



GEOM. MARIO BONVENTRE
Corso dei Mille n°166 - 91011 ALCAMO (TP)
PEC: mario.bonventre@pec.it
P.IVA: 02826030815



PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dei beni immobili ubicati
nel Comune di Calatafimi-Segesta (TP).



Committente:

Mazara Anna Lisa e Riginella Giuseppe,
Via Luigi Einaudi n°25 – 91013 Calatafimi Segesta (TP)



ALCAMO 11/07/2024

IL TECNICO
Geom. Bonventre Mario



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Calatafimi Segesta (TP).

COMMITTENTI

- MAZARA ANNA LISA, nata a Abbiategrasso il 02/05/1974, residente in Calatafimi Segesta (TP), Via Einaudi Luigi n. 25, codice fiscale MZR NSL 74E42 A010Y.
- RIGINELLA GIUSEPPE, nato a Calatafimi Segesta il 16/05/1971, residente in Calatafimi Segesta (TP), Via Einaudi Luigi n. 25, codice fiscale RGN GPP 71E16 B385A.

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Mario Bonventre, nato ad Alcamo (TP) il giorno 26 maggio 1972, residente in Alcamo (TP), Corso Dei Mille n. 166, codice fiscale BNV MRA 72E26 A176G, con studio in Alcamo (TP), Corso Dei Mille n. 166, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trapani al n. 1836.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Mario Bonventre**, nato ad Alcamo (TP) il giorno 26 maggio 1972, residente in Alcamo (TP), Corso Dei Mille n. 166, codice fiscale BNV MRA 72E26 A176G, con studio in Alcamo (TP), Corso Dei Mille n. 166, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trapani al n. 1836, a seguito dell'incarico ricevuto in data 03 giugno 2024 da Mazara Anna Lisa di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Calatafimi Segesta (TP), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 8 giugno 2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Calatafimi Segesta (TP), in Via Einaudi Luigi n. 25, in C.da Marzuchi, in C.da Vignazzi ed in C.da Giummarella.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluoghi agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

A) Immobile sito in Comune di Calatafimi Segesta (TP), Via Einaudi Luigi n. 25, censito al catasto fabbricati al Foglio P92, particella 328 sub.2, P.T., Cat.C/6; Particella 328 sub.4, P.1, Cat.A/3; Particella 328 sub.5, P.2, Cat.A/3 (vedasi *Scheda descrittiva e di valutazione immobile "A"*);

B) Immobile sito in Comune di Calatafimi Segesta (TP), Contrada Marzuco snc, censito al catasto fabbricati al Foglio 29, Particella 287, P.T., Cat.A/3 ed al catasto terreni F.29 Particella 286 (vedasi *descrittiva e di valutazione immobile "B"*);

C) Immobile sito in Comune di Calatafimi Segesta (TP), Contrada Vignazzi snc, censito al catasto fabbricati al Foglio 29, Particella 313, P.T., Cat.F/2 (collabenti), Particella 322, P.T., Cat.F/2 (collabenti), ed al catasto terreni al F.29 Particelle 120, 121, 124 e 143 (vedasi *Scheda descrittiva e di valutazione immobile "C"*);

D) Immobile sito in Comune di Calatafimi Segesta (TP), Contrada Giummarella, censito al catasto terreni al Foglio 59, Particella 438 (vedasi *Scheda descrittiva e di valutazione immobile "D"*).

4. SCHEDE DESCRITTIVA E DI VALUTAZIONE IMMOBILI - IMMOBILE «A»

Comune: CALATAFIMI SEGESTA (TP)

Indirizzo: Tra la via Santissimo Crocifisso n.36 e la Via Einaudi Luigi n. 25.

Quote di proprietà:

MAZARA ANNA LISA (1/2 piena proprietà)

RIGINELLA GIUSEPPE (1/2 piena proprietà)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati:

- Foglio P92, particella 328 sub.2, P.T., Cat.C/6, Classe 3, Consistenza 72 mq., Rendita Euro 189,64;

- Foglio P92, Particella 328 sub.4, P.1, Cat.A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,0, Rendita Euro 232,41;

- Foglio P92, Particella 328 sub.5, P.2, Cat.A/3 classe 2, Consistenza vani 5,5, Rendita Euro 255,65.

