

TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: n. 96_2024 R.G.

G.D.: Dott.ssa [REDACTED]

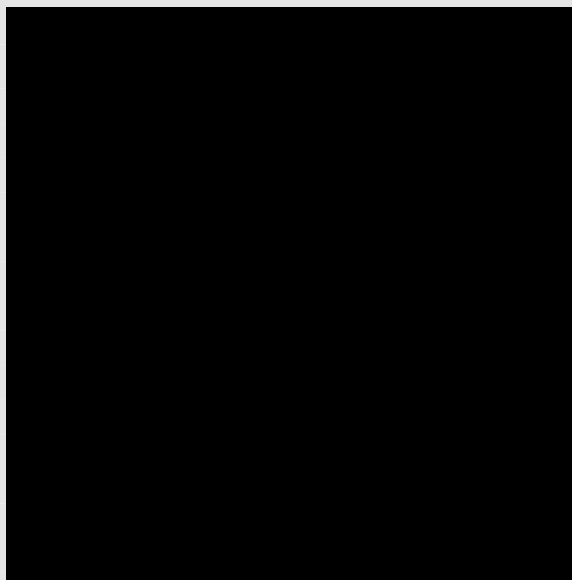
Curatore: Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Beni immobili ubicati nel territorio di Bagheria (PA) e di Partinico (PA)



Lotto 1: terreno in Bagheria



CONSULENTE TECNICO: **ING. FABRIZIO FERRO**

STUDIO: [REDACTED]

EMAIL PEC: [REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1. INCARICO	3
1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2. VALUTAZIONE TECNICO/ESTIMATIVA LOTTO 1	
2.1 DIRITTI REALI BENE IMMOBILE E PROVENIENZA	5
2.2 DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO 1	6
2.3 ANALISI CATASTALE LOTTO 1	12
2.4 ANALISI URBANISTICA LOTTO 1	14
2.5 PROCESSO DI VALUTAZIONE LOTTO 1	16
3. VALUTAZIONE TECNICO/ESTIMATIVA LOTTO 2	
3.1 DIRITTI REALI BENE IMMOBILE E PROVENIENZA	19
3.2 DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO 2	20
3.3 ANALISI CATASTALE LOTTO 2	26
3.4 ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA LOTTO 2	28
3.5 PROCESSO DI VALUTAZIONE LOTTO 2	33
4. CONCLUSIONI	39
5. ELENCO ALLEGATI	40

PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, con nomina autorizzata dal G.D. Dott.ssa [REDACTED] in data 03/07/2025 su istanza del Curatore Avv. [REDACTED] - è stato nominato Consulente Tecnico Stimatore ai sensi dell'art. 195 comma II CCII della procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto.

La presente relazione tecnica di stima è relativa alla valutazione di due lotti:

- I. Terreno ubicato in c/da Vignazza nel territorio di Bagheria (PA);
- II. Fabbricato in fase di edificazione con relativo terreno di pertinenza sito in c/da Bellacera nel territorio di Partinico (PA).

Il mandato dello scrivente per entrambi i lotti consta in particolare in:

- A) rilievo generale e particolareggiato;
- B) identificare diritti reali dei beni immobili;
- C) analisi catastale e relativa verifica regolarità;
- D) analisi urbanistica e edilizia e relativa verifica regolarità;
- E) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- F) formulare una valutazione dei beni immobili allo stato di fatto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto a svolgere le seguenti attività:

DATA	ATTIVITA' – OPERAZIONI PERITALI
06/10/2025	Inizio acquisizione tramite Sister Agenzia delle Entrate di documentazione catastale (visure, mappe, planimetrie, elenco immobili, formalità, Note di Trascrizione, ecc.) per entrambi i lotti
13/10/2025	Ispezione ipocatastale ed acquisizione elenco formalità per entrambi i lotti
13/10/2025	Inizio acquisizione atti di provenienza tramite sistema sister ADE e studio atti
17/10/2025	Sopralluogo tecnico con rilievi metrici, grafici e fotografici del terreno sito in Bagheria (PA)
18/10/2025	Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica del terreno sito in Bagheria (PA)
22/10/2025	Studio della documentazione legale per entrambi i lotti
27/10/2025	Redazione elaborati grafici lotto 1
28/10/2025	Ricezione Certificato Destinazione Urbanistica del terreno sito in Bagheria (PA)
10/11/2025	Richiesta al Commissariamento liquidazione verifica sussistenza Usi Civici
11/11/2025	Accesso atti edilizi e relativa copia presso Ufficio Edilizia Comune di Partinico lotto 2
11/11/2025	Sopralluogo tecnico con rilievi metrici, grafici e fotografici del terreno lotto 2
19/11/2025	Ricezione nota Commissariamento liquidazione verifica sussistenza Usi Civici
19/11/2025	Redazione planimetria stato di fatto lotto 2
25/11/2025	Redazione planimetria con indicazione difformità edilizie lotto 2
10/12/2025	Verifica conformità catastale lotto 1
12/12/2025	Verifica condizioni di sanabilità lotto 2
14/12/2025	Calcolo costo di affrancazione dalla reggia trazzera
17/12/2025	Analisi urbanistica lotto 1
14/01/2026	Studio legittimazione edilizia lotto 2
20/01/2026	Consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare lotto 2
22/01/2026	Indagine di mercato fondata su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona o in aree limitrofe avente per oggetto terreni per stima lotto 1
26/01/2026	Inizio adeguata ricerca di mercato avente per oggetto terreni edificabili per stima lotto 2
29/01/2026	Indagine di mercato fondata su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona o in aree limitrofe avente per oggetto appartanville complete per stima lotto 2
30/01/2026	Quantificazione di massima costi per completamento ipotetico immobile per la stima lotto 2
02/02/2026	Indagine di mercato immobili allo stato grezzo per stima lotto 2
05/02/2026	Processo di stima e determinazione del valore di mercato del lotto 1
09/02/2026	Processo di stima e determinazione del valore di mercato del lotto 2

VALUTAZIONE TECNICO/STIMATIVA LOTTO 1

1.1

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E PROVENIENZA

DIRITTI REALI

Oggetto di stima è un lotto costituito da 2 terreni ubicato in c/da Vignazza, nel territorio comunale di Bagheria (PA) e identificato al Catasto Terreni con

- Foglio 2 particella 98 qualità *AGRUMETO*;
- Foglio 2 particella 703 qualità *PASCOLO*.

Il diritto reale oggetto della procedura è rappresentato da: **diritto piena proprietà (1/1)**

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

La ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al compendio immobiliare si è appurata attraverso un'ispezione ipocatastale effettuata in data 13/10/2025, tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate, attraverso la quale si è ottenuto l'elenco formalità e l'atto di provenienza (*Allegato 1*).

Il terreno è pervenuto in forza di Atto di compravendita del 10.07.2020 notaio [REDACTED] di Palermo rep. n. 7095 racc. n. 5531, trascritto il 16.07.2020 ai nn. 28615/19318.

A sua volta il terreno è pervenuto in forza di

- Atto di Compravendita del 15/06/1990 trascritto in data 21/06/1990 ai nn. 25554/19319;
- Successione del 03/02/2016 con accettazione di eredità trascritta il 24/01/2017 ai nn. 2590/2064.

I dati catastali riportati nell'atto identificano **univocamente** il compendio oggetto di stima.

È stata riscontrata **l'esatta corrispondenza** tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto del Comune di Bagheria e quelli indicati sia negli Atti di provenienza.

DESCRIZIONE ZONA

Il lotto geograficamente ricade in prossimità della frazione di Santa Flavia nel territorio comunale di Bagheria (PA) da cui dista circa 6 Km.

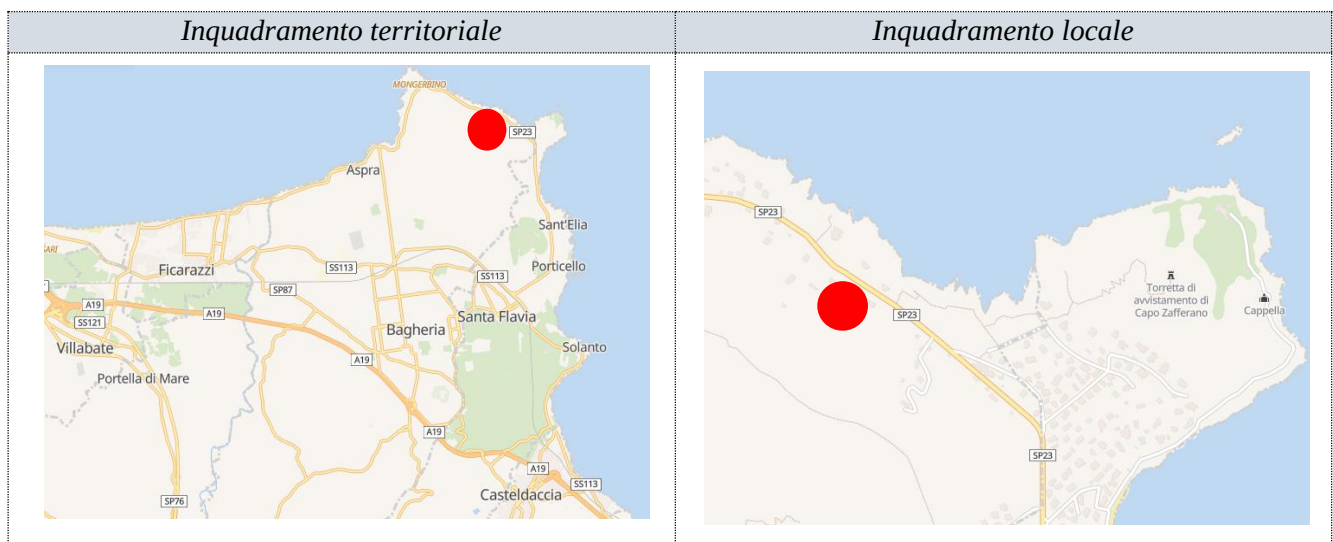
Nello specifico il terreno è ubicato in contrada Vignazza, ed è accessibile da via Francesco Perez che rappresenta il tratto della SP23 che costeggia il promontorio di Capo Zafferano.

