



diruto.

un'estensione complessiva pari a circa 2.300 mq su uno dei quali insiste un fabbricato rurale
Gli immobili oggetto della presente stima consistono in due appezzamenti di terreno per

1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

nel contempo dati metrici e piante degli immobili.

Assunto l'incarico, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi e verifiche, acquisendo
parte della 308, di proprietà del Comune di Castronovo di Sicilia, al fine di anielarli.

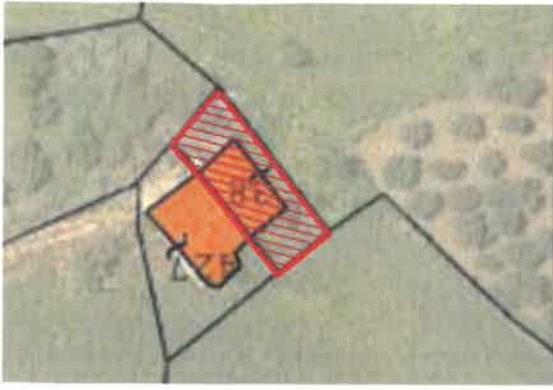
ubicato in contrada Marietta, identificato al foglio di mappa catastale n° 18 particelle n° 38 e
perizia di stima sull'immobile sito nelle campagne del Comune di Castronovo di Sicilia
L'Amministrazione Comunale ha formalmente incaricato il sottoscritto di effettuare una

PREMESSE

OGGETTO: Relazione di stima immobili ubicati nel territorio comunale di
Castronovo di Sicilia al foglio di mappa catastale n° 18 particelle n°
38 e parte della 308 di proprietà comunale.

COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA PROVINCIA DI PALERMO





quello oggetto di stima.
 Il primo immobile costituito da un fabbricato rurale e dalla relativa corte, identificato in catasto al foglio di mappa 18 particella 38 avente superficie complessiva pari a mq 243 di cui mq 75

Gli immobili si trovano nella zona a nord del territorio comunale a circa 4 km da centro abitato, in prossimità della strada comunale di collegamento tra il centro abitato e la S.S. 189. Per raggiungere gli immobili oggetto di stima, bisogna percorrere una strada privata, in forte pendenza ed in pessime condizioni, che, dalla suddetta strada comunale si inerpica in direzione nord su un ripido pendio e dopo circa 300 m raggiunge un casolare confinante con



è occupata dal fabbricato.

Il fabbricato, disposto su un unico livello per una superficie catastale di 75 mq, è in totale stato di abbandono, il tetto è quasi interamente crollato e la parte ancora esistente è in uno stato precario, prossimo al crollo. Le murature in pietra informi, risultano quasi tutte crollate e/o soggette a forte dissesto e prossime al collasso. Non sono presenti né impianti di qualsiasi genere.