Descrizione generale dell'immobile:

L'immobile è sito nel Comune di Calatafimi Segesta nella Località "Sasi" posto tra la via SS. Crocifisso e la via Einaudi Luigi (Allegati A.3 – A.4).

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni ottanta, composto da piano terra, primo piano e secondo piano con copertura in parte a terrazzo piano ed in parte a palco morto, realizzato con Concessione Edilizia n.71 del 26/09/1983 e successiva in variante n.92 del 22/07/1992 e dichiarato abitabile con certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Calatafimi Segesta il 25/06/1996 con Prot. 14369.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato con solai del tipo misti con nervature parallele in latero-cemento e fondazioni a travi rovesce su magrone non armato. I muri di compagnamento sono in conci di tufo; la tramezzatura interna è in segati di tufo dello spessore di cm 8; le pareti interne ed i soffitti sono con ultimo strato di intonaco civile per interni; le pavimentazioni interne nonché lo zoccolo battiscopa, sono realizzati in ceramica.

L'immobile oggetto di stima è formato da tre unità immobiliari distribuite con una unità immobiliare per ciascun piano con androne scala e vano scala di uso condominiale.

Superfici:

Il fabbricato ha un'area di sedime di circa mq.103,00. Il piano terra è adibito a garage ed ha una superficie lorda pari a mq.82,00 con area di pertinenza esterna pari a mq.65,00; il primo piano ed il secondo piano sono adibiti a civile abitazione con una superficie lorda pari a mq.92,00 ciascuna. L'androne scala di uso condominiale al piano terra ha una superficie lorda di circa mq.21,00. Una parte della copertura è adibita a terrazzo di pertinenza dell'appartamento al secondo piano con superficie lorda di circa mq. 50,00, mentre la rimanente parte è con palco morto con altezza media inferiore a mt. 1,50.

Il garage al piano terra è composto da un vano ampio catastalmente ed urbanisticamente adibito a garage e nello stato di fatto vi si trova una cucina pranzo e soggiorno, da un vano riposto e da un bagno.

Gli appartamenti al primo e secondo piano sono entrambi composti da: cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere da letto.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto in tutte le sue parti è in normali condizioni di conservazione e manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato A.5).

Impianti tecnologici:

Le unità immobiliari sono dotate d'impianto idrico, elettrico e di scarico, realizzati a regola d'arte, sottotraccia e conformi alle norme d'igiene e sicurezza e l'impianto elettrico è conforme ai requisiti del D.M. N°37/2008.

Atto di provenienza:

L'immobile è pervenuto ai coniugi Riginella Giuseppe e Mazara Anna Lisa per la quota pari a ½ ciascuno della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dario Fogazza in Palermo, in data 13/05/2011, Repertorio 206735, raccolta 5073, registrato a Palermo in data 16/05/2011 al n.9043 (allegato A.1).

Leicità urbanistica:

Dagli accertamenti fatti risulta che l'immobile è munito della seguente documentazione urbanistica:

- Concessione edilizia n° n.71 del 26/09/1983 e successiva in variante n.92 del 22/07/1992;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Calatafimi Segesta il 25/06/1996 con Prot. 14369;

Detto ciò, dal sopralluogo effettuato, dalla documentazione catastale acquisita e dagli elaborati grafici di progetto visionati si evince che il sopra citato locale unico destinato catastalmente ed urbanisticamente ad autorimessa (garage), nello stato di fatto è adibito ad abitazione ed è stata quindi variata abusivamente la destinazione d'uso da garage ad abitazione con la realizzazione di modifiche interne ed esterne realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie consistenti nella realizzazione di nuova tramezzatura interna, creazione di servizio igienico, modifica impianti esistenti e ampliamento di aperture esterne realizzate successivamente al rilascio dell'abitabilità. Al fine di regolarizzare la trasformazione da garage ad abitazione è necessaria la presentazione al Comune di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 con il relativo versamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile.

