

Caltanissetta 28.01.2026

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione civile – Fallimentare

Liquidazione Giudiziale: - OMISSIS - -- nr. R.G. 5/2023

Sentenza: Nr. 6/2023 del 03/07/2023

Giudice Delegato: ill.ma dott.ssa Ester Rita Difrancesco

Curatore: Dr. Maurizio Cioffi

Tecnico Estimatore: Dr. Ing. Michele Ernesto Lunetta



A circular professional stamp from the Order of Engineers of Caltanissetta. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "CALTANISSETTA", "DOTT. ING. LUNETTA MICHELE ERNESTO", and "557". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

PEC: micheleernesto.lunetta@ingpec.eu

Con accettazione di incarico del 02.10.2025, conferitomi in pari data dal Dott. Maurizio Cioffi, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale della società - OMISSIS - - R.G. n. 5/2023, Sentenza n. 6/2023 del 03.07.2023 – Tribunale di Caltanissetta, e previa autorizzazione dell'Ill.ma Dott.ssa Ester Rita Difrancesco in data 09.09.2025, il sottoscritto ing. Michele Ernesto Lunetta, iscritto al n. 557 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta e all'Albo dei Periti del Tribunale di Caltanissetta, ha redatto la presente consulenza tecnica d'ufficio al fine di fornire una valutazione economica di stima relativa a un lotto di terreno acquisito al fallimento, sito nel territorio del Comune di Sommatino (CL), in Contrada Piano Conte.

Il mandato conferito prevedeva la formulazione del seguente quesito:

Procedere alla stima del lotto di terreno acquisito al fallimento, sito nel territorio del Comune di Sommatino (CL), in Contrada Piano Conte, della superficie catastale complessiva di mq 4.682,00, censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 5, particelle nn. 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755 e 2756.

Operazioni preliminari di consulenza

Nell'espletamento dell'incarico sono state eseguite le seguenti operazioni preliminari:

- Sopralluogo in data 09.01.2026, finalizzato alla presa visione dell'apezzamento di terreno e delle caratteristiche peculiari del contesto territoriale e ambientale in cui esso ricade;
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino, volto all'acquisizione delle informazioni inerenti le destinazioni urbanistiche e le prescrizioni vigenti per il lotto di terreno in esame;
- Richiesta e acquisizione della documentazione catastale (visure ed estratto di mappa) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Caltanissetta;
- Indagini di mercato effettuate presso studi tecnici, operatori del settore delle compravendite immobiliari e agenzie immobiliari locali, finalizzate all'acquisizione di parametri comparativi utili ai fini della stima.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL LOTTO DI TERRENO

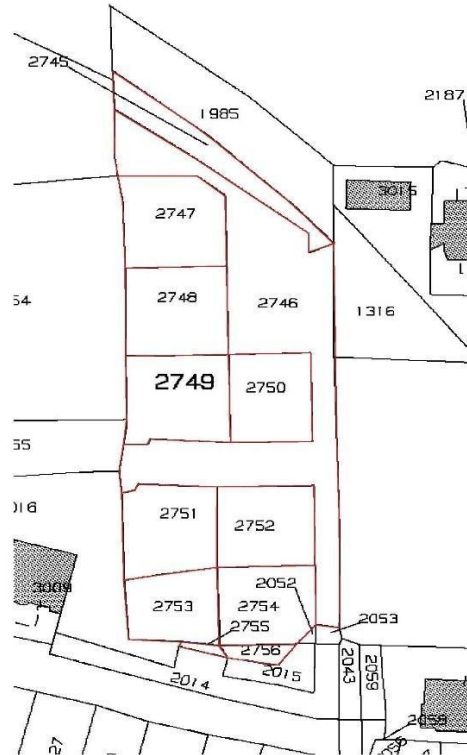
Terreno edificabile C.da Piano Conte di 4.682,00 mq. costeggiante per il lato minore la Via Saragat in Sommatino (CL).

Stato di possesso

Quota e tipologia di diritto 1/1 di piena proprietà - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - Cod. Fisc. - OMISSIS - derivanti da Atto del 03/07/2005 Pubblico ufficiale Mazzara Gaspare sede San Cataldo (CL) Repertorio n. 34356 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con nota presentata con modello Unico n. 6664.1/2025 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 11/07/2025.

