

Il sottoscritto Architetto Barbara Sveva Bazan, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 1548, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima, ad oggi, di un terreno con fabbricato, sito in Mussomeli (CL) e più avanti meglio specificato, dal dr. Alessandro Scimeca, nato a Palermo il 02/08/1965, in quanto Liquidatore dei beni del sig. xxxxxxxx xxxxxxxxx, proprietario per l'intero dell'immobile suddetto, per cui rimette la seguente relazione, che suddivide nei seguenti paragrafi:

**1. Premessa**

**2. Individuazione**

**3. Notizie sulla proprietà**

3.1. Dati catastali

3.2. Raffronto PRG - mappe catastali

3.3. Confini

**4. Descrizione e consistenza del bene**

**5. Repertorio fotografico**

**6. Planimetrie catastali**

7. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

**8. Stato di possesso attuale dell'immobile**

**9. Valutazione dei beni**

9.1. Metodo di stima per la valutazione

Determinazione delle superfici convenzionali

**10. Stima**

**11. Valore finale e conclusioni**

Si allegano alla presente:

1. Nota di trascrizione

2. Stralcio del foglio di mappa catastale

3. Stralcio PRG

4. Visure catastali del NTC e NCEU del Comune di Mussomeli;

5. Rilievi fotografici;

Pagina 1/11

## 1. Premessa

Con lettera del dr. Alessandro Scimeca, Liquidatore dei beni del sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, nominato con Sentenza n. 45/2025 del 20/03/2025, io sottoscritta, arch. Barbara Sveva BAZAN sono stata incaricata di stimare il valore ad oggi dell'immobile di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sito in Mussomeli, Contrada Bosco, Madonna delle vigne.

Il giorno 29/04/2025, alla presenza del Liquidatore, ho proceduto al sopralluogo dell'immobile da stimare (All.7) che, allo stato attuale, era libero da persone e nel possesso del Liquidatore dei beni del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ho effettuato una dettagliata ricognizione dei luoghi e dell'immobile, i necessari rilievi metrici e fotografici ed ho acquisito, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli, parte dei dati necessari alla stima del bene. Successivamente, per espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto, ho compiuto le necessarie visure catastali, ho acquisito la documentazione urbanistica e tutto ciò per accertare la consistenza dell'immobile e rendermi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore venale dei beni.

## 2. Individuazione

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Mussomeli Contrada Bosco Madonna delle vigne, situato nella parte ovest della cittadina - Zona E (All..6), scarsamente dotata di urbanizzazioni primarie

Sul limite sud del terreno al colmo di un poggio, insiste un fabbricato rurale abbandonato in pessimo stato di manutenzione ed in precarie condizioni statiche, certamente frutto di accorpamenti di edifici rurali preesistenti, avvenuti nel secolo scorso.

### Notizie sulla proprietà

L'immobile ad oggi risulta in proprietà al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, giusto atto di compravendita del

IL sig.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è attualmente sottoposto a liquidazione controllata. Il Liquidatore è pertanto il dr. Alessandro Scimeca nel ruolo di liquidatore.

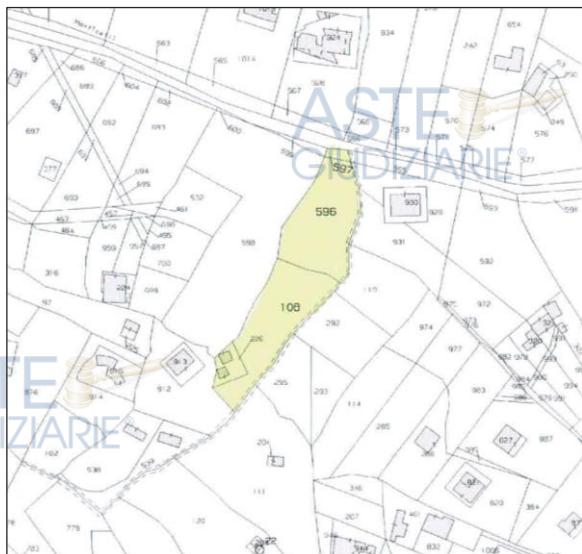
**Dati catastali**

L'immobile è iscritto al NCT di Caltanissetta al Foglio 26, del Comune di Mussomeli particelle:

- 108, mq 1.310,00 vigneto cl.2 - reddito dominicale € 10,15, reddito agrario € 4,40
- 596, mq 1.335, vigneto, cl.2 - reddito dominicale € 10,34 reddito agrario € 4,48
- 597, mq 35, vigneto, cl.2 - reddito dominicale € 0,27 - agrario € 0,12 e al NCEU particella
  - 226, Cat. F/2 (unità collabente)

Dal punto di vista formale, le visure catastali del NCEU e del NCT del Comune di Mussomeli risultano regolari sugli estremi di riferimento e sulla intestazione del proprietario.

Tutte intestate axxxxxxxxxxxxxx (All.4):

**3.2 Raffronto tra mappa catastale e ortofoto**

La proprietà, oggetto della consulenza, è costituita da un terreno in pendenza che digrada da sud a nord con, alla sommità del poggio sostenuto da un muro di contenimento a gravità e circondato da folta vegetazione, un fabbricato rurale abbandonato verosimilmente frutto di accorpamenti di edifici rurali preesistenti, avvenuti nel secolo scorso.

Confina:

**a nord** con Via Cammarata;

**a est** con stradella interpoderale;

**a sud** con la particella foglio 26 n 912 di proprietà aliena;

**a ovest** con la particella foglio 26 n 598 di proprietà aliena.

#### **4 . Descrizione e consistenza del bene**

Appezzamento di terreno in Contrada Bosco - Madonna delle nevi ubicato a ovest dell'abitato di Mussomeli, lungo Via Cammarata.

Il confine lungo la strada si presenta pianeggiante con pendenza che aumenta progressivamente procedendo verso il confine sud.

La porzione sul confine sud è un poggio, fittamente alberato, sostenuto lungo il margine nord da un muro a gravità di antica costruzione, sulla sommità pianeggiante insiste un fabbricato rurale semidiruto, realizzato nel secolo scorso su edifici preesistenti.

Una stradella interpoderale, in terra battuta, corre lungo il confine est del lotto a partire dalla strada provinciale, fino a raggiungere il poggio sul quale insiste il fabbricato rurale sulla quota più alta del terreno.

Attualmente il terreno è incolto e sono presenti alberature solo intorno all'edificio esistente. È recintato solo in parte con rete metallica e paletti.

La superficie del lotto risulta di complessivi mq. 2860,00 sui quali insiste il fabbricato rurale di mq. 35,00.

L'edificio in parola, in muratura e copertura a doppio spiovente, ha quindi una superficie lorda di mq. 35,00 con un'aera di pertinenza, graffata alla particella urbana, di mq. 180,00 circa.

È attualmente in pessime condizioni: semi diruto, è sforbito di impianti e dunque è stato classificato in Catasto come «unità collabente» priva di valore ai fini fiscali. Ovviamenete è sprovvisto di certificato APE.

**5. Foto (All. 5)**

Contrada Bosco - Vista dal confine nord, dalla strada principale



Vista dal confine sud con gli immobili diruti (sulla sinistra) sul poggio occultato dalla vegetazione

**6. Planimetrie catastali – mappa catastale (All. 2)**

## 7. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come risulta dalla cartografia del PRG (All.3) pubblicata dal Comune di Mussomeli (CL), i terreni di che trattasi ricadono in ZTO E (Zone Agricole).

Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse all'agricoltura. Nelle zone agricole "E" sono inoltre ammesse le attività agrituristiche elencate al comma 2 dell'art. 2, Legge Regionale 9 giugno 1994, n. 25, con il vincolo di cui al comma 3 dello stesso articolo, nel rispetto delle modalità, dei limiti e dei requisiti fissati negli articoli 11 e 15 della stessa L.R. n. 25 del 1994.