Ispezioni catastali:

- Visura catastale (allegato A.2)
- Planimetria garage Piano terra (allegato A.2a)
- Planimetria appartamento Piano primo (allegato A.2b)
- Planimetria appartamento Piano secondo (allegato A.2c)

Certificazioni:

L'immobile non è munito di Certificazione Energetica.

Valutazione del bene immobile

Al fine della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di poter adottare un metodo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadro. Infatti, nel territorio esiste un mercato attivo di beni simili a quelli in oggetto, pertanto è stato possibile assumere informazioni presso agenzie immobiliari e mediatori operanti nella zona.

Nella valutazione dell'immobile si premette che: Il fabbricato presenta delle difformità riscontrate nell'unità immobiliare posta al piano terra meglio sopra descritta e si tiene conto dei costi necessari alla regolarizzazione di essa; che allo stato attuale il fabbricato, nel suo complesso non necessita di lavori di manutenzione straordinaria, in quanto si trova in normali condizioni di uso e manutenzione; che dal punto di vista energetico invece il fabbricato al fine di concorrere al risparmio energetico nelle previsioni ed agli obblighi previsti per legge, di conformare gli edifici ad emissione quasi zero entro il 2030, necessita dunque di adeguamenti sia negli impianti e nell'involucro da affrontare nel prossimo futuro; infine si è riscontrato che nel mercato immobiliare della zona, l'offerta di immobili simili è maggiore della domanda.

Premesso tutto ciò, dalla media dei prezzi di compravendita recenti di immobili simili si è calcolato che il valore al metro quadro che prudenzialmente si può assumere è di:

€ 150,00 (euro centocinquanta/00) al metro quadro (garage);

€ 75,00 (euro settantacinque/00) al metro quadro (corte)

€ 280,00 (euro duecentottanta/00) al metro quadro (superficie utile abitabili P.1°)

€ 240,00 (euro duecentoquaranta/00) al metro quadro (superficie utile abitabile P.2°);

€ 130,00 (euro centotrenta/00) al metro quadro (superficie condominiale)
€ 75,00 (euro settantacinque/009 al metro quadro (terrazzo)

Superfici conteggiate:

- Superficie garage P.T. = mq. 82,00
- Superficie corte P.T. = mq. 65,00
- Superficie abitabile P.1° = mq. 92,00
- Superficie abitabile P.2° = mq. 92,00
- Superficie condominiale = mq. 23,00
- Superficie terrazzo = mq. 50,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta:

Descrizione immobili	Valore €/mq	Superficie conteggiata mq	TOTALE
Superficie garage P.T.	€ 150,00	mq 82,00	€ 12.300,00
Superficie corte	€ 75,00	mq 65,00	€ 4.875,00
Superficie abitabile P.1°	€ 280,00	mq 92,00	€ 25.760,00
Superficie abitabile P.2°	€ 240,00	mq 92,00	€ 22.080,00
Superficie condominiale	€ 130,00	mq 23,00	€ 2.990,00
Superficie terrazzo	€ 75,00	mq 50,00	€ 3.750,00
		TOTALE	€ 71.755,00

4. SCHEDA DESCRITTIVA E DI VALUTAZIONE IMMOBILI - IMMOBILE «B»

Comune: CALATAFIMI SEGESTA (TP)
Frazione: Contrada Marzuchi

Quote di proprietà:

CONTE GIOACCHINA (1/1 usufrutto)
MAZARA ANNA LISA (1/2 nuda proprietà)
MAZARA LAURA (1/2 nuda proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 29, particella 286, qualità Semin. Arbor., mq 2005,00, classe 03, reddito dominicale € 8,28
- Catasto fabbricati, foglio 29, particella 287, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Rendita Euro 116,20

Descrizione dell'immobile:

Gli immobili in oggetto sono un terreno agricolo coltivato ad ulivi, attualmente in produzione, con ricadente all'interno di esso di un fabbricato destinato ad uso residenziale attualmente disabitato e non definito in tutte le sue parti come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato B.6).