La zona nel complesso è rinomata per le caratteristiche della costa con diverse località conosciute e molto frequentate soprattutto nel periodo estivo come il già citato Capo Zafferano, Solanto, Sant'Elia e Porticello.

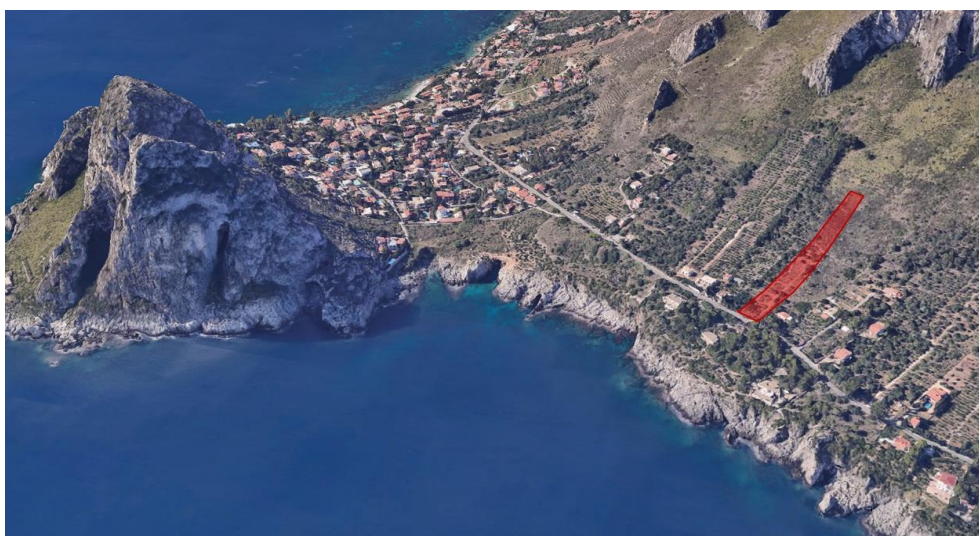
La zona è suburbana e scarsamente dotata di opere di urbanizzazione primaria e del tutto mancanti quelle secondarie con una destinazione d'uso prettamente residenziale e agricola.

L'area si contraddistingue per una densità abitativa molto bassa e da un tessuto edilizio rappresentato da lotti di terreno per lo più non coltivati, sedi di piccole attività economiche e case isolate e appartanville di diversa tipologia. L'accessibilità è buona.

Il compendio immobiliare in oggetto dista 20 Km dal centro di Palermo, 57 Km dall'aeroporto Falcone - Borsellino e a circa 7 Km dall'innesto più vicino alla rete autostradale.



INDICAZIONE LOTTO DI TERRENO SU GOOGLE MAPS



DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO

L'immobile è rappresentato da un lotto di terreno agricolo ubicato in prossimità del promontorio di Capo Zafferano a poca distanza dalla frazione di Santa Flavia nel territorio comunale di Bagheria (PA). È costituito da 2 appezzamenti di terreno, catastalmente indipendenti, di forma geometrica trapezoidale e contigui per il lato minore. Il terreno quindi con una conformazione molto allungata si estende in pendenza dal ciglio della strada fino alla sommità di confine con altro lotto di terzi.

Il terreno non è intercluso in quanto è dotato di accesso diretto da strada (SP 23 denominata via F. Perez) la cui l'entrata è attualmente impedita per l'esistenza di un muro in parte in calcestruzzo sormontato da una rete metallica.

Ad oggi il terreno, di superficie catastale e quindi commerciale di 4.089 m² è accessibile solo attraverso terreni contigui.

L'appezzamento caratterizzato, come già indicato, da una elevata acclività è risultato incolto, con modesta presenza di vegetazione spontanea con essenze di varia specie tipiche della macchia mediterranea e sterpaglie.

In sede di sopralluogo il terreno è risultato libero, in stato di abbandono, in condizioni conservative mediocri e su di esso non insistono fabbricati e non si svolge alcuna attività.

Non si è rilevata la presenza di rifiuti e di materiali pericoli e/o nocivi, né di eventi franosi in atto e tracce di passaggio di mezzi meccanici o di pascolamento.

Si evidenzia che occasionalmente una piccola e circoscritta porzione viene utilizzata come area di stoccaggio per materiale funzionale ad un piccolo cantiere insistente su una particella confinante.

Fatta eccezione per il muro sopracitato prospiciente la SP 23 il lotto in oggetto non risulta recintato né delimitato da alcun confine fisico/naturale.

L'immobile è privo di impianti primari quali idrico/irriguo ed elettrico ed il suo potenziale agronomico è da ritenersi molto basso.

Il lotto, con riferimento all'estratto di mappa (*Allegato 3*) confina con altri terreni di proprietà di terzi:

- a NORD-OVEST con strada SP23 e lotto particella 705;
- a OVEST con lotto particella 705;
- a SUD con lotti particelle 702 e 700;
- a SUD EST con part.lla 226 (il terreno 207 con la part.lla 850);
- a EST con particella 701 e 870.

CARATTERISTICHE E PROPRIETÀ ESTIMATIVE LOTTO 1

Si riporta la tabella con le caratteristiche estimative più importanti del lotto

Caratteristiche e proprietà estimative lotto	
Consistenza catastale	4.089 m ²
Ampiezza	Medio/piccola
Acclività	Giacitura con elevata pendenza
Accessibilità	Buona, raggiungibile attraverso la SP23
Interclusione	No con accesso diretto da strada pubblica
Forma geometrica	Allungata costituito da particelle contigue di forma trapezoidale
Presenza impianti	Nessuno
Presenza fabbricati	Nessuno
Confini fisici	Nessuna delimitazione fatta eccezione muro su strada SP23
Presenza rifiuti	Non si è rilevata la presenza di accumuli di rifiuti
Elementi nocivi e pericolosi	No
Stato conservativo	Mediocre, stato di abbandono
Tipo di coltura	incolto
Esposizione	Discreta
Potenziale agronomico	Molto basso

INDICAZIONE TERRENO SU FORMAPS

Si riporta un estratto del report fotografico come da sopralluogo effettuato in 17/10/2025

FOTO 01: Muro che impedisce l'accesso diretto da strada



FOTO 02: Ingresso attuale tramite stradella di terzi



FOTO 03: Terreno vista Est



FOTO 04: Terreno vista Nord-Est



FOTO 05: Terreno vista Sud-Est



FOTO 06: Terreno vista Est



FOTO 07: Terreno vista Sud-Est



FOTO 08: Terreno vista Nord



FOTO 09: Terreno vista Est



FOTO 10: Terreno vista Ovest



FOTO 11: Contesto di zona SP23



FOTO 12: Contesto di zona SP23

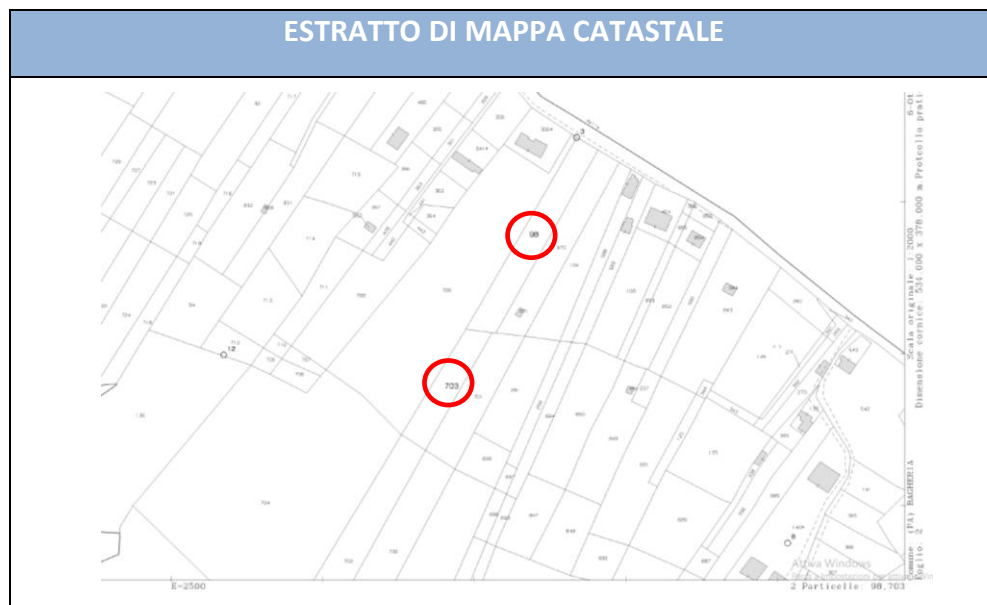


1.3**ANALISI CATASTALE LOTTO 1**

Il lotto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagheria (PA) con Foglio 2 e particelle 98 e 703 per una superficie catastale complessiva di 4.089 m². (*Allegato 3*)

A seguire i dati catastali dei due terreni.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie catastale	Reddito	
						Dominicale	Agrario
2	98			AGRUMETO 3	2.510	14,80	33,70
2	703			PASCOLO 2	1.579	1,39	0,73



La part.lla 703 deriva dalla soppressione dell'originaria part.lla n. 100 con procedimento di frazionamento e variazione n. 529252 del 2008 in atti dal 21/11/2008.

