,00

Si ottiene: $133,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 159.600,00 \text{ € (Valore A)}$

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (10 - 20 anni - stato buono - edificio medio): 0,75;

¹ Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24 - Il Sole 24Ore"

- Coeff. per edifici a elevato grado di sicurezza(recinzione): 1,10;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- costo necessario per la regolarizzazione degli interventi edilizi al fine di ripristinare l'unità immobiliare allo stato assentito urbanisticamen-

te per un importo pari a **19.830,00 €** (Valore U);

resta così determinato:

$$\text{Valore A} \times 0,75 \times 1,10 - \text{Valore U} =$$

$$159.600,00 \text{ €} \times 0,75 \times 1,10 - \mathbf{19.830,00 \text{ €}} =$$

$$\mathbf{111.840,00 \text{ € in c.t. 112.000,00 \text{ €}}$$

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della *Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione, in cui* il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/109641683	Abitazioni	1	Normale	12-24 mesi	84,00	€ 180.000,00	€ 2.142,86	€ 1.714,29
https://www.immobiliare.it/annunci/97656600	Abitazioni	1	Normale	12-24 mesi	160,00	€ 200.000,00	€ 1.250,00	€ 1.000,00
https://www.immobiliare.it/annunci/99138978/	Abitazioni	1	Normale	12-24 mesi	58,00	€ 99.000,00	€ 1.706,90	€ 1.365,52
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.250,00	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.699,92	€ 1.359,93	
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.699,92					
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 2.142,86					

DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO				
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2023.				
Fascia: Centrale				
Zona: B2/Extraurbana/ZONE RURALI				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale		
Tipologia Ville e villini	Stato conservativo Normale	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N) L
		MIN 375,00€/mq	MAX 500,00€/mq	
Borsino Immobiliare				
Ville e villini	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti 2024
	301,00 €/mq	396,00 €/mq	491,00 €/mq	
* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio				

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate.

Valore minimo di comparazione pari ad 1.699,92 € applicando uno sconto contrattazione 10% sul valore rilevato da agenzia.

$$\text{Valore €/mq} - 20\% =$$

$$1.699,92 \text{ €} - 20\% = 1.359,94 \text{ €}$$

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 23 Particella 1305 - Villino	T	57,00 mq.	1,00	57,00 mq.	1.359,93 €/mq.	€ 77.516,26	€ 1.359,93
Foglio 23 Particella 1305 - Portico - fino a mq 25,00	T	14,90 mq.	0,30	4,47 mq.	1.359,93 €/mq.	€ 6.078,91	€ 407,98
Foglio 23 Particella 1305 - Villino	1	43,00 mq.	1,00	43,00 mq.	1.359,93 €/mq.	€ 58.477,18	€ 1.359,93
Foglio 23 Particella 1305 - Tettoia - fino a mq 25,00	1	14,90 mq.	0,30	4,47 mq.	1.359,93 €/mq.	€ 6.078,91	€ 407,98
Foglio 23 Particella 1305 - Corte	0	213,00 mq.	0,10	21,30 mq.	1.359,93 €/mq.	€ 28.966,60	€ 135,99
Foglio 23 Particella 1305 - L.T ACC	1	9,50 mq.	0,25	2,38 mq.	1.359,93 €/mq.	€ 3.229,84	€ 339,98
		342,80 mq.		132,62 mq.		€ 180.347,69	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI comparabili						€ 180.500,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-2,50%	-€ 4.512,50
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-3,00%	-€ 5.415,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-3,00%	-€ 5.415,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					-5,00%	-€ 9.025,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE Regolarizzazione Urbanistica					-3,00%	-€ 5.415,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						-16,50%	-€ 29.782,50
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					1.138,63 €/mq.	€ 151.000,00	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **- 16,50 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche** (cfr. Allegato n.07). Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi **151.000,00 € (Metodo 2)**.

(Metodo 1+ Metodo 2) /2=

(112.000,00 € + 151.000,00 €)/2=

131.500,00 € *in c.t.* **131.500,00 €**

VALUTAZIONE DEL FONDO RUSTICO.

Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di stima; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia		
https://www.idealista.it/immobile/28482599/	Fondo Rustico	1	Normale	12-24 mesi	41576,00	€ 57.000,00	€ 1,37	€ 1,10		
https://www.idealista.it/immobile/27038492/	Fondo Rustico	1	Normale	12-24 mesi	112384,00	€ 98.000,00	€ 0,87	€ 0,70		
	Fondo Rustico	1	Normale	12-24 mesi	0,00	€ -	€ -	€ -		
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE				€	0,87	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€		
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE				€	0,75			€		
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE				€	1,37			€		
							€	0,75	€	1,17

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale

percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate. Valore massimo di comparazione pari ad 1,37 € applicando uno sconto contrattazione 15% sul valore rilevato da agenzia.

$$\text{Valore } \text{€}/\text{mq} - 15\% = 1,37 \text{ €} - 15\% = 1,17 \text{ €}$$

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 23 Particella 1306 - Fondo Rustico - SEMINATIVO	I	10.172,00 mq.	1,00	10.172,00 mq.	1,17 €/mq.	€ 11.901,24	€ 1,17
		10.172,00 mq.		10.172,00 mq.		€ 11.901,24	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI comparabili						€ 12.000,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					0,00%	€ 0,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					0,00%	€ 0,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE Regolarizzazione Urbanistica					0,00%	€ 0,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						0,00%	€ 0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					1,18 €/mq.	€ 12.000,00	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - **0,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche** (cfr. Allegato n.07).

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi **12.000,00 €**.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
<i>Villetta sita in Polizzi Generosa (PA) Contrada</i>		
<i>Mantonica- censito al N.C.E.U. 23 particella</i>	133,00 mq	131.500,00 €
<i>1306, annesso fondo rustico censito N.C.T.</i>		
<i>23 particella 1305</i>	10.172,00 mq	12.000,00 €
<i>Totale valore lotto a base d'asta</i>		143.500,00 €

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice per la fiducia accordatagli.

Palermo li 15 Aprile 2024

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa



Salvatore Agrusa
19.07.2024 11:44:04
GMT+01:00