

PREMESSA

Il sottoscritto Nicolò Buffa, libero professionista Architetto, nato a Palermo 10/11/1968 con studio professionale in Carini (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n. 49, c.f. BFFNCL68A11G273T e P.Iva 04858140827

ha ricevuto incarico da parte del sig. [REDACTED]

di procedere alla stima del valore patrimoniale degli immobili di sua proprietà siti nel comune di Alcamo in c.da Maruggi snc. e in contrada Molinello snc.

Il sottoscritto, ha eseguito un sopralluogo sugli immobili in data 12/11/2024 e sulla base delle informazioni ricevute ha redatto la presente perizia, che si articola nei seguenti capitoli:

- PREMESSA
- DESCRIZIONE IMMOBILE
- STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI
- ALLEGATI

DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sono costituiti da edifici adibiti a residenza.

Il primo immobile è una porzione di villetta bifamiliare ad una elevazione f.t. sito in c.da Maruggi snc, che la proprietaria ha acquistato insieme al marito, [REDACTED] in data 01/08/2013.

Il secondo immobile è una villetta ad una elevazione f.t. sito in c.da Molinello snc, ed è intestato per 1/7 al marito [REDACTED], risulta identificato al N.C.E.U. al fg. 15 p.lla 1613 cat. A/3 classe 5 e il suo valore catastale in sede di successione è stato stimato pari a 21.000€.

1) Immobile sito in C.da Maruggi

Provenienza: l'unità immobiliare è adibita a residenza è divenuta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e del marito [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal notaio Lombardo Salvatore con sede nel

corso Giovanni Amendola, 5 comune di Marsala in data 01/08/2013 rep. 39813 Mod. Unico n. 12880 1/2013
Reperto PI di Trapani in atti dal 06/08/2013.

Identificazione Catastale: immobile registrato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 76 p.lla 384 sub. 3 categoria A/7
classe 2 consistenza 6,5 vani superficie totale 112 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 104 mq, di
proprietà [REDACTED].

Caratteristiche costruttive: l'edificio è stato realizzato, come dichiarato dal precedente proprietario nell'atto
di compravendita, con licenza edilizia rilasciata dal comune di Alcamo in data 20 novembre 1974 con prot.
1126, Concessione edilizia n. 167 del 10 ottobre 2005 e Concessione edilizia rilasciata dal Dirigente del IV
settore Servizi Tecnici e Gestione del territorio – Urbanistica del Comune di Alcamo, in data 13/05/2013 con
prot. n°54.

Caratteristiche distributive e dimensionali: l'appartamento è costituito da un soggiorno-cucina, due stanze
da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed una veranda prospiciente l'area libera retrostante. Di
pertinenza all'unità immobiliare si trova un giardino esteso circa 646 mq. L'edificio risulta realizzato nel 2013
tuttavia le finiture sono ancora discrete.

Il fabbricato a sud confina con una strada secondaria collegata alla strada provinciale 10, a nord e ad ovest
con un'area libera da costruzioni a Est con fabbricati di altra proprietà.

Difformità urbanistiche rilevate: durante il sopralluogo l'opera risulta conforme al progetto originario
autorizzato con concessione edilizia a meno di piccole difformità nella distribuzione interna dei tramezzi e
quindi con una difformità catastale della planimetria.

Destinazione Urbanistica: il lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato, secondo il PRG di Alcamo, approvato
con D.A n. 404/DRU del 04/07/2001, l'area su cui ricade il lotto di terreno ha destinazione urbanistica E1,
zona agricola produttiva, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.03 mc/mq sottoposto a tutele dei beni
culturali ed ambientali per vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) limite dei 150 mt. dai corsi d'acqua (l.
431/85).

2) Immobile sito in C.da Molinello

Provenienza : la proprietà dell'unità immobiliare proviene da atto di successione registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani in data 10/12/2010 n.2002 Volume 9990 al marito della [REDACTED] Sig. [REDACTED], per una quota pari ad 1/7 per morte della madre [REDACTED],

Identificazione Catastale: immobile registrato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15 p.lla 1613 Cat. A/3 classe 5 vani 4,5 superficie totale 104 mq e superficie totale escluse aree scoperte 79 mq. rendita 255,65 con un valore stimato e dichiarato per la successione pari a 21.485,00€.

Caratteristiche distributive e dimensionali: l'unità immobiliare è costituita da un soggiorno-cucina, due stanze da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio ed una veranda. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una estensione pari a 660 mq. L'immobile si presenta in stato di abbandono tale da rendere inagibile l'immobile stesso che per il suo utilizzo dovrebbe essere sottoposto ad una ristrutturazione importante sia di tipo strutturale che nel rinnovo di tutti gli impianti e finiture.