Il fabbricato è composto da piano seminterrato, piano terra è primo piano con tettoia adiacente sul lato nord. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato con solai del tipo misti con nervature parallele in latero-cemento e fondazioni a travi rovesce su magrone non armato. I muri di compagnamento sono in conci di tufo; la tramezzatura interna è in segati di tufo dello spessore di cm 8; le pareti interne ed i soffitti sono allo stato grezzo così come le pavimentazioni interne che sono in battuto di cemento.

Atto di provenienza:

Gli immobili sono pervenuti alle Sorelle Mazara Laura e Mazara Anna Lisa per la nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed alla loro madre Conte Gioacchina per l'usufrutto per la quota pari a $\frac{1}{1}$, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giacomo Cavasino in Trapani, in data 16/12/2005, Repertorio 62266, raccolta 10493, registrato a Trapani in data 21/12/2005 al n.6517 (allegato B.1).

Leicità urbanistica:

Il fabbricato ricade nel PRG del Comune di Calatafimi Segesta attualmente in vigore all'interno della Z.T.O. "E.b" (area di mantenimento del paesaggio agrario dei boschi dell'ambito naturalistico dei boschi della sugheria).

Dagli accertamenti fatti risulta che l'immobile è munito della seguente documentazione urbanistica:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 40 del 22/08/2005;

Detto ciò, dal sopralluogo effettuato, dalla visione degli elaborati grafici di rilievo allegati alla concessione edilizia in sanatoria con il quale veniva sanato un edificio composto da un solo piano terrano con un volume di circa mc.115,00, si evince che il sopra citato immobile, nello stato di fatto è composto da tre elevazioni fuori terra con un esubero di volume abusivo di circa mc.180,00 rispetto al volume assentito, oltre che dalla presenza di una tettoia non autorizzata.

Viste le N.T.A. ed il R.E.C. del Piano Regolatore vigente, nella zona Eb in cui ricade l'immobile in oggetto è consentito l'ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di edificabilità 0,03 mc/mq;
- Altezza massima ml.4,50;
- Distacco dai confini ml. 10,00.

Al fine di regolarizzare l'edificio è necessaria la presentazione al Comune di una CILA edilizia per l'intervento di demolizione delle opere abusivamente realizzate ed il ripristino dell'immobile assentito nella concessione edilizia in sanatoria, il quale prevede un fabbricato al solo piano terra con una dimensione in pianta di ml. 7,50 x ml.5,50 ed una superficie coperta di mq. 41,25.

Ispezioni catastali:

- Visura catastale (allegato B.2)

Valutazione del bene immobile:

Al fine della valutazione del fondo agricolo e dell'immobile realizzato all'interno del fondo, si ritiene di poter adottare un metodo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il prezzo ad ettaro per il fondo agricolo ed al metro quadrato per il fabbricato adibito a civile abitazione.

Per quanto riguarda il fondo agricolo coltivato ad uliveto e frutteto, è da tenere conto che non ha il diritto all'impianto della vite e di averne così limitato lo sfruttamento colturale, considerato inoltre che allo stato attuale, per le condizioni di crisi in cui versa l'agricoltura, l'offerta dei fondi agricoli è superiore alla domanda.

Per quanto riguarda il fabbricato parzialmente abusivo e non definito in tutte le sue parti, così come meglio sopra descritto, sono considerati nella stima anche i costi per la demolizione delle superfetazioni realizzate abusivamente.

Tenuto conto di ciò, del mercato attivo di beni simili presenti nella zona, di informazioni assunte presso agenzie immobiliari e mediatori operanti nella zona, la media dei prezzi di compravendite recenti di immobili simili è stato calcolato che il valore per ettaro che prudenzialmente si può assumere è di:

- **Fondo agricolo:** € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00) ad ettaro;
- **Fabbricato civile abitazione** € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) al mq.