Nota di Trascrizione Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio - Territorio Registro Generale n. 7949 - Registro Particolare n. 6664 Presentazione n. 30 del 11/07/2025.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI SOMMATINO (CL)						
N°	Proprietà					Quota
1	- OMISSIS - con sede in - OMISSIS - Cod. Fisc. - OMISSIS -					1/1
Catasto Terreni del Comune di :		Sommatino (I824) (CL)				
Indirizzo:		C.da Piano Conte				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	2745	Mandorleto	1	264,00	€. 2,59	€. 1,36
5	2746	Mandorleto	1	1.493,00	€. 14,65	€. 7,71
5	2747	Mandorleto	1	394,00	€. 3,87	€. 2,03
5	2748	Mandorleto	1	393,00	€. 3,86	€. 2,03
5	2749	Mandorleto	1	395,00	€. 3,88	€. 2,04
5	2750	Mandorleto	1	330,00	€. 3,24	€. 1,70
5	2751	Mandorleto	1	338,00	€. 3,32	€. 1,75
5	2752	Mandorleto	1	351,00	€. 3,44	€. 1,81
5	2753	Mandorleto	1	309,00	€. 3,03	€. 1,60
5	2754	Mandorleto	1	334,00	€. 3,28	€. 1,72
5	2755	Seminativo	1	17,00	€. 0,11	€. 0,03
5	2756	Seminativo	1	64,00	€. 0,41	€. 0,12
note	dati desunti da Visure Catastali per immobile del 21/01/2026					



N.C.T. Sommatino (CL) Foglio n. 5

Dal sopralluogo effettuato, supportato dall'esame delle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che la situazione catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'area oggetto di stima, nella sua interezza, risulta sgombra da volumi edificati; pertanto, il terreno viene valutato come completamente libero da manufatti.

URBANISTICA DEL LOTTO DI TERRENO

Strumento urbanistico P.R.G. approvato con DD.AA. n° 163/1975, n° 329/1982 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Delibera del CC. n° 22 del 15/04/1999.

Destinazione Urbanistica del lotto di terreno N.C.T. del comune di Sommatino (CL) al foglio di mappa n. 5 costituito dalle particelle contigue 2745 (38%); 2746; 2747; 2748; 2749; 2750; 2751; 2752; 2753; 2754; 2755; 2756;

C1 ZONA ESPANSIONE

Articolo 9 (prescrizioni di zona)

E' costituita dall'area destinata all'espansione residenziale.

E' previsto l'intervento con strumento urbanistico preventivo.

Indici di Zona:

- Densità territoriale 1,50 mc./mq. max;
- Densità Fondiaria 3,50 mc./mq. max;
- Area di urbanizzazione secondaria 15,50 mq./100 mc.;
- Parcheggi inerenti la costruzione 5 mq./100 mc.;
- Parcheggi urbanizzazione secondaria 2,50 mq./100 mc.;
- Altezza massima m. 11,00;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti edifici antistanti, nonché tra fabbricati separati da strade veicolari non cieche, quelle fissate dal D.M. 02/04/1968;
- distanze dal confine, $\frac{1}{2}$ di quella risultante dall'applicazione delle norme di distanza tra i fabbricati; □
Lotto minimo 10.000,00 mq.;

Destinazione Urbanistica del lotto di terreno N.C.T. del comune di Sommatino (CL) al foglio di mappa n. 5 della particella 2745 (62%);

STR STRADA DI P.R.G.



STRALCIO P.R.G. (in rosso area di stima)

ACCERTAMENTI URBANISTICI SUL LOTTO DI TERRENO

Si è accertato che sul lotto di terreno in argomento censito in N.C.T. del Comune di Sommatino (CL) al foglio di mappa n. 5 particelle: 2745; 2746; 2747; 2748; 2749; 2750; 2751; 2752; 2753; 2754; 2755; 2756 in Zona C1 del P.R.G., è stata rilasciata dal Comune di Sommatino, provvista di tutti i pareri favorevoli, Concessione Edilizia n.

27 del 23.12.2013 pratica n. 23/2013 prot. gen. n. 0011172 per il programma costruttivo di edilizia convenzionata agevolata per la realizzazione di n. 11 alloggi sociali in Variante al progetto rilasciato con Concessione Edilizia n. 01/2011 pratica n. 50/2010 per la realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 25/93, ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione "Benchi" nella zona C1 del P.R.G. Piano Conte, approvato con atto deliberativo di C.C. n. 33 del 02.12.2010.