Come riportato nella tabella soprastante la part.lla n. 98 ha una qualità catastale "Agrumeto 3" ovvero la qualità del terreno cioè al tipo di coltura principale che vi si può praticare è agrumeto con un livello di produttiva di classe 3 ovvero medio/basso.

La part.lla 703 invece ha una qualità "Pascolo 2" ovvero un terreno adibito potenzialmente a pascolo con una capacità produttiva media.

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 4*) acquisito in data 29/10/2025 in base al P.R.G. del comune di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017 e recepito con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 12.08.2020 hanno una **destinazione urbanistica molto limitante e restrittiva**.

In particolare:

- il terreno censito con la part.lla 98 ricade in zona **E1 verde agricolo** tra cui una minore parte all'interno della fascia di 150 mt;
Inoltre rientra in **Siti di Importanza Comunitaria (SIC)** disciplinato dall'art. 69 delle NTA: habitat di specie animali e vegetali, scheda ITA 020019 Rupì di Catalfano e Capo Zafferano, con vincolo di inedificabilità assoluta.
- il terreno censito con la part.lla 703 ricade in zona **E1 verde agricolo** tra cui una minore parte all'interno in zona **F1 Attrezzature pubbliche di interesse generale parchi pubblici** e/o di uso pubblico urbani e territoriali. Ricade anche in Fascia di rispetto Parco Pubblico di Monte Catalfano nelle quali è fatto divieto assoluto di edificazione.

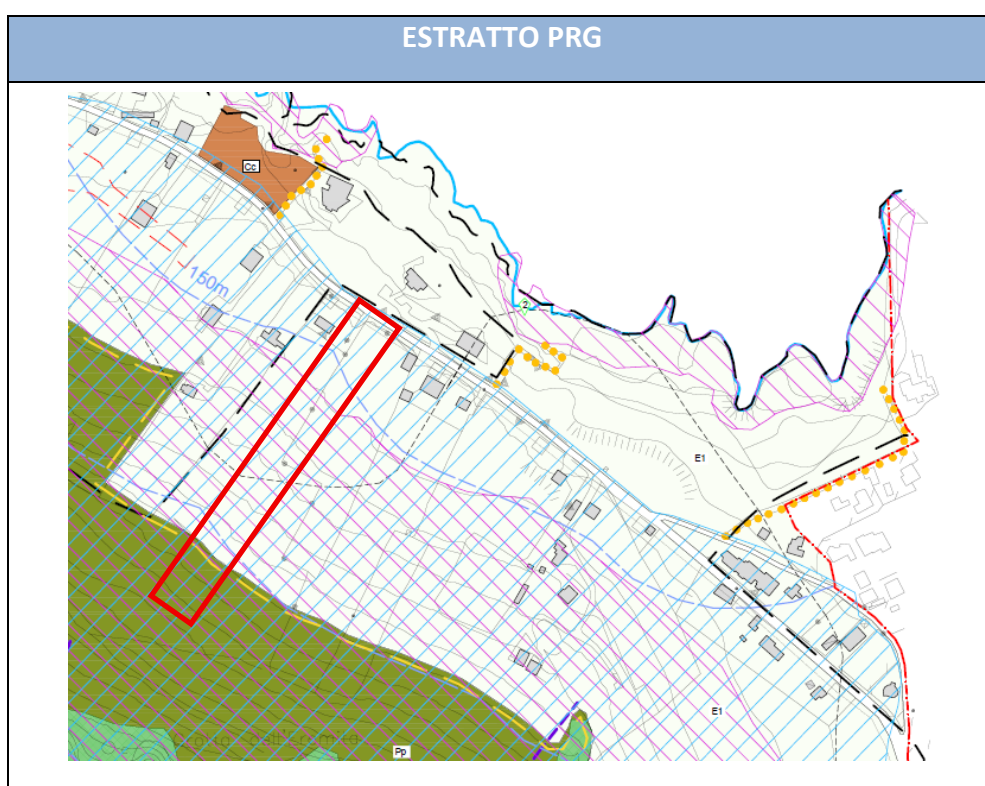
Entrambi i terreni sono soggetti a diversi vincoli territoriali mentre a far data dal 06/04/2022, con riferimento al P.R.G. approvato col sopracitato Decreto n° 35 del 15/03/2017, sono decaduti i soli vincoli preordinati all'esproprio.

Per la precisione entrambi i terreni sono subordinati ai seguenti vincoli (*Allegato 5*):

- Art. 43 - Zone di **inedificabilità assoluta**: - parchi, boschi anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
- Art. 59 - Aree per la diretta fruizione del mare vincolate ai sensi della L.r. 78/76. "Fascia compresa entro 150 mt. di distanza dalla battigia", ai sensi dell'art. 15 lettera a, della L.R. n. 78/76;
- Art. 64 - "**Vincolo Idrogeologico**" ai sensi del Regio Decreto n° 3627 del 30/12/1923, mod. da R.D. del 03/01/1926 n° 23 e del 13/02/1933 n° 215;
- Art. 67 - **Vincolo paesaggistico** (ex D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.) di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 21/05/1963, e successivo D.A. 06/09/1967;

- “**Aree soggette a crolli e ribaltamenti**” secondo il Nuovo Studio Geologico del 21/02/2010 e Relazione PAI nelle quali è fatto divieto assoluto di edificazione;
- Art. 73 – “**Vincolo sismico**”, istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell’Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003.

Le zone agricole sono disciplinate dagli artt. 34-47 e nel caso specifico in applicazione agli artt. 43, 59 e 69 per il lotto in oggetto vige l’inedificabilità assoluta.



VERIFICA VINCOLI DEMANIALITA’

Infine si segnala che la part.lla 98 è percorsa in parte dalla Regia Trazzera del litorale Tratto Palermo – Termini Imprese - RT 138– “Trazzere demaniali (Demanio Armentizio) e quindi ai sensi dell’art. 78 in “Fascia del Demanio Trazzerale” del Comune di Bagheria e quindi per una ridottissima parte ricade su **suolo demaniale**.

Per ottenere la legittimazione del suolo trazzerale, come confermato dai colloqui diretti con i tecnici presso la sede di Palermo dell'ufficio del Demanio Trazzerale e usi Civici, sarà necessario procedere alla "sdemanializzazione" ovvero affrancare tali superfici.

Sulla scorta di un calcolo di massima determinandolo ai sensi dell'art.13 della L.R. 4/2003 in funzione dell'indice di densità fondiaria e calcolando inoltre quanto dovuto per spese di istruttoria, registrazione e trascrizione la spesa complessiva per l'affrancazione totale dalla regia trazzera RT - 138 è stimato prudenzialmente a € **1.800,00**.

Si evidenzia che la quantificazione del costo di affrancazione è stato calcolato sulla scorta delle informazioni ricevute dai funzionari dell'ufficio interpellato e può essere suscettibile di minime variazioni tenuto conto che non si è basato sulle indicazioni del necessario *certificato di Demanialità* e che in ogni caso l'importo esatto sarà computato dal medesimo ufficio competente in base all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della relativa *istanza di legittimazione*.

In base alle informazioni desunte dai funzionari dell'ufficio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia sul terreno non gravano usi civici.

Non risultano gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

METODOLOGIA DI STIMA E RAGIONAMENTO VALUTATIVO

Il mercato dei terreni nel territorio comunale di Bagheria è tendenzialmente molto poco dinamico con una bassa domanda e un'offerta più consistente rappresentata per lo più da terreni di piccola dimensione posizionati prettamente in aree a vocazione turistica e/o residenziale come proprio la zona in oggetto.

I terreni agricoli in buone condizioni conservative, pianeggianti e con accesso diretto hanno nella zona in prossimità del lotto in oggetto valori compresi tra i 5 – 10 €/mq in base all'ampiezza, all'esposizione, al tipo di coltivazione e alla dotazione impiantistica con picchi anche di 15 - 20 €/mq se sono annessi anche fabbricati rurali.

La stima dei terreni è stata eseguita applicando il criterio **comparativo** ovvero attraverso il confronto con n. 4 terreni aventi le medesime caratteristiche generali, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nel medesimo territorio comunale.

Il ragionamento valutativo partendo dalle risultanze dell'indagine di mercato si è fondato sulla ponderazione dei fattori estimativi già menzionati e in particolare:

- 1) Giacitura tendenzialmente mediocre in pendenza e microzona scoscese;
- 2) Grado di attrattività molto basso dal punto di vista agricolo;
- 3) Lotto non intercluso ma attualmente con l'accesso diretto da strada interdetto per la realizzazione di un muretto rialzato in parte in calcestruzzo sormontato da una rete metallica;
- 4) Raggiungibilità buona e lotto raggiungibile attraverso la SP 23;
- 5) Ubicazione in zona sub urbana in prossimità di Capo Zafferano a poca distanza dalla frazione di Santa Flavia;
- 6) Lotto con conformazione molto allungata che si estende in pendenza dal ciglio della strada fino alla sommità di confine con altro lotto di terzi;
- 7) Terreno incolto, con modesta presenza di vegetazione spontanea, in stato di abbandono, in condizioni conservative mediocri e privo di impianti (irrigazione, elettrico);
- 8) Caratterizzazione urbanistica sfavorevole in quanto ricadente in zona "agricola" e in zona di verde agricolo con inedificabilità assoluta in cui insistono numerosi e fortemente limitanti vincoli urbanistici;

- 9) Terreno per una minima parte percorsa dalla Regia Trazzera del litorale Tratto Palermo –
Termini Imprese - RT 138;
- 10) Lotto costituito da due terreni contigui per una dimensione pari a 4.089 m², medio per la zona;
- 11) Esposizione discreta rispetto all'irraggiamento solare.