In tali aree l'edificazione è subordinata al rilascio del singolo PdC (Permesso di Costruire) per interventi che rientrino nei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,05 mc. / mq., di cui un massimo di 0,03 mc. / mq. può essere utilizzato per abitazioni;
- Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq. / mq. di Sf.;
- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00 mq. / 100,00 mc.;
- Altezza massima = in relazione alle esigenze e con il limite massimo di ml. 4,50 per i volumi destinati ad abitazioni;
- Superficie minima d'intervento = 10.000,00 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione del PRG, risulti essere inferiore a tale quantità;
- Indice di visuale libera = 1

Si sottolinea che il compendio oggetto della presente stima, era di proprietà dell'attuale Ditta in data precedente all'approvazione del vigente PRG e pertanto l'area in oggetto può essere stimata tenendo conto della sua potenziale capacità edificatoria ovviamente al netto delle superfici destinate alla viabilità (particella 597) e alle aree di rispetto della viabilità medesima (porzione della particella 596).

All'interno delle ZTO E è possibile effettuare sugli edifici esistenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

**ASTE GIUDIZIARIE** - ristrutturazione edilizia e restauro, mantenendo la destinazione urbanistica attuale;

- demolizione e ricostruzione in sito con mantenimento della cubatura esistente;
- demolizione e ricostruzione all'interno del lotto aggiungendo al volume già realizzato l'ulteriore volume potenziale del lotto ai sensi dell'art 12 L.R. 21/04/1995 n 40.

## 8. Stato di possesso del bene

Alla data odierna gli immobili stimati sono liberi e nel possesso del

Liquidatore, dr. Alessandro Scimeca

## 9. Valutazione del bene

### 9.1 Metodo di stima per la valutazione

Relativamente ai criteri di stima adottati si specifica. L'aspetto economico da determinare è il più probabile valore venale da attribuire alle aree e al fabbricato, alla data attuale e nello stato in cui esse si trovano.

Dunque, considerando i parametri indicati dal vigente PRG si è proceduto a determinare la potenzialità edificatoria del lotto a fini residenziali, alla data odierna, calcolando un valore di riferimento in metricubi da poter realizzare data la superficie netta del lotto e applicando a questo il prezzo medio per terreni con caratteristiche simili nella zona di Contrada Bosco - Madonna delle Nevi di Mussomeli.

Si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

a) Metodo analitico, per il quale si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario netto attribuibile all'unità immobiliare, realizzabile sui terreni. Il reddito lordo, sulla considerazione che trattasi di un lotto di terreno con edifici diruti e la possibilità di realizzare ulteriore porzione di cubatura secondo i parametri del PRG del Comune di Mussomeli è stato stabilito facendo riferimento al canone di affitto, ad oggi, pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per metro quadrato convenzionale (II semestre 2024) e per immobili dello stesso tipo (ville e villini - zona extraurbana) ubicati in una zona a ridosso del centro urbano.

Per la determinazione dei metri quadrati commerciali si farà riferimento alla superficie linda realizzabile, definita secondo i parametri dettati dal PRG e ragguagliata in base alla superficie del terreno.

Per la determinazione del reddito netto si sottrarrà al reddito lordo l'ammontare della passività per imposte e tasse, sfitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione e amministrazioni che sarà determinata in percentuale forfettaria del 15%.

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione del reddito si è fatto riferimento ai tassi applicati per le abitazioni, fissato in 3,85%.

Il valore delle aree in parola, si otterrà considerando l'incidenza del terreno nella misura del 30% del valore dell'immobile realizzabile come sopra determinato.

b) Metodo sintetico, per il quale si procederà utilizzando il parametro di superficie realizzabile, espresso in metri quadrati, all'accertamento del valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili simili a quelli in esame, secondo le rilevazioni effettuate e pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori del secondo semestre 2024.

Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati realizzabili è stato calcolato secondo i parametri del PRG in vigore nel Comune di Mussomeli.