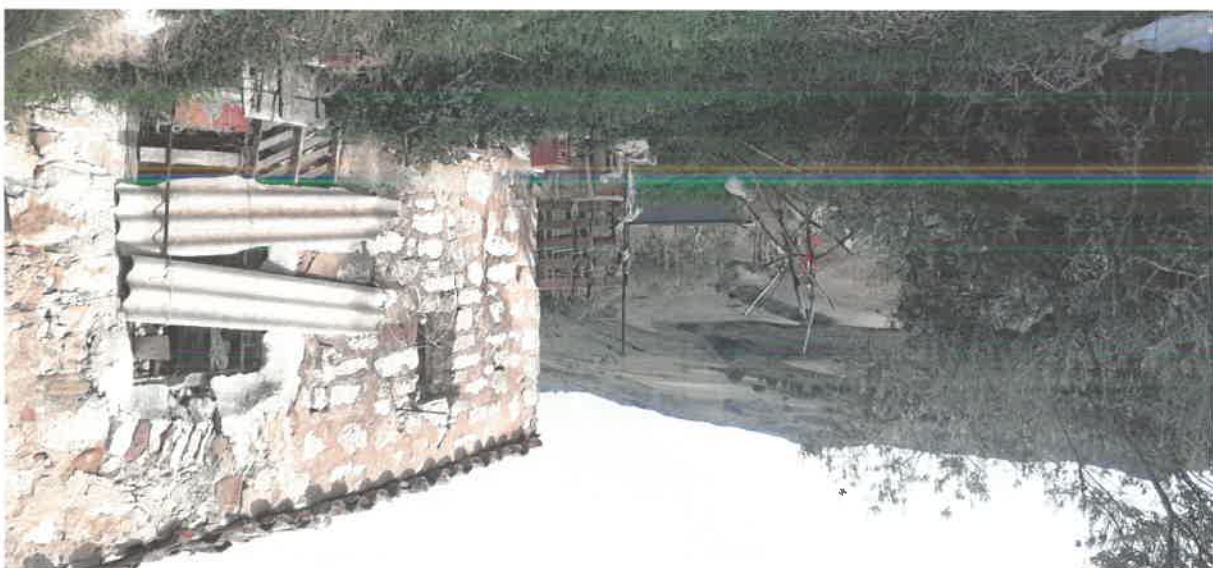


Il secondo immobile, della superficie di circa 2.050 mq è costituito da una porzione della particella 308 confinante con le particelle 65, 427, 38 e 257 e separato dalla restante parte della particella 308 dalla strada di accesso



4 alberi di fico in stato di abbandono.

L'appezzamento di terreno, costituente la corte del fabbricato, si estende per mq 168 quasi per intero in pendenza verso sud e cosparsa da detriti del vecchio fabbricato, sono presenti inoltre



all'area. Il terreno è in stato di abbandono da decenni, presenta al suo interno qualche albero

di ulivo e diversi arbusti di macchia mediterranea.



Esaminando l'aspetto economico l'immobile in oggetto, che può assumere oggi sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si presenta valori economici diversi, nella valutazione non si può prescindere dalle condizioni e dallo stato generale in cui in atto si trova l'immobile e dalle condizioni di accessibilità dello stesso.

Infatti, in sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che l'immobile si presenta in pessimo

stato di conservazione, il recupero dell'esistente non risulta economicamente conveniente, il

recupero pertanto potrà avvenire solo previa demolizione totale. Inoltre la strada di accesso



risulta particolarmente disastrosa rendendo difficoltoso il raggiungimento dell'immobile con le normali autovalutazioni se non possibile in caso di pioggia.

2 PREMESSE ESTIMATIVE

Una distinzione doverosa da fare è quella tra **valore venale** e **valore di mercato**. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

L'individuazione del valore di libero mercato non è mai stata, e non lo è ancora, operazione semplice per un complesso di circostanze note e comunque riconducibili a un unico problema, la mancanza di un serio e responsabile algoritmo di calcolo che, affidato a un istituto statale, anno per anno, determini con serietà e responsabilità il valore reale ai fini della tassazione. Si

disporrebbe di una banca dati territorialmente puntuale e, soprattutto, assai attendibile. Un'attendibile valutazione del valore di mercato richiede sempre il confronto fra le caratteristiche del bene oggetto di stima e le caratteristiche di beni analoghi di cui si abbia certezza del prezzo pagato in una libera contrattazione: dal punto di vista pratico la difficoltà, spesso insormontabile, non è tanto l'acquisizione dell'informazione, piuttosto è la motivazione del dato acquisito, posto che rarissimamente venditore o acquirente sono disponibili a una dichiarazione ufficiale. Né è stata mai considerata una motivazione che non fosse solo di facciata la garanzia labiale di dati provenienti da "indagini condotte presso operatori locali" secondo una formulazione tanto abusata, quanto sospetta.

Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce parametri del tutto sufficienti, sia dal punto

qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di natura esclusivamente scientifica

e scevra da empirismo.”

Più recentemente, l'obbligo della tracciabilità delle operazioni finanziarie da un lato e la permanenza della possibilità della valutazione automatica ai fini fiscali dall'altro lato, consentono un approccio agli atti traslativi più tranquillo.

3 SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla stima è stata condotta una indagine di mercato sulle recenti compravendite in zona, l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi del CRBA, l'acquisizione dati immobiliari da banche consulenti immobiliari e agenzie immobiliari in zona; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati.

Acquisite le informazioni suddette, è stato possibile individuare il criterio di stima più idoneo per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto si ritiene di procedere ad effettuare due stime distinte, la prima per la determinazione del valore del fabbricato, la seconda per quello del terreno.