Per l'indagine di mercato oltre alle fonti d'informazione indicate nella premessa si sono utilizzati specificatamente ulteriori dati ricavati dalle seguenti agenzie immobiliari tutte ubicate in Bagheria:

- 1) Gabetti, via Federico II, 30;
- 2) Remax, Corso Butera, 22;
- 3) Baharia, via Napoli, 39.

Il valore di mercato unitario è stato ricavato dall'elaborazione dei comparativi sottostante in base alle proprie caratteristiche intrinseche estimative (qualità, stato manutentivo, accessibilità, dimensione, ecc.).

Ponderando i seguenti 4 comparativi relativi ad offerte di terreni edificabili posizionati nelle vicinanze

- I. terreno agricolo panoramico di 1.850 mq, coltivato ad agrumeto, terrazzato con muretti a secco in c/da Vignazza, offerto a € 18.500 pari a **10 €/mq**;
- II. terreno agricolo panoramico con ulivi di 2.600 mq, c/da Amalfitano, offerto a € 20.000 pari a **7 €/mq**;
- III. terreno di 3.000 mq, c/da Specchiale-Scannicchia, un tempo coltivato ad uliveto e limoneto ma adesso incolto, con accesso diretto dalla strada provinciale e presenta un prospetto di 40 ml offerto a € 18.000 pari a **6 €/mq**;
- IV. terreno in c/da Sant'Isidoro Monte, coltivato di 1.400 mq, c/da Margi, offerto a € 10.000 pari a **7 €/mq**.

È stata inoltre anche applicata una riduzione del 20% che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa di mercato avente per oggetto terreni.

Utilizzando la superficie catastale, in un'ipotesi di vendita in blocco e non frazionata e ponderando tutte le caratteristiche estimative sopramenzionate il valore di mercato unitario del lotto ad oggi e nelle vigenti condizioni è pari a **4,5 €/mq** ovvero complessivamente € 18.400 € come da tabella sottostante.

UBICAZIONE	SUP. COMM (m ²)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
c/da Vignazza	4.089	5,00	18.400

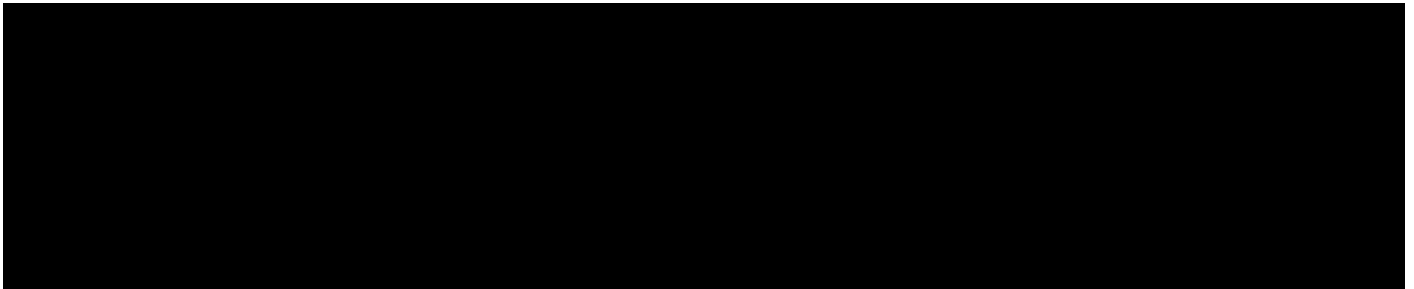
Occorre però procedere al decremento dei costi per la “*sdemanializzazione*” ovvero affrancare quella circoscritta parte del terreno percorsa dalla reggia trazzera per un costo stimato in questa sede di prudenzialmente a € 1.800,00.

In conclusione con un grado di **commerciabilità ritenuto scarso** il valore di mercato del lotto in oggetto è pari a € **16.600**.