Si è preso atto, alla data del sopralluogo, che il lotto di terreno in argomento risulta libero da edificazioni e privo di manufatti di qualsiasi natura.

A tal uopo è utile sottolineare che:

- la Concessione Edilizia n. 27 del 23/12/2013, pratica n. 23/2013, prot. gen. n. 0011172, prescriveva, a pena di decadenza d'ufficio, l'obbligo di comunicazione di inizio lavori entro dodici mesi dalla data del rilascio.
- entro tre anni dall'inizio dei lavori, i titolari della suddetta Concessione Edilizia avrebbero dovuto presentare al Comune di Sommatino la comunicazione di ultimazione degli stessi, nonché la domanda di autorizzazione all'abitabilità/agibilità, ai sensi del comma 10 dell'art. 36 della L.R. 71/1978.

E ancora, in Sicilia (come nel resto d'Italia) un piano di lottizzazione (ossia lo strumento urbanistico attuativo che consente di trasformare un'area in modo urbanisticamente conforme e di realizzare opere di urbanizzazione) non ha una durata illimitata, ma un periodo massimo di efficacia legale oltre il quale decade se non è stato attuato. In base alla normativa urbanistica (richiamata soprattutto dagli articoli 16 e 17 della Legge urbanistica nazionale 1150/1942) i piani attuativi (tra cui i piani di lottizzazione) hanno una durata massima di 10 anni in riferimento all'atto deliberativo.

La legge nazionale (L. 1150/1942) è generalmente applicabile anche in Sicilia; la Regione o il Comune possono prevedere ulteriori disposizioni nei propri regolamenti urbanistici, ma non può essere superato il limite massimo decennale previsto dalla normativa statale. Se il piano decade per mancata attuazione entro i termini, l'area ritorna alla situazione urbanistica precedente, pur restando valide alcune prescrizioni come allineamenti o vincoli di zona (art. 17 L. 1150/1942).

Nonostante i termini per la realizzazione delle opere edilizie risultino ad oggi decorsi, con conseguente decadenza dei provvedimenti urbanistici rilasciati dal Comune di Sommatino, permane in capo al lotto la suscettività edificatoria, in quanto le previsioni e le norme del vigente P.R.G. continuano a trovare applicazione rispetto alla destinazione urbanistica precedentemente approvata.

In considerazione di quanto sopra, la stima del lotto in argomento, censito nel N.C.T. del Comune di Sommatino (CL) al foglio di mappa n. 5, particelle nn. 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755 e 2756, ricadente in Zona C1 del P.R.G., verrà effettuata assumendo il bene quale **area edificabile**.

CARATTERISTICHE E UBICAZIONE DEL LOTTO DI TERRENO

Il terreno, costituito da dodici particelle catastali contigue per una superficie complessiva di 4.682,00 mq, è situato in contrada Piano Conte, nel territorio comunale di Sommatino (CL).

A seguito di un'accurata ispezione, è stato rilevato che il lotto presenta una forma planimetrica regolare e una conformazione plano-altimetrica perfettamente pianeggiante. L'area risulta interamente recintata, sebbene siano presenti alcuni tratti della recinzione che consentono un facile accesso al fondo.

Dal punto di vista dei confini, il terreno si affaccia:

- a sud sulla Via G. Saragat,
- a est su una strada di penetrazione interna a servizio di altre proprietà,
- a ovest e a nord su fondi di terzi.

La zona in cui ricade il lotto di terreno è dotata di urbanizzazione primaria, comprendente le opere infrastrutturali essenziali per rendere un'area edificabile e funzionale: rete viaria, marciapiedi, parcheggi, rete fognaria, idrica ed elettrica, oltre all'illuminazione pubblica. Tali opere costituiscono un prerequisito per il rilascio del permesso di costruire e sono generalmente realizzate a carico dei lottizzanti, per poi essere cedute al Comune, garantendo così la presenza dei servizi indispensabili agli edifici residenziali.

Anche per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, l'area presenta prerequisiti favorevoli. Tale categoria comprende l'insieme delle opere e dei servizi pubblici di livello locale che rendono un insediamento urbano pienamente funzionale e vivibile, supportando la vita sociale e i bisogni della comunità. Tali infrastrutture contribuiscono in modo significativo al miglioramento della qualità della vita dei residenti e alla piena integrazione dell'area nel contesto urbano.