4 STIMA DEL FABBRICATO RURALE

Considerate le condizioni di vetustà dell'immobile non risulta economicamente conveniente la ristrutturazione dello stesso, l'unico intervento ragionevolmente eseguibile è la demolizione e ricostruzione. Pertanto, si è ritenuto opportuno e più attinente alle condizioni specifiche del caso adottare il metodo di stima del "valore di trasformazione". Tale metodo consiste nella stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore del bene esito della

trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, in tal modo è possibile interpretare il valore residuo del bene immobile. In sintesi tale valore si ottiene utilizzando la formula che segue:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

Dove:

- V_{tr} = valore di trasformazione;
- V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione;
- K_{tr} = costi di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa;

Per determinare il "valore di mercato dopo trasformazione" cioè il valore che il fabbricato avrebbe se in condizioni di normalità, è stata utilizzata la banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) curata dall'Agenzia del Territorio e che è sempre più utilizzata ai fini estimativi. La ragione che dà credito alla banca dati, al di là del fatto che l'Agenzia del Territorio sia ente governativo, è che la stessa risulta destinataria in tempo reale, se così può dirsi, di tutti gli atti di compravendita per il la funzione istituzionale della registrazione fiscale che svolge. I parametri di consistenza e di valore sono utilizzati (in misura di circa il 40% del complesso dei dati elaborati - l. f. 1996 comma 497) per la compilazione delle banche che sono pubblicate, appunto, sull'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attraverso il sito internet dell'Agenzia (D. L.vo 30-07-1999 n. 300).

Dalla banca dati OMI riportano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
 Comune: CASTRONUNOVO DI SICILIA
 Fascia/zona: Extrarborana/ZONE AGRICOLE
 Codice di zona: R2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
	Min	Max		
Abitazioni di tipo economico	210	305	L	
Ville e Villini	280	405	L	

L'OMI, di fatto, è una banca dati, che mette a disposizione le quotazioni immobiliari in modo

capillare sull'intero territorio nazionale.

In sostanza, le quotazioni OMI esprimono un intervallo di valori, tra un minimo e un

massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari "ordinarie", classificate in una

determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale, definito zona OMI, omogeneo

per condizioni economiche e socio-ambientali e nel quale si registra uniformità di

apprezzamento del mercato. Va comunque precisato che le quotazioni OMI forniscono

intervalli di valori unitari medi, riferiti a compravendite e a locazioni immobiliari, per le quali

i valori minimi e massimi non rappresentano valori assoluti. Essi, infatti, delimitano un

intervallo di confidenza, riferito alle condizioni di ordinarietà delle unità immobiliari presenti

nella zona omogenea, all'interno del quale ricade con una probabilità del 95% il valore medio

delle compravendite/locazioni che si realizzano nell'arco di un semestre nella zona omogenea

stessa. Pertanto, è evidente che nell'intervallo così determinato non possono essere contenuti

valori riferiti a immobili non ordinari presenti in quel contesto che, per proprie caratteristiche,

si allontanano da questa regola, vale a dire immobili di particolare pregio o che versano in un

particolare stato di degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie rispetto

alla tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Alla luce delle superiori considerazioni si procede alla stima del fabbricato il cui valore può essere assimilato a quello riportato in tabella sotto la voce "abitazione di tipo economico", per cui tenuto conto delle condizioni d'uso della zona e del mercato quasi assente in zona, si assume come valore di riferimento quello medio per la categoria dell'immobile ovvero €. 275,50, a mq., quindi, eseguiti i dovuti calcoli con parametro di riferimento del valore al metro quadro si ha il valore dell'immobile pari ad €. 19.312,50 come di seguito in dettaglio;

1) Fabbricato ad uso abitazione di tipo economico

$$\text{mq. } 75,00 \times \text{€ } 275,50 = \text{€ } 19.312,50$$

Si procede quindi alla determinazione dei "costi di trasformazione" che vengono così distinti:

1) costi relativi alla costruzione;

2) costi spese tecniche;

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo;

4) utile d'impresa.

1) costi relativi alla costruzione

Analizzati recenti capitoli per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, finiture medie), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 200,00/mq.

Costo relativo alla costruzione (comprensivi oneri di sicurezza)

$$\text{mq. } 75 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 15.000,00$$

2) costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere, collaudi etc.)

$$\text{€ } 15.000,00 \times 10\% = \text{€ } 1.500,00$$

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo costo di costruzione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria costi e oneri per rilascio provvedimento autorizzativo ecc.

$$\text{€ } 15.000,00 \times 3\% = \text{€ } 450,00$$

4) utile d'impresa

$$€. 15.000,00 \times 10\% = €. 1.500,00$$

ripiologo costi	€. 15.000,00
costo relativo alla costruzione	€. 1.500,00
costi spese tecniche	€. 450,00
costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€. 1.500,00
utile d'impresa	€. 1.500,00
Totale costi (K)	€. 18.450,00

Si procede quindi alla determinazione del valore di trasformazione;

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr} = 19.312,50 - 18.450,00 = 862,50$$

5 STIMA DEL TERRENO

Si è ritenuto opportuno prendere in esame preliminarmente i più recenti atti di compravendita di terreni ricadenti nel comune. Dalla ricerca effettuata per la zona in oggetto, è stato individuato un solo atto idoneo alla stima in quanto è l'unico che presenta caratteristiche dei beni oggetto di compravendita paragonabili a quelli oggetto di stima. Nonostante l'esiguità di tali atti, essi offrono elementi di valutazione assai importanti e costituiscono un buon dato di base metodologico nel contesto della stima.