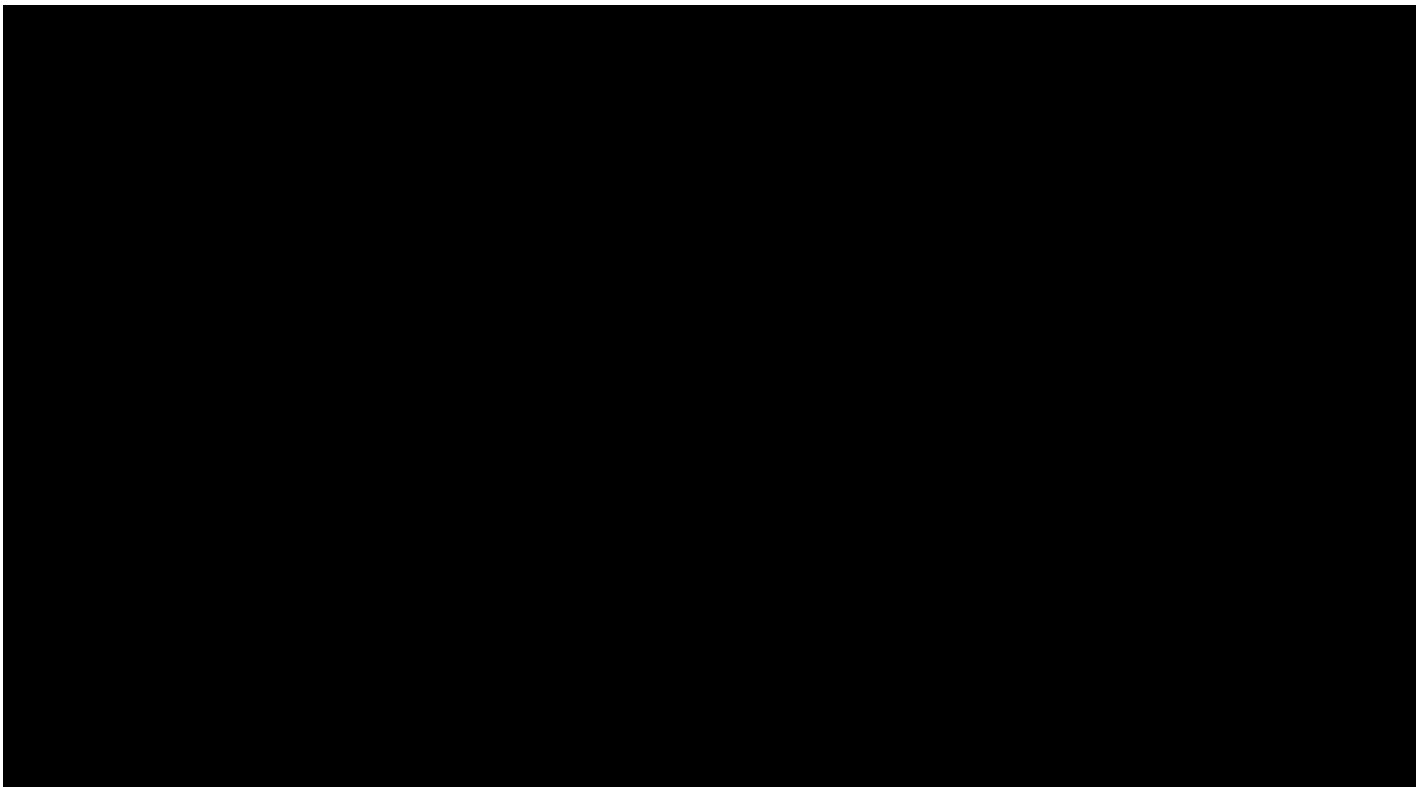
VALUTAZIONE TECNICO/STIMATIVA LOTTO 2

2.1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E PROVENIENZA

DIRITTI REALI

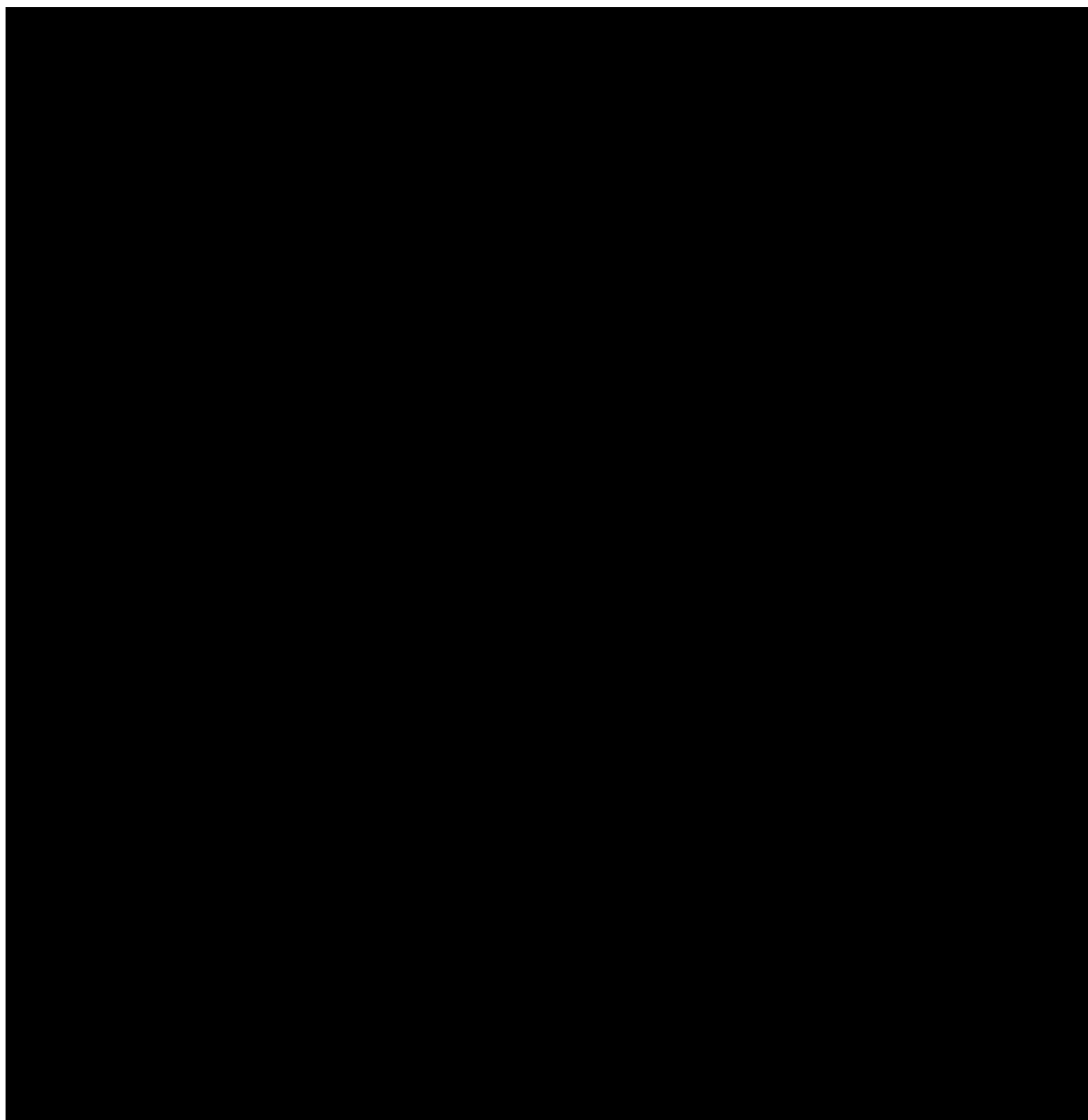


PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

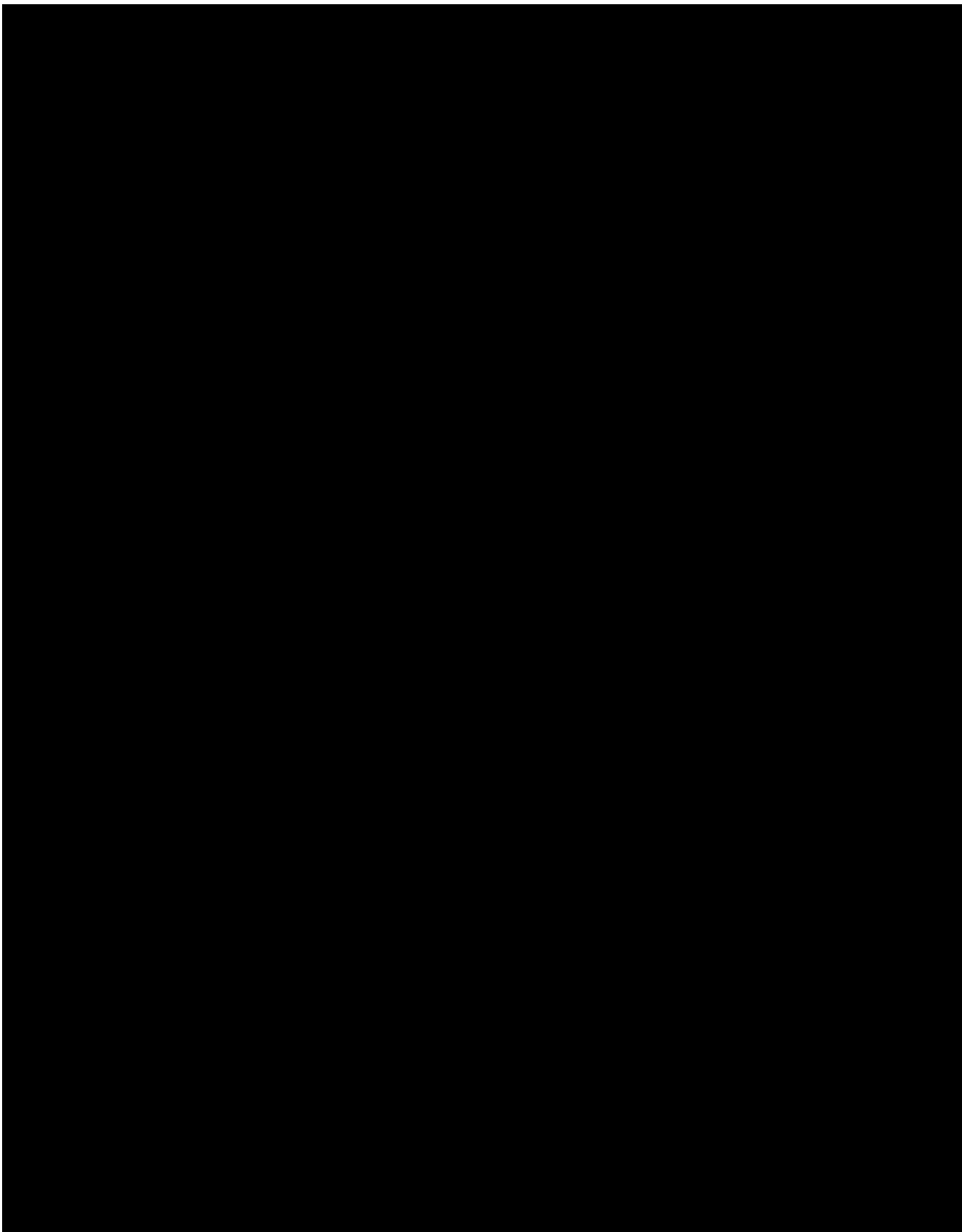


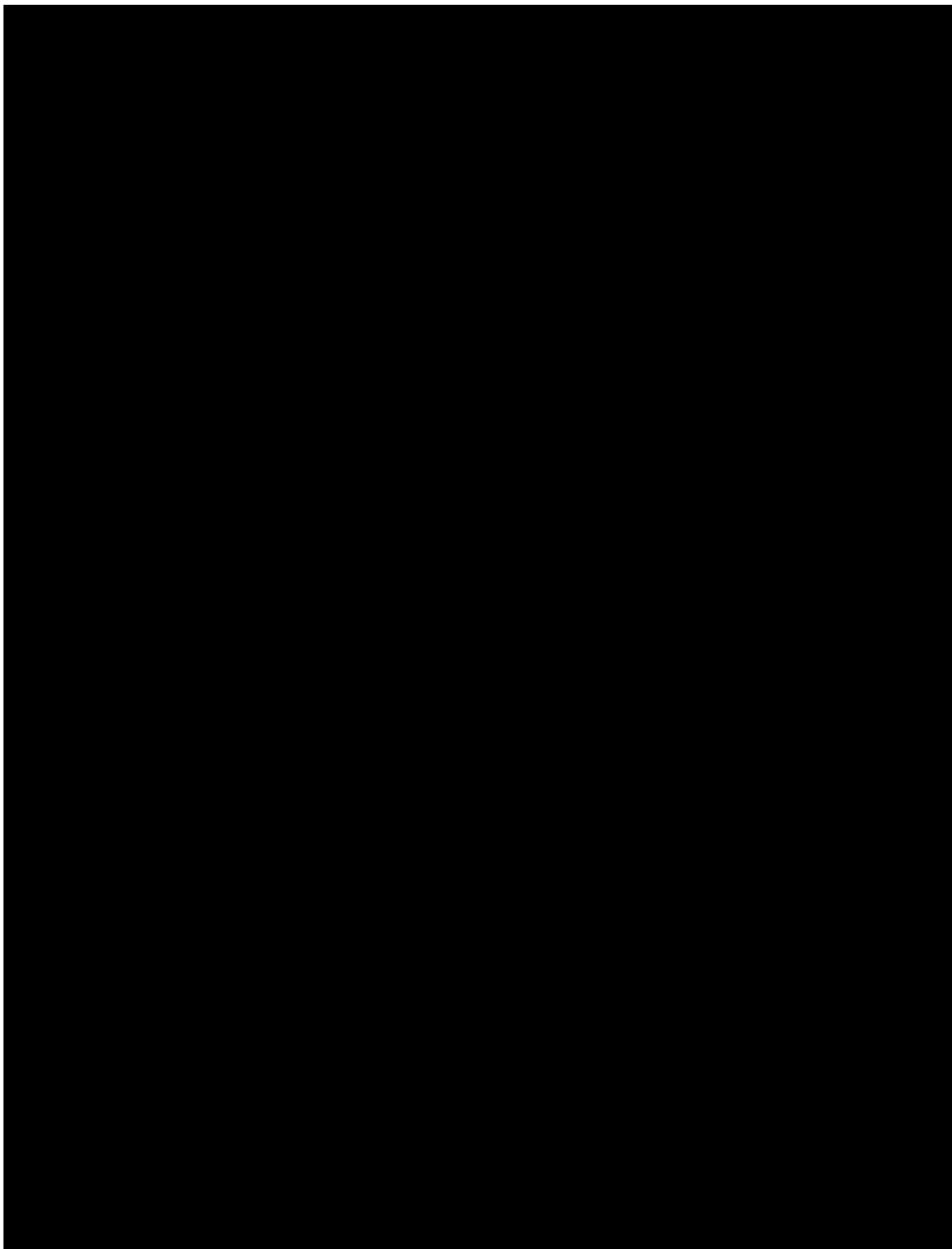
2.2	DESCRIZIONE LOTTO 2
-----	---------------------