Superfici conteggiate:

- Superficie fondo agricolo Part. 286 Ha 00.20.05;
- Superficie lorda Fabbricato mq. 41,25

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta:

Descrizione immobili	Valore €/Ha - €/mq	Superficie conteggiata Ha - mq	TOTALE
Superficie fondo rustico	€ 10.500,00	Ha 00.20.05	€ 2.152,00
Superficie fabbricato	€ 250,00	Mq 41,25	€ 10.312,00
		TOTALE	€ 12.464,00

4. SCHEDA DESCRITTIVA E VALUTAZIONE IMMOBILI - IMMOBILE «C»

Comune: CALATAFIMI SEGESTA (TP)

Frazione: Contrada Vignazzi snc

Quote di proprietà:

CONTE GIOACCHINA (1/2 usufrutto)

MAZARA MARIO (1/2 usufrutto)

MAZARA ANNA LISA (1/2 nuda proprietà)

MAZARA LAURA (1/2 nuda proprietà)

Dati catastali:

- Catasto fabbricati, foglio 29 particella 313, Cat. F/2 (collabenti)
- Catasto fabbricati, foglio 29 particella 322, Cat. F/2 (collabenti)
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 120, qualità uliveto-mandorleto, sup. mq. 2900,00;
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 121, qualità semin arbor, sup. mq. 5410,00;
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 124, qualità uliveto-vigneto, sup. mq. 4250,00;
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 143, qualità uliveto-sem arbr, sup. mq. 4740,00;

Destinazione urbanistica:

Il fondo rustico con i ruderi collabenti ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Calatafimi-Segesta nella Zona omogenea. "E.b" (area di mantenimento del paesaggio agrario dei boschi dell'ambito naturalistico dei boschi della sugheria), normato dall'art. 33 delle N.T.A..

Descrizione dell'immobile:

Gli immobili in oggetto sono un appezzamento di terreno agricolo coltivato ad ulivi ed all'interno di detto appezzamento di terreno agricolo sono presenti due ruderi contigui dirupi di circa mq.70,00 (Allegato C.7).

Atto di provenienza:

Gli immobili sono pervenuti alle Sorelle Mazara Laura e Mazara Anna Lisa per la nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed ai loro genitori Mazara Mario e Conte Gioacchina per l'usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Lombardo in Castelvetro, in data 03/08/2015, Repertorio 72876, registrato a Trapani in data 06/08/2015 al n.6517 (allegato C.1).

Ispezioni catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Valutazione del bene immobile:

Al fine della valutazione del fondo agricolo e delle unità collabenti che si trovano all'interno del fondo, si ritiene di poter adottare un metodo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il prezzo ad ettaro per il fondo agricolo ed al metro quadrato per i ruderi entrambi dirupi e contigui. La presente stima effettuata terrà conto che il fondo agricolo in oggetto è coltivato ad uliveto e frutteto, che non ha il diritto all'impianto della vite e di averne così limitato lo sfruttamento colturale, considerato inoltre che allo stato attuale, per le condizioni di crisi in cui versa l'agricoltura, l'offerta dei fondi agricoli è superiore alla domanda. Tenuto conto di ciò, del mercato attivo di beni simili presenti nella zona, di informazioni assunte presso agenzie immobiliari e mediatori operanti nella zona, la media dei prezzi di compravendite recenti di immobili simili è stato calcolato che il valore per ettaro che prudenzialmente si può assumere è di:

- **Fondo agricolo:** € 10.000,00 (euro diecimila/00) ad ettaro;
- **Fabbricati collabenti** € 80,00 (euro ottanta/00) al mq.



Superfici conteggiate:

- Superficie conteggiata del fondo agricolo:

Part. 120 Ha 00.29.00;
Part. 121 Ha 00.54.10;
Part. 124 Ha 00.42.50;
Part. 143 Ha 00.47.40;
Totale Ha 01.73.00



- Superficie Fabbricati collabenti mq.70,00



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta:

Descrizione immobili	Valore €/Ha - €/mq	Superficie conteggiata Ha - mq	TOTALE
Superficie fondo rustico	€ 10000,00	Ha 01.73.00	€ 17.300,00
Superficie rudere collabenti	€ 80,00	Mq 70,00	€ 5.600,00
		TOTALE	€ 22.900,00



4. SCHEDA DESCRITTIVA E DI VALUTAZIONE IMMOBILI - IMMOBILE «D»

Comune: CALATAFIMI SEGESTA (TP)

Frazione: Contrada Giummarella

Quote di proprietà:

MAZARA ANNA LISA (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 59, particella 438, qualità seminativo, mq 1.400, classe 3, reddito dominicale € 4,70

Destinazione urbanistica:

Il fondo rustico ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Calatafimi-Segesta nella Zona omogenea E (zona agricola produttiva), normato dall'art. 32 delle N.T.A..