I dati di mercato desunti dagli atti di compravendita sono stati affiancati a un importante banca dati dei valori dei terreni agricoli, la banca dati del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) che è un importante ente governativo (<https://www.crea.gov.it>).

Nella presentazione della propria banca dati, il CRFA avverte che L'Indagine è curata a livello regionale dalle Postazioni regionali del CRFA Centro Politiche e Bioeconomia (CRFA-PB). I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato fondiario sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni della Banca dati dei valori fondiari.

L'atto di compravendita esaminato (Rep. n. 3784 Racc. n. 3136 reg. ad Agrigento presso l'A.E. il 04/01/2024 al n° 13) presenta due compravendite di beni limitrofi a quello oggetto di stima. Non si è ritenuto opportuno considerare la prima compravendita per la sostanziale differenza dei beni trattati, se non altro per la presenza di un fabbricato in buone condizioni che ne ha sensibilmente influenzato il prezzo. La seconda compravendita, invece, risulta molto simile a quella oggetto di stima, infatti tratta un terreno agricolo (seminativo) dell'estensione di mq 11.976,00 e di un piccolo fabbricato rurale in "cattive condizioni di vetustà" disposto su due piani dell'estensione complessiva di circa mq 71,00.

In Tabella sono riportati i dati desunti dalla banca dati Crea e dagli atti di compravendita raccolti.

BANCA DATI CREA						
Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)
SICILIA	PALEOMO	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	2,4	2,2	2,6
Superficie (ettari)	17 314					

ATTO DI COMPRAVENDITA						
Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Valore compravendita	Superficie terreno (m ²)	Superficie fabbricato (m ²)
SICILIA	PALEOMO	Collina interna	Seminativo + fabbricato rurale	8.000,00	11.976	71

Dalla Banca dati CREBA si ricava un valore pari a $0,22 \text{ €/m}^2$ ($2,2 * 1.000/10.000 = 0,22 \text{ €/m}^2$)
Dall'atto di compravendita si ricava un valore pari a $0,67 \text{ €/m}^2$ ($8.000/11.976 = 0,67 \text{ €/m}^2$)

Se pur il valore CREA fa riferimento ad una tipologia di terreno analoga a quello oggetto di stima, si è deciso di non utilizzarlo e di prendere come riferimento il valore ricavato dall'atto di compravendita, riguardante un terreno ed un fabbricato sicuramente di maggior valore unitario ma, strettamente legati a quello in stima per posizione e caratteristiche. Tale valore, per adeguarlo alle caratteristiche del terreno in stima, è stato ridotto del 10% circa, adottando un prezzo unitario pari a $0,60 \text{ €/m}^2$.

Pertanto, il valore del terreno così determinato risulta pari ad $\text{€ } 1.375,80$
 $\text{m}^2 2.293,00 \times \text{€/m}^2 0,60 = \text{€ } 1.375,80$

6 CONCLUSIONI

Da quanto sopra si perviene ai seguenti risultati

- 1) Fabbricato distinto in catasto al F. 18 particella 38, valore di stima **€ 862,50**
- 2) Terreno distinto in catasto al F. 18 particelle 38 (corte) e porzione della 308 valore di stima **€ 1.375,80;**

Per quanto sopra il valore dell'immobile risulta essere pari ad **€ 2.238,30**

$$\text{€ } 862,50 + \text{€ } 1.375,80 = \text{€ } 2.238,30$$

Pertanto si presume che il più probabile valore di mercato dell'intero immobile sito nel territorio comunale di Castromovo di Sicilia al foglio di mappa catastale n° 18 particelle n° 38 e parte della 308 di proprietà comunale risulta essere pari ad **€ 2.238,30**.

Castromovo di Sicilia, *02/9/2022*

Il Responsabile del Settore LL.PP.

(Ing. Fausto Alfonso)