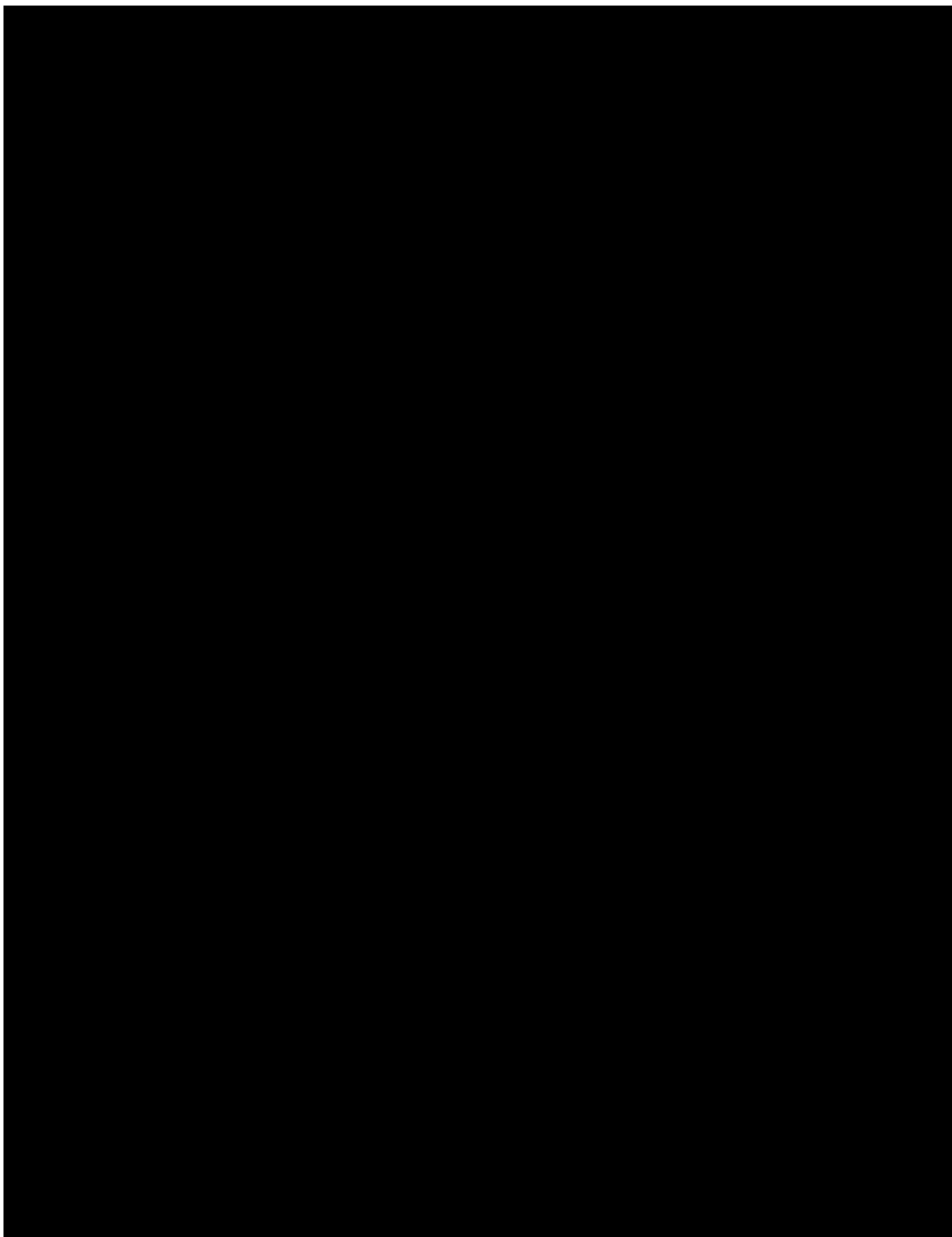
DESCRIZIONE ZONA



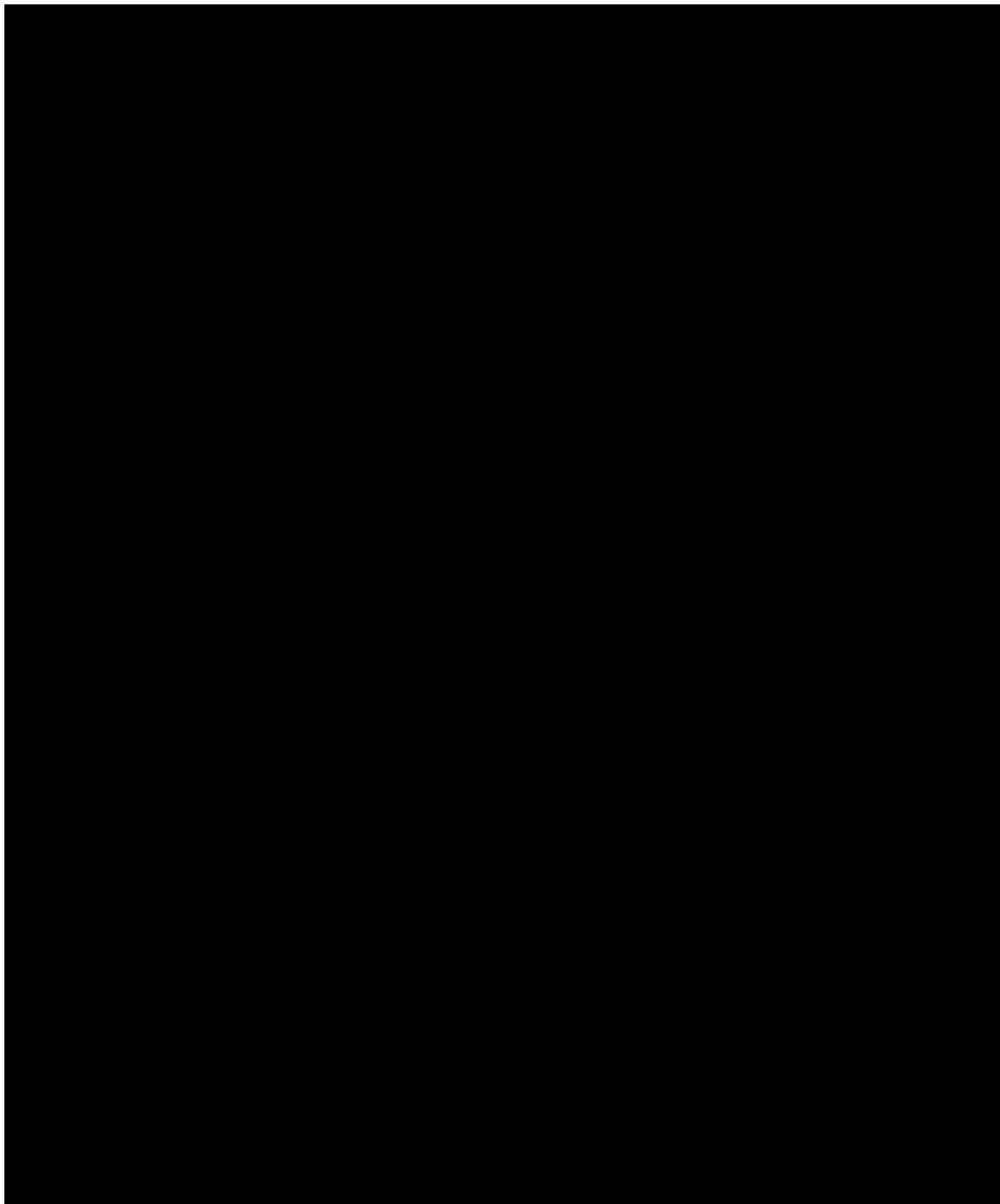
DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO



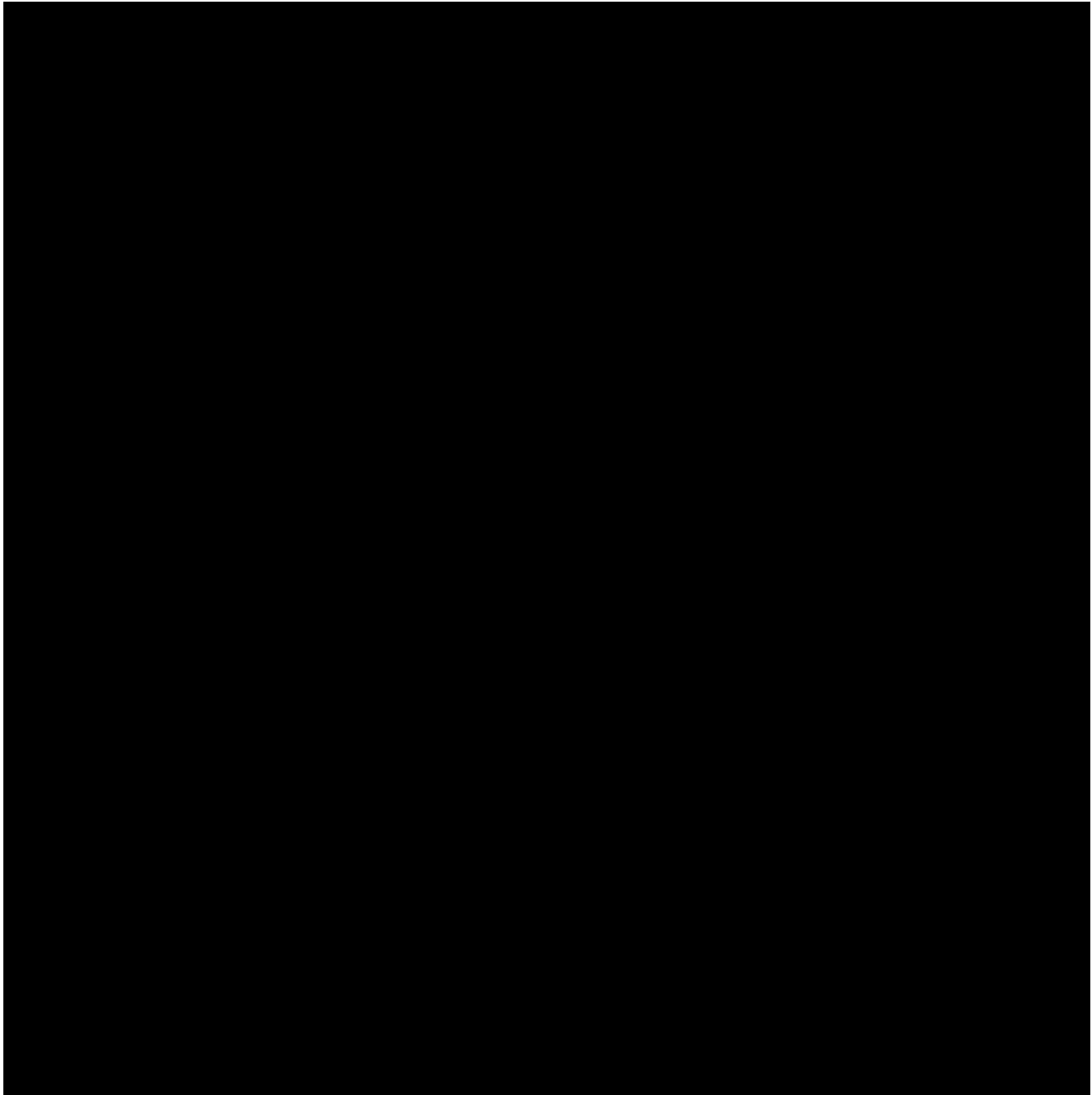




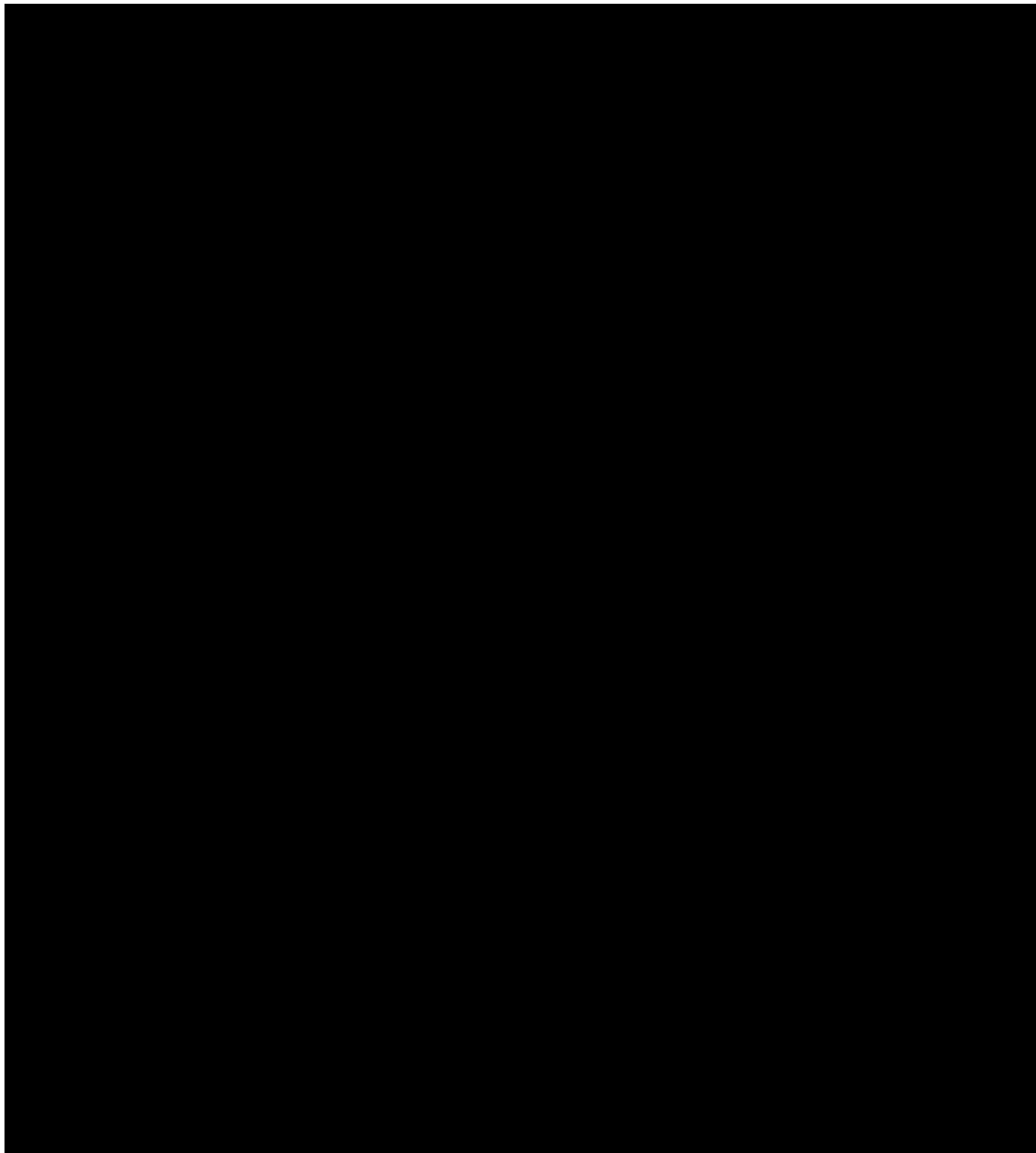
CONSISTENZA LOTTO 2

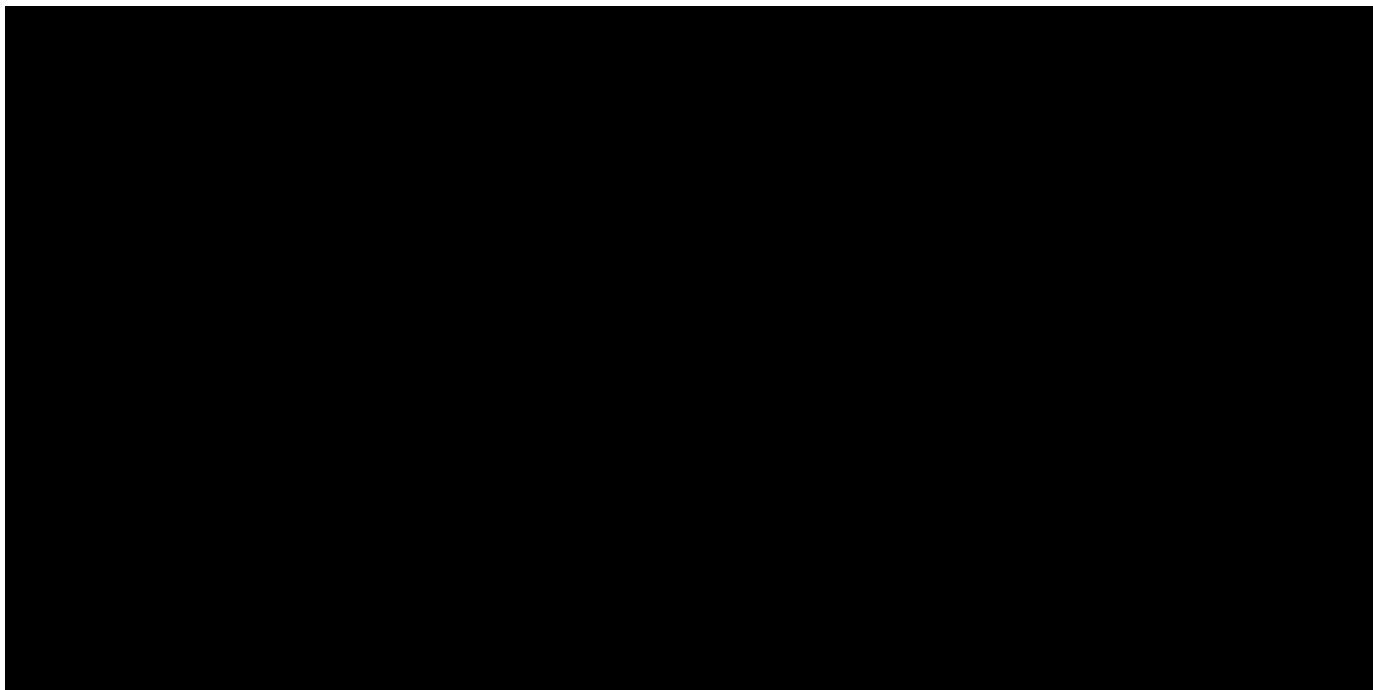


Come da tabella sottostante la superficie commerciale complessiva del lotto, ponderando il terreno di pertinenza di 3.052,84 m² detraendo dalla superficie complessiva dell'intero lotto (3.192,00 m²), l'area di sedime (104,16 m²) e l'area con vincolo di destinazione a parcheggio (35,00 m²), è pari a **119,42 m²**.