Superfici e descrizione dell'appezzamento:

Il fondo è costituito da un'unica particella di terreno (vedi allegato "D.3") ed ha una estensione di mq.1.400,00.

Per la valutazione di mercato del bene, si considerano le caratteristiche più rilevanti che ne possono influenzare il valore, pertanto si procede alla seguente descrizione:

Il lotto di terreno è orograficamente in declino con una pendenza media, di facile accesso con servitù di passaggio da altro fondo confinante con la strada vicinale che si congiunge con la strada provinciale n.33 ed è incolto (vedi Foto allegate "D.5").

Valutazione del bene immobile:

Al fine della valutazione del fondo agricolo, si ritiene di poter adottare un metodo sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il prezzo ad ettaro. La presente stima effettuata terrà conto che il fondo agricolo in oggetto, viste le sue ridotte dimensioni e che risulta privo del diritto al reimpianto della vite e di averne così limitato lo sfruttamento culturale, considerato inoltre che allo stato attuale, per le condizioni di crisi in cui versa l'agricoltura, l'offerta dei fondi agricoli è superiore alla domanda. Tenuto conto di ciò, del mercato attivo di beni simili presenti nella zona, di informazioni assunte presso agenzie immobiliari e mediatori operanti nella zona, la media dei prezzi di compravendite recenti di immobili simili è stato calcolato che il valore per ettaro che prudenzialmente si può assumere è di:

- Fondo agricolo: € 10.000,00 (euro diecimila/00) ad ettaro;
- Superficie conteggiata del fondo agricolo: Ha 00.14.00;

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta:

Descrizione Immobile	Valore €/Ha	Superficie conteggiata Ha	TOTALE
Superficie Fondo Rustico	€ 10.000,00	00.14.00	€ 1.400,00

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. Quadro riepilogativo del valore complessivo dei cespiti

Di seguito il valore degli immobili in capo ai signori Riginella Giuseppe e Mazara Anna Lisa, riportati in funzione delle quote di possesso della sola proprietà.

<u>Id.</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Valore intero</u>	<u>Quote</u>	<u>Valore quota</u>
A	Immobile via Einaudi	€ 71.755,00	1/1	€ 71.755,00
B	Immobile C.da Marzuchi	€ 12.464,00	1/2	€ 6.232,00
C	Immobile C.da Vignazzi	€ 22.900,00	1/2	€ 11.450,00
D	Immobile C.da Giummarella	€ 1.400,00	1/1	€ 1.400,00
Totale valore quota Riginella Giuseppe e Mazara Anna Lisa				€ 90.837,00

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra Mario Bonventre, con studio in Alcamo (TP), Corso dei Mille, 166, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trapani al n. 1836, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti in quota ai coniugi Riginella Giuseppe e Mazara Anna Lisa in regime di separazione dei beni è pari a:

€ 90.837,00 (euro novantamilaottocentotrentasette/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Alcamo, 11 luglio 2024