Ortofoto con indicato il lotto di terreno rispetto al contesto urbano



Ortofoto con indicato il lotto di terreno



vista lotto di terreno incrocio via Saragat con strada di penetrazione ai fondi laterali



vista lotto di terreno S-E



tombino stradale fognario limitrofo al fondo



vista lotto da via Saragat



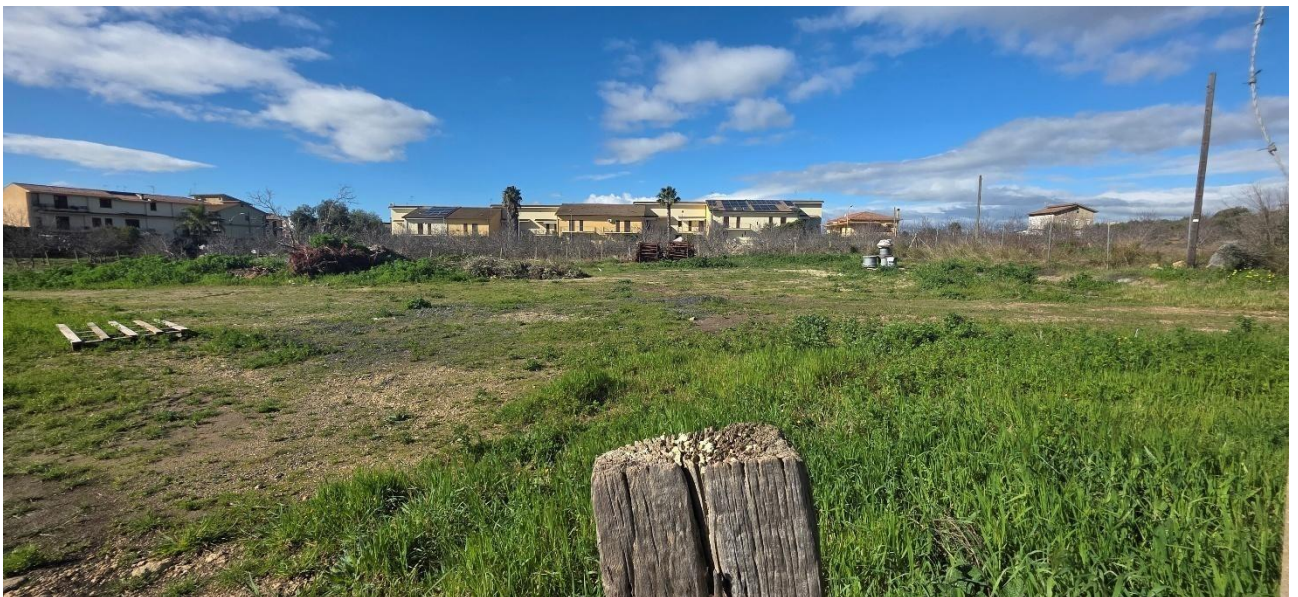
via Saragat



Strada di accesso laterale posta ad E



Vista lotto di terreno da N



Vista lotto di terreno dalla strada di accesso laterale

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare dell'intera provincia di Caltanissetta attraversa una fase di stagnazione ormai consolidata da diversi anni. Tale situazione ha determinato un rallentamento significativo nel numero delle transazioni e un progressivo ridimensionamento dei valori di compravendita.

Dal 2000 a oggi, l'andamento dei prezzi medi mostra una costante diminuzione sia nel comparto residenziale sia in quello commerciale. Si tratta di segmenti fortemente condizionati da una congiuntura economica sfavorevole, che ha comportato una riduzione della domanda e, parallelamente, un aumento dell'offerta di immobili disponibili sul mercato. Ne deriva un volume di compravendite inferiore rispetto agli anni precedenti e una generale contrazione dei valori immobiliari.

La presente stima tiene conto dell'attuale scenario di mercato, caratterizzato da dinamiche lente, da una domanda debole e da un'offerta abbondante, elementi che incidono direttamente sulla determinazione del valore del bene oggetto di valutazione.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha l'obiettivo di determinare il *più probabile valore unitario medio di mercato* di un'area edificabile o potenzialmente edificabile ricadente nel territorio del Comune di Sommatino (CL), con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile.

Il criterio di valutazione adottato, in considerazione dell'attuale fase del mercato immobiliare, è quello della **stima analitica basata sul valore di trasformazione**. Tale metodo si fonda sull'assunto che il terreno edificabile sia un *bene di produzione* dal quale, mediante l'impiego di un capitale pari al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio finito.