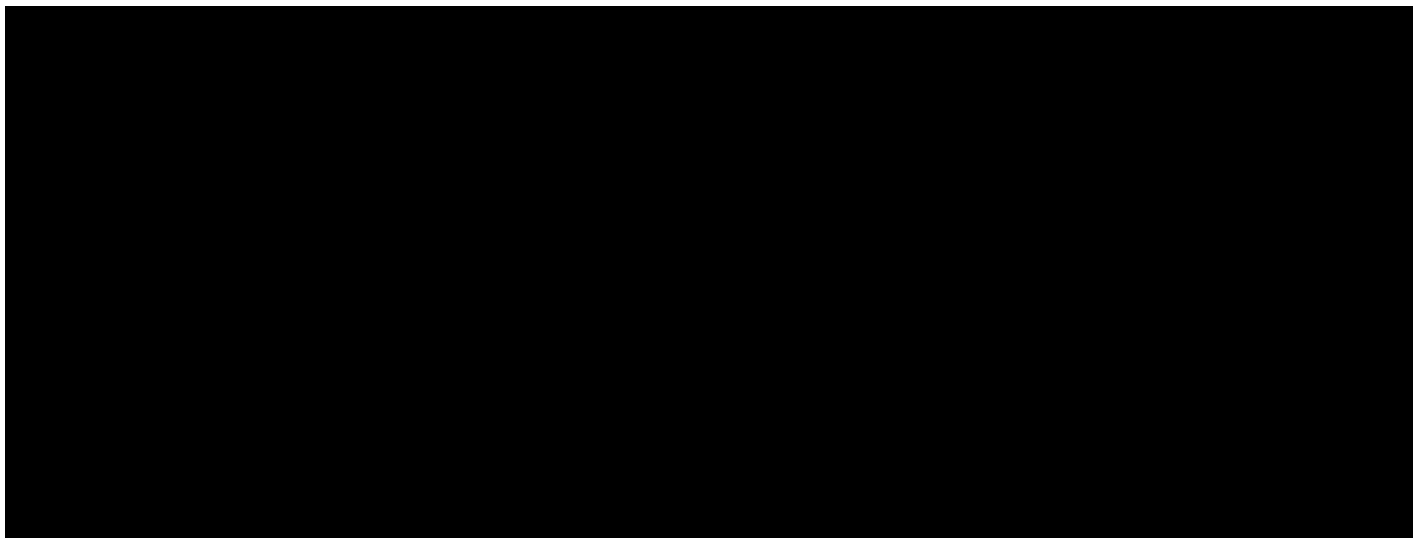


ANALISI CATASTALE

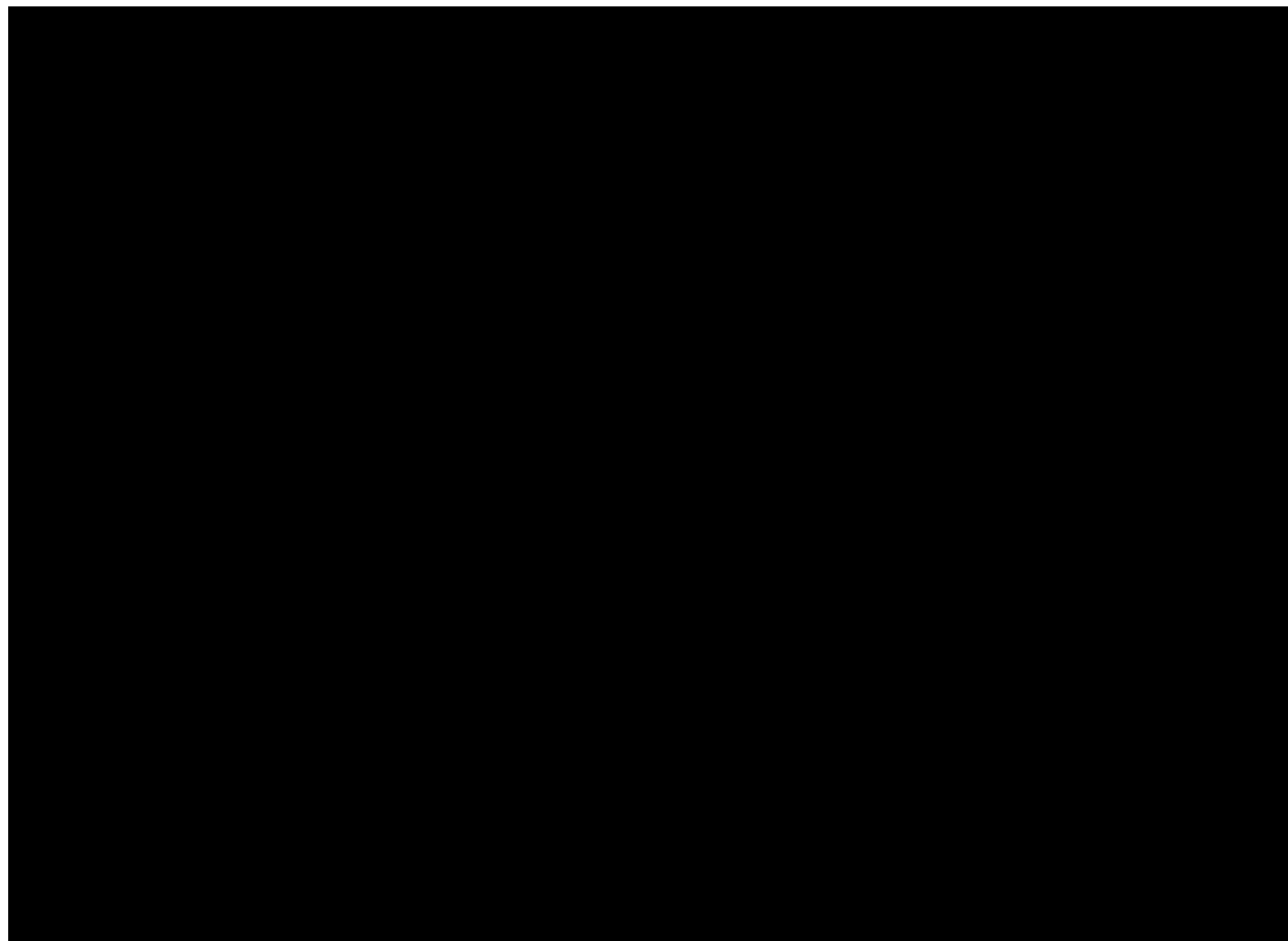


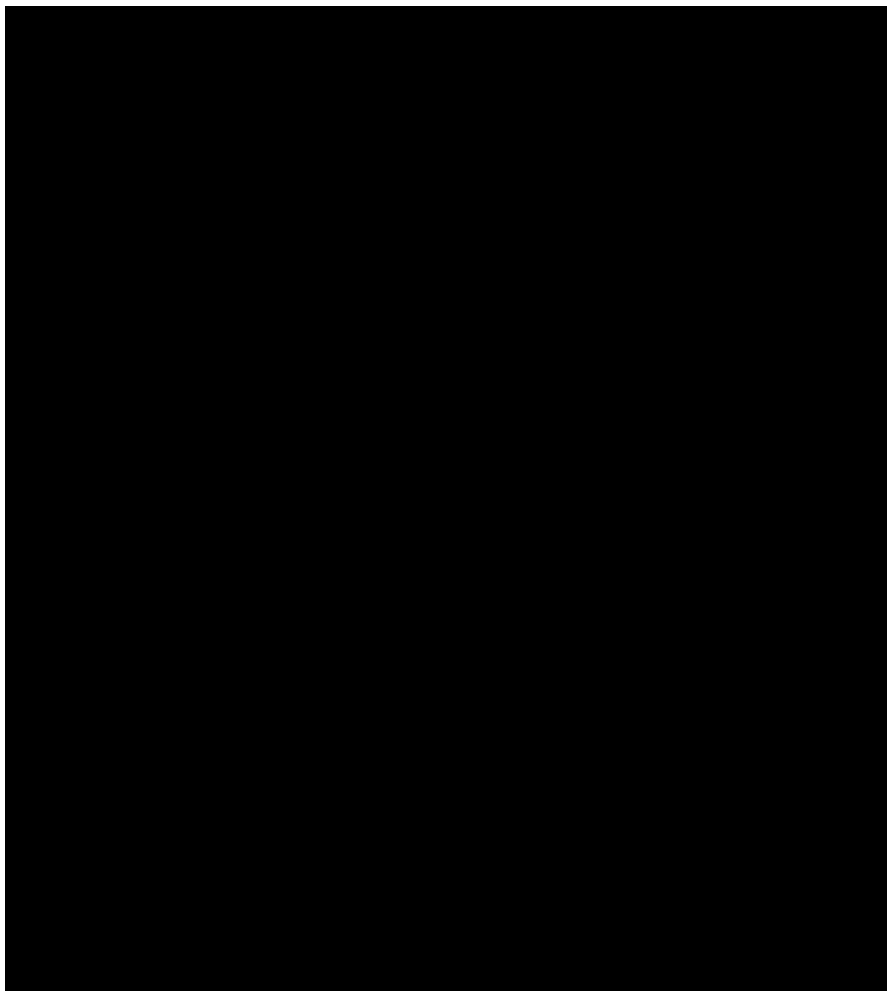
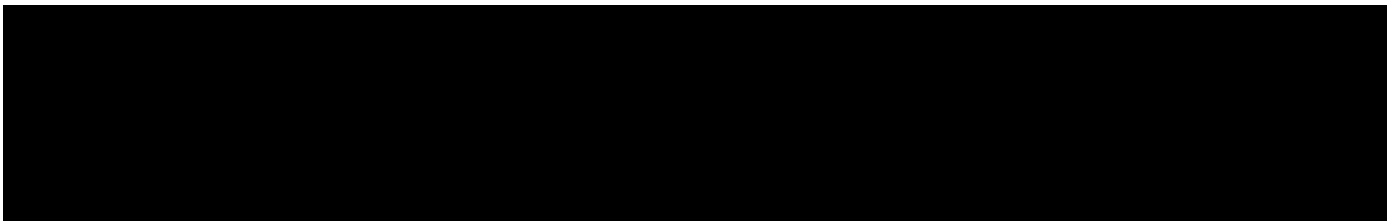


ANALISI EDILIZIA