IL TECNICO

Geometra Mario Bonventre

8. ALLEGATI

A.1 – Titolo di provenienza

A.2 – Visura catastale

A.2a - Planimetria catastale F.P92 Part.328 Sub.2

A.2b – Planimetria catastale F.P92 Part.328 Sub.4

A.2c – Planimetria Catastale F.P92 Part.328 Sub.5

A.3 – Stralcio mappa catastale

A.4 – Ortofoto con individuazione immobile

A.5 – Documentazione fotografica

B.1 – Titolo di provenienza

B.2 – Visura catastale

B.3 – Stralcio IGM

B.4 – Stralcio mappa catastale

B.5 – Ortofoto con individuazione immobile

B.5 – Documentazione fotografica

C.1 – Titolo di provenienza

C.2 – Visura catastale fabbricato

C.3 – Visura catastale terreno

C.4 – Stralcio IGM

C.5 – Stralcio mappa catastale

C.6 – Ortofoto con individuazione immobile

C.7 – Documentazione fotografica

D.1 – Visura catastale

D.2 – Stralcio IGM

D.3 – Stralcio mappa catastale

D.4 – Ortofoto con individuazione immobile

D.5 – Documentazione fotografica

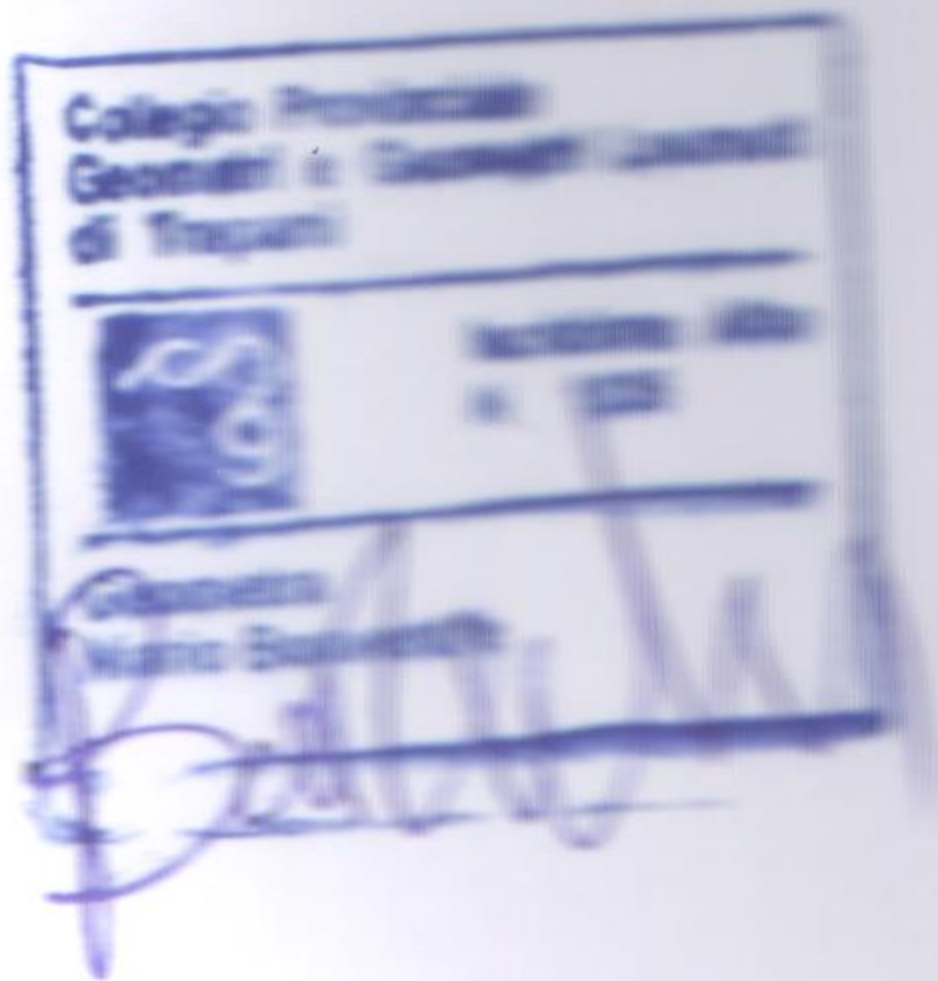
VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventiquattro il giorno SEDICI del mese di Luglio (16 /07/2024) in Alcamo, davanti a me Dott.ssa Claudia Ingrao, Notaio in Alcamo, con studio nel Viale Italia num. 126, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, è personalmente comparso il Geometra signor Bonventre Mario, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trapani al n. 1836, nato in Alcamo il giorno 26 maggio 1972 e residente in Alcamo in Corso Dei Mille n.166, codice fiscale BNV MRA 72E26 A176G, della cui identità personale io Notaio sono certa, il quale mi chiede di asseverare con giuramento la relazione di perizia extra giudiziaria.