Indicando con **Va** il valore dell'area, con **C** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato realizzabile, si può esprimere la relazione di base:

$$Va = Vm - C$$

Tuttavia, per un'applicazione corretta, tale equazione richiede una specificazione più articolata. Infatti, *il più probabile valore di mercato di un'area edificabile corrisponde al più probabile valore di mercato del fabbricato ottenibile, diminuito del costo di costruzione comprensivo degli interessi e del profitto normale dell'imprenditore, scontando tale differenza all'attualità in funzione della durata della trasformazione, ossia del tempo necessario alla costruzione*.

Il valore così determinato rappresenta il **limite massimo di convenienza economica** oltre il quale un imprenditore non avrebbe interesse ad acquistare l'area.

Ne deriva la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = \frac{Vm - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

- **Va** = valore attuale dell'area
- **Vm** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
- $\sum K$ = costi complessivi di costruzione
- **Ip** = interessi passivi per l'anticipazione dei capitali
- **P** = profitto lordo spettante a un imprenditore ordinario
- **r** = saggio netto di investimento nel settore edilizio
- **n** = tempo, espresso in anni, tra la data della stima e l'inizio della redditività del fabbricato

STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

1. Vm valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Il parametro Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ed è determinato moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili ricadenti nell'area omogenea in esame.

Tale valore unitario è stato desunto dalla media dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate), integrati con le risultanze di specifiche indagini di mercato condotte presso studi tecnici e professionisti operanti nel settore delle compravendite immobiliari, agenzie immobiliari locali, nonché mediante ricerche documentali e testuali su fonti disponibili in rete.

Si precisa che i valori unitari desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) sono stati assunti quale riferimento per il mercato locale e riferiti alla fascia alta dell'intervallo considerato, in quanto l'intervento in progetto prevede la realizzazione di fabbricati di nuova costruzione.

Tipologia	Valore di mercato (€/mq) fonte "Agenzie Immobiliari"	Valore di mercato (€/mq) fonte "O.M.I."
Abitazioni in zona residenziale di nuova costruzione	1.600,00	600,00

riscontrando quindi un valore mediato base di:

Tipologia	Valore medio di mercato (€/mq)
Abitazioni in zona residenziale di nuova costruzione	1.100,00

Superficie lorda vendibile (S.L.V.)

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la determinazione della consistenza degli immobili la cosiddetta superficie lorda vendibile (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale vengono sommati lo spessore dei muri interni ed esterni, nonché le quote ponderate delle superfici accessorie quali balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse.

La superficie lorda derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria alla superficie del lotto deve essere pertanto incrementata al fine di tenere conto di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Determinazione della superficie lorda realizzabile

In conformità alle prescrizioni di cui all'Art. 9 - Zona C1 (Zona di Espansione) del P.R.G. del Comune di Sommatino (CL), si procede come segue:

Superficie catastale complessiva del lotto (somma delle dodici particelle):

mq 4.682,00

Decurtazione superficie con destinazione urbanistica STR - Strada di P.R.G.

Particella n. 2745: $\text{mq } 264,00 \times 62\% = \text{mq } 163,68$

Superficie del lotto assunta a base di calcolo: mq

$4.682,00 - \text{mq } 163,68 = \text{mq } \mathbf{4.518,32}$

Indice di fabbricabilità fondiaria:

1,50 mc/mq

Volume lordo realizzabile:

$\text{mq } 4.518,32 \times 1,50 \text{ mc/mq} = \text{mc } \mathbf{6.777,48}$

Assumendo un'altezza media convenzionale pari a m 3,20 per ciascuna unità immobiliare, la superficie lorda realizzabile risulta pari a:

$\text{Superficie lorda realizzabile} = \text{mc } 6.777,48 / \text{m } 3,20 = \text{mq. } \mathbf{2.117,96}$

Ipotesi progettuale di stima

L'ipotesi progettuale assunta ai fini del procedimento estimativo prevede la realizzazione di n. 20 unità abitative, ciascuna con una superficie lorda pari a mq 105,90, per una superficie lorda complessiva coerente con gli indici urbanistici consentiti.

Determinazione della superficie lorda vendibile

Al fine di trasformare la superficie lorda realizzabile in superficie lorda vendibile, per le abitazioni ricadenti in zona residenziale viene applicato un coefficiente di maggiorazione pari a: **K = 1,1331**

Tale coefficiente tiene conto dell'incidenza delle superfici accessorie e degli spessori murari che concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Nella tabella successiva sono riportati in dettaglio i conteggi che hanno condotto alle determinazioni sopra esposte.