Si eseguirà, infine, la media aritmetica tra i due valori trovati assumendo il risultato quale **valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato**.

#### Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione delle superfici calcolando, sulla base del parametro di superficie espresso in metri quadrati dall'Ufficio Tecnico Erariale, la potenzialità edificatoria del lotto da aggiungere all'attuale cubatura edificata.

A tale parametro sarà applicato un valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili simili a quelli in esame secondo le rilevazioni effettuate e pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024).

Si eseguirà infine, la media aritmetica tra i due valori trovati assumendo il risultato quale **valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato**.

#### Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione delle superfici, traendole dalle indicazioni del PRG del Comune di Mussomeli e per il quale risultano rispettati tutti i parametri imposti sia dal PRG che dal Regolamento Edilizio attualmente vigenti.

Pertanto, i dati metrici di riferimento sono i seguenti:

Superficie complessiva aree	mq. 2.860,00
Superficie vincolata a strada	mq. 35,00
Superficie vincolata zona di rispetto strada	mq. 70,00
Superficie netta	mq. 2.755,00
Cubatura potenziale (2.755,00*0,05)	mc. 137,75
Cubatura esistente mq (35,00*3,50 h)	mc. 122,50
Cubatura finale complessiva	mc. 260,25
Superficie realizzabile complessiva del costruito	mq. 87,00

La **superficie convenzionale ragguagliata**, comprensiva del terreno si calcola ai sensi del DPR n.138/1998 e dunque si considererà oltre alla superficie realizzabile, il 10% di questa (mq. 87,00) e il 2% della superficie netta del terreno ottenendo la superficie ragguagliata di calcolo:

$$(mq.87,00 + 10\% \text{ di mq.87,00} + 2\% \text{ di mq. 2.755,00}) \quad \text{mq. 151,00}$$

#### **10. Stima**

#### **11. Metodo analitico (per capitalizzazione del reddito)**

Il reddito lordo annuo si assume pari al canone lordo annuo, utilizzando il parametro fornito dai rilevamenti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del II semestre 2024 (€ 1,60 per mq. per mese).

Esso è pertanto:

$$\text{mq. } 151,00 * € 1,60 * 12 = € 2.899,20$$

Calcolando passività pari al 15%, trattandosi di un immobile realizzabile nuovo, si ottiene in detrazione

€ 2.899,20\* 0,15 = € 434,88

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

$$€ 2.899,20 - € 434,88 = € 2.464,32$$

L'immobile è destinato e destinabile a residenza, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,85%. Pertanto, si avrà

$$R/r = € 2.464,32 : 0,0385 = € 64.008,31$$

$$Va = R/r * 30\%$$

$$€ 64.008,31 * 0,30 = € 19.202,49$$

**Il valore dell'aera derivante sarà pari a € 19.202,49**

**Metodo sintetico (per prezzo di mercato)**

Partendo dal parametro in metri quadri realizzabili in residenziale, sopra determinati secondo le indicazioni del PRG vigente, tenendo presente le caratteristiche del sito in cui si trova e tenendo conto della specifica condizione del mercato, fa riferimento ai valori medi delle transazioni della zona. Pertanto, si ottiene

$$mq 151,00 * € 475,00 = € 71.725,00$$

Pertanto, considerando l'incidenza dell'area pari al 30% del prezzo di vendita del bene nel libero mercato, si avrà:

$$Va = R * 30\%$$

$$€ 71.725,00 * 0,30 = € 21.517,50$$

**Il valore dell'aera derivante sarà € 21.517,50**

## 10. Valore finale e conclusioni

Nel riepilogo dei risultati così ottenuti, si distinguono di seguito i valori medi dei due immobili in oggetto.

Valore analitico € 19.202,49

Valore sintetico € 21.517,50

Sommano € 40.719,99

Valore medio € 40.719,99 / 2 = € 20.360,00

Per tale immobile, appezzamento di terreno edificabile, il valore stimato, alla data del 14 luglio 2025, è di € € 20.360,00.

Palermo, lì 14 luglio 2025