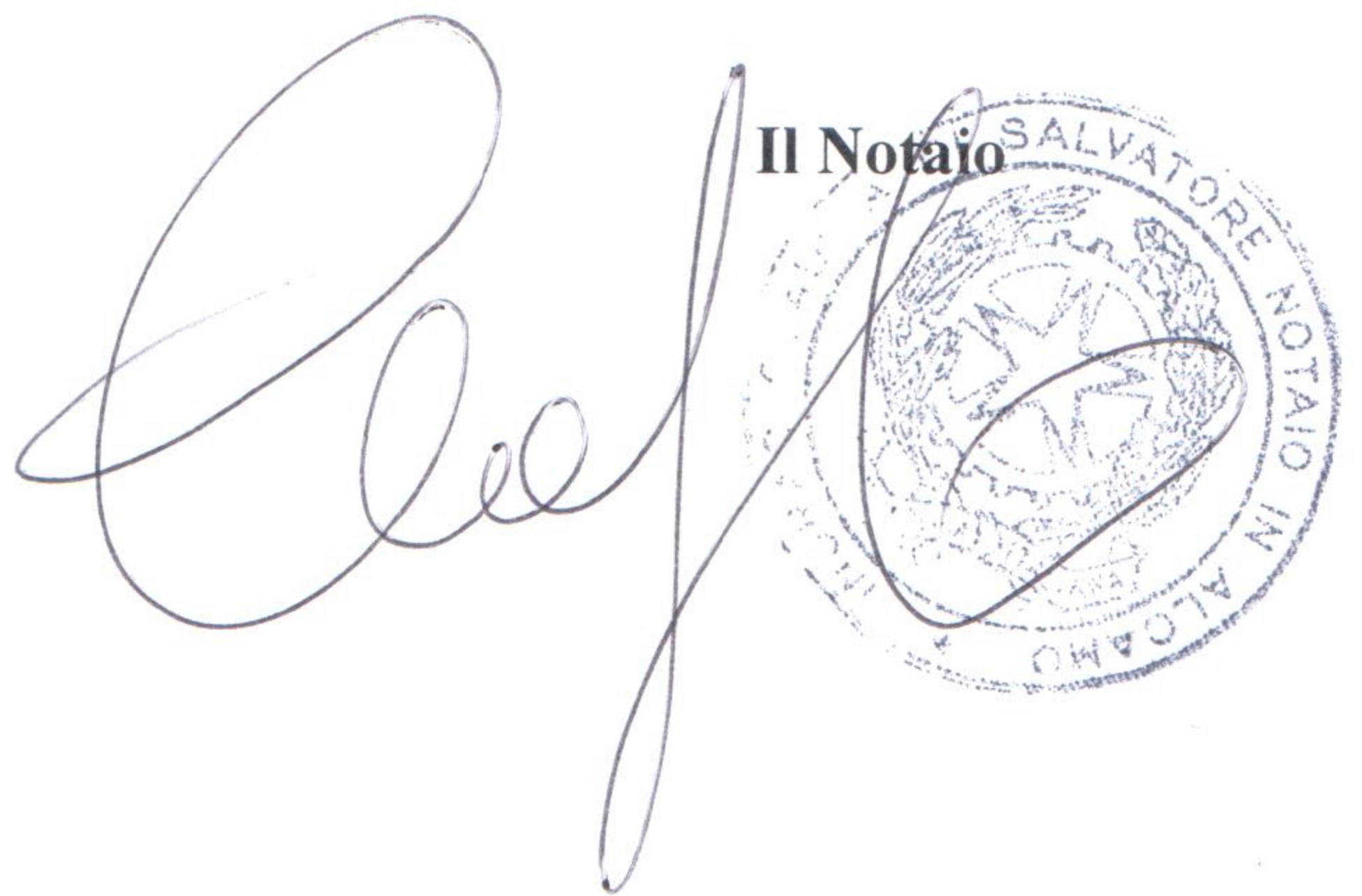
Lo stesso, previa le ammonizioni di legge, presta il giuramento, pronunciando la seguente formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità"*.

Il presente verbale, letto e confermato, viene sottoscritto.

Il Tecnico



Il Notaio



ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*