Il fabbricato a sud confina ad ovest con una Stradella condominiale privata, a nord con la via 153 c.da Scampati, ad ovest e a sud con lotti di terreno di altra proprietà.

Regolarità urbanistica dalle informazioni ricevute risulta che l'immobile è stato realizzato in abuso senza concessione edilizia e non risulta nessuna domanda di sanatoria edilizia.

Destinazione Urbanistica: il lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato, secondo il PRG di Alcamo, approvato con D.A n. 404/DRU del 04/07/2001, l'area su cui ricade il lotto di terreno ha destinazione urbanistica C5, zona di residenza stagionale "rada", Nella zona C5 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Recupero Ambientale (PRA) di iniziativa pubblica esteso ciascuno all'intera sottozona e di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti.

La zona C5 ha indice di fabbricabilità fondiaria pari 0.15 mc/mq con un lotto minimo di 1.500mq

La stima degli immobili scaturisce, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili terreni e fabbricati.

Per quanto attiene le caratteristiche intrinseche: si è valutato le condizioni in cui si trova l'immobile, epoca di costruzione, tipo di struttura, tipo di rifiniture, tipo di opere necessarie; invece per le caratteristiche estrinseche si è valutato il contesto dove sono ubicati, la presenza di attività commerciali e di servizi.

In considerazione di quanto esposto, tenuto conto delle caratteristiche generali, per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è ritenuto opportuno adottare una stima "sintetica per confronto o comparazione", adottando come parametro il metro quadro di superficie.

Pertanto si è determinato l'entità del valore degli immobili in esame, da informazioni assunte sul valore di mercato di immobili oggetto di recenti contrattazioni con caratteristiche simili all'immobile in esame, tramite indagini effettuate nella zona nonché da indicazioni reperite dal sito dell'Agenzia delle entrate sulle compravendite del l'ultimo periodo OMI consultazione dei valori immobiliari dichiarati dell'anno 2023 e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare di Trapani degli ultimi anni utilizzando un metodo comparativo.

Dalle su esposte considerazioni, da calcoli eseguiti in separati fogli, si attribuisce il seguente valore patrimoniale:

- **Per appartamento ubicato nel comune di Alcamo (TP) in c.da Maruggi snc** censito al foglio di mappa n. 76 particella 384 sub. 3 destinato a civile abitazione con superficie lorda pari a 104 oltre una piccola veranda della superficie di circa 8 mq e un giardino di pertinenza esteso 646 mq, a questo immobile si attribuisce un valore al mq pari a €1.000,00/mq, mentre per la valutazione del giardino consideriamo una superficie pari al 10% pari a 64,6 mq pertanto la superficie commerciale è pari a $104 + (8 \times 0.60) + 64.60 = 173,40$ mq, il valore quindi è ottenuto da $173,40 \times 1.000$ per un complessivo totale pari a circa € 173.400,00 a queste bisogna detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione

tecnica ed urbanistica comprendente il pagamento di sanzioni amministrative, la variazione catastale e l'onorario tecnico, per un complessivo pari a € 3.200, per quanto sopra si attribuisce all'immobile un valore di €. 173.200,00 (centosettantaduecento/00euro).

- **Per l'appartamento ubicato nel comune di Alcamo (TP) in c.da Molinelli snc** censito al foglio di mappa n. 15 particella 1613 destinato a civile abitazione con superficie lorda pari a 79 mq oltre una veranda della superficie di circa 25 mq ricadente su un lotto di terreno pari a 660 mq, si attribuisce valore nullo al fabbricato poiché realizzato in abuso, mentre è stato valutato il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, nella valutazione è stato considerato che per realizzare un eventuale fabbricato è necessario avere una estensione di terreno pari a 1.500 mq, il lotto in oggetto ha una superficie nettamente inferiore, pertanto si attribuisce un valore pari a 15.400€ compresa e considerata la demolizione del fabbricato abusivo, considerato che la quota da attribuire alla Sig.ra [REDACTED] e ai Sig.ri [REDACTED] è pari a 1/7 si ottiene un importo pari a 2.200€.

In riferimento alle stime sopra effettuate, si stabilisce un valore patrimoniale complessivo pari a $170.200,00 + 2.200,00 = 172.400,00\text{€}$ (centosettantaduequattrocentomila/00euro).

Allegati:

- Atto di compravendita rogato dal notaio
- planimetria catastale,
- Ortofoto
- Schede comparative relative al mercato immobiliare.

Tanto dovevo in adempimento all'incarico ricevuto.

Palermo 24/02/2025

Il Tecnico

Arch. Nicolo' Buffa)