Superfici occupate da:	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Abitazione/Alloggio	2.117,96	100 %	2.117,96
Balconi, terrazze, logge	10 x 20 = 200	25 %	50,00
Cantine	8 x 20 = 160	25%	40,00
Autorimesse	16 x 20 = 320	60%	192,00
Superficie commerciale complessiva			2.399,96
Superficie totale accessori			282,00
Incremento percentuale			13,31 %

V_m valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$$V_m = 2.399,96 \text{ mq.} \times \text{€} \cdot 1.100,00 = \text{€} \cdot \mathbf{2.639.956,00}$$

2. C = $\sum K + I_p + P$ costo della trasformazione

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Da indagini effettuate in zona della provincia di Caltanissetta eseguita direttamente da operatori di settore, quali professionisti e imprese edili il costo medio di costruzione rilevato assunto per la suddetta stima è di €. 800,00.

K2 – oneri professionali

I compensi spettanti alle diverse figure professionali coinvolte nelle varie fasi della produzione dell'opera – comprensive dello studio geologico, dei rilievi topografici e architettonici, della progettazione architettonica, strutturale e impiantistica (nelle sue diverse fasi), del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, della direzione lavori, del collaudo statico e tecnico-amministrativo, nonché delle spese tecniche e generali – sono assunti in via convenzionale in misura complessiva pari al **6% del costo di costruzione “K1”**. Tale percentuale è da intendersi quale stima di massima, coerente con le consuetudini professionali e adeguata alla redazione di un quadro economico preliminare, ferma restando la successiva definizione puntuale dei compensi in sede di affidamento degli incarichi professionali.

K3 – contributi da versare al ritiro del permesso di costruire e costo di costruzione

Al ritiro del permesso di costruire sono dovuti i contributi concessori, ai sensi della normativa urbanistica vigente, costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo commisurato al costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune in relazione alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento e alle superfici o volumetrie autorizzate, mentre il contributo sul costo di costruzione è calcolato applicando le aliquote stabilite dall'amministrazione comunale al costo dell'opera, determinato secondo i parametri regionali vigenti. Tali importi sono assunti nel presente studio in forma previsionale, sulla base delle tariffe comunali in vigore, e saranno quantificati in modo puntuale in sede di rilascio del titolo edilizio.

Nella pratica professionale, per studi di fattibilità e quadri economici preliminari, è consigliabile assumere una percentuale compresa tra:

8% – 9% del costo di costruzione in zone urbanizzate di edilizia residenziale

Questa forchetta copre in modo prudenziale:

- Oneri di urbanizzazione primaria
- Oneri di urbanizzazione secondaria
- Contributo commisurato al costo di costruzione

Nel caso specifico si assume un valore medio di **8,50%** del costo di costruzione.

Ip – interessi passivi

Per una corretta valutazione del costo degli interessi passivi sarebbe necessario analizzare il calendario dei lavori, valutare puntualmente ciascuna voce di spesa e riportarla al momento dell'ultimazione dell'intervento. Tuttavia, nella prassi estimativa relativa agli ordinari investimenti edili, tali interessi sono

generalmente considerati **mediamente anticipati**; il risultato così ottenuto non si discosta in modo significativo da quello derivante da un'analisi analitica dettagliata come sopra descritta.

Nel caso in esame, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione differenziati in funzione della tipologia edilizia e della zonizzazione urbanistica; il tasso di interesse è pertanto assunto in via convenzionale nella misura del **4%**. In tale voce si intendono ricompresi anche i costi connessi alla prestazione delle garanzie richieste, mediante **polizze fideiussorie**.

P – profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un **marginale operativo**, inteso quale profitto al lordo delle imposte e degli oneri di gestione, che si attesta indicativamente nella misura del **5%** calcolata sulla **sommatoria dei costi complessivi**, comprensivi sia dei costi diretti sia di quelli indiretti.

r - saggio netto di investimento nel settore edilizio

Ordinariamente nel settore edile, il saggio netto di investimento è un indicatore di redditività che misura quanto rende un investimento immobiliare in rapporto al capitale effettivamente impiegato, al netto di costi e oneri.

Nel caso in esame, relativamente alla produzione di edifici residenziali tradizionali, il saggio netto di investimento (r) si colloca in un intervallo compreso tra l'8% e il 10%, adottato in via prudenziale in considerazione di un mercato edilizio caratterizzato da margini sotto pressione.

Ai fini della stima in argomento, viene pertanto assunto un valore medio della suddetta forbice, pari a **r = 9%**.

n - tempo, espresso in anni, tra la data della stima e l'inizio della redditività del fabbricato

Considerato che i tempi di realizzazione della produzione edilizia residenziale, in conformità alle disposizioni del Permesso di Costruire (P.d.C.), prevedono il completamento dell'intervento entro tre anni dalla comunicazione di inizio lavori, ai fini della stima in argomento viene pertanto assunto **n = 3**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Prima di procedere al calcolo analitico dell'equazione finalizzata alla determinazione del valore medio di stima dell'area edificabile, si ritiene opportuno predisporre una tabella riassuntiva dei dati finora determinati.

PARAMETRI	VALORI	FORMULE
(S.f.) Superficie del lotto come somma di superficie delle particelle	4.518,32 mq.	
(D.t.) Densità territoriale	1,5 mc./mq.	
(h) Altezza lorda assunta	3,20 m.	
(C.e.) Cubatura edificabile	6.777,48 mc.	(S.f.) x (D.t.)
Superficie lorda vendibile (residenza)	2.117,96 mq.	(C.e.) / (h)
Superficie lorda vendibile (accessori: 13,31 %)	281,90 mq.	
(S.l.v.) Superficie lorda vendibile totale	2.399,96 mq.	
Costo tecnico di costruzione K1	€ 1.919.968,00	(S.l.v.) x € 800,00
Oneri professionali K2 (6%)	€ 115.198,08	(K1) x 6%
Oneri urb. Primari / Secondari K3 (8,50%)	€ 163.197,28	(K1) x 8,50%
Totale	€ 2.198.363,36	(K1+K2+K3)
(P) Profitto imprenditore (5%)	€ 109.918,17	(K1+K2+K3) x 5%
(Ip) Interessi passivi (4%)	€ 92.331,26	((K1+K2+K3)+(P)) x 4%
Totale	€ 2.400.612,79	(K1+K2+K3) + (P) + (Ip)
Valore di mercato attribuito x abitazioni in zona residenziale di nuova costruzione	1.100 €/mq.	
(Vm) Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione	€ 2.639.956,00	(S.l.v.) x 1.100 €/mq.
(r) Saggio netto di investimento nel settore edilizio	9%	
(n) Tempo, espresso in anni, tra la data della stima e l'inizio della redditività del fabbricato	3	

Calcolo analitico dell'equazione finalizzata alla determinazione del valore medio di stima dell'area edificabile:

$$Va = \frac{Vm - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

$$Va = \frac{€ 2.639.956,00 - € 2.400.612,79}{(1+0.09)^3}$$

$$Va = € 184.816,87$$

CONCLUSIONI

Il perito, ing. Michele Ernesto Lunetta, ringrazia per la fiducia accordatagli e riepiloga di seguito le conclusioni alle quali è pervenuto.

A seguito dell'esame della documentazione acquisita, dell'esecuzione dei necessari sopralluoghi finalizzati alla presa visione del lotto di terreno oggetto di procedura fallimentare, sito nel territorio del Comune di Sommatino (CL), in Contrada Piano Conte, nonché delle indagini di mercato svolte presso studi tecnici, operatori del settore delle compravendite immobiliari e agenzie immobiliari locali, finalizzate all'acquisizione di parametri comparativi utili ai fini estimativi, e dopo aver effettuato i calcoli necessari per la determinazione del valore medio di stima dell'area edificabile, in risposta al quesito posto, il sottoscritto

CONCLUDE

che il valore medio di stima dell'area edificabile, costituita dal lotto di terreno acquisito al fallimento, sito nel territorio del Comune di Sommatino (CL), in Contrada Piano Conte, di proprietà della - OMISSIS -, con sede in - OMISSIS -, Codice Fiscale - OMISSIS -, è determinato, in cifra tonda, **in euro 184.800,00 (diconsi euro centoottantaquattromilaottocento/00).**

Allegati:

Visure catastali;

Estratto di mappa catastale;

Certificato di destinazione urbanistica;

Concessione edilizia;

Atto di transazione;

Caltanissetta, li 28 gennaio 2026

Il Tecnico Estimatore
(ing. Michele Ernesto Lunetta)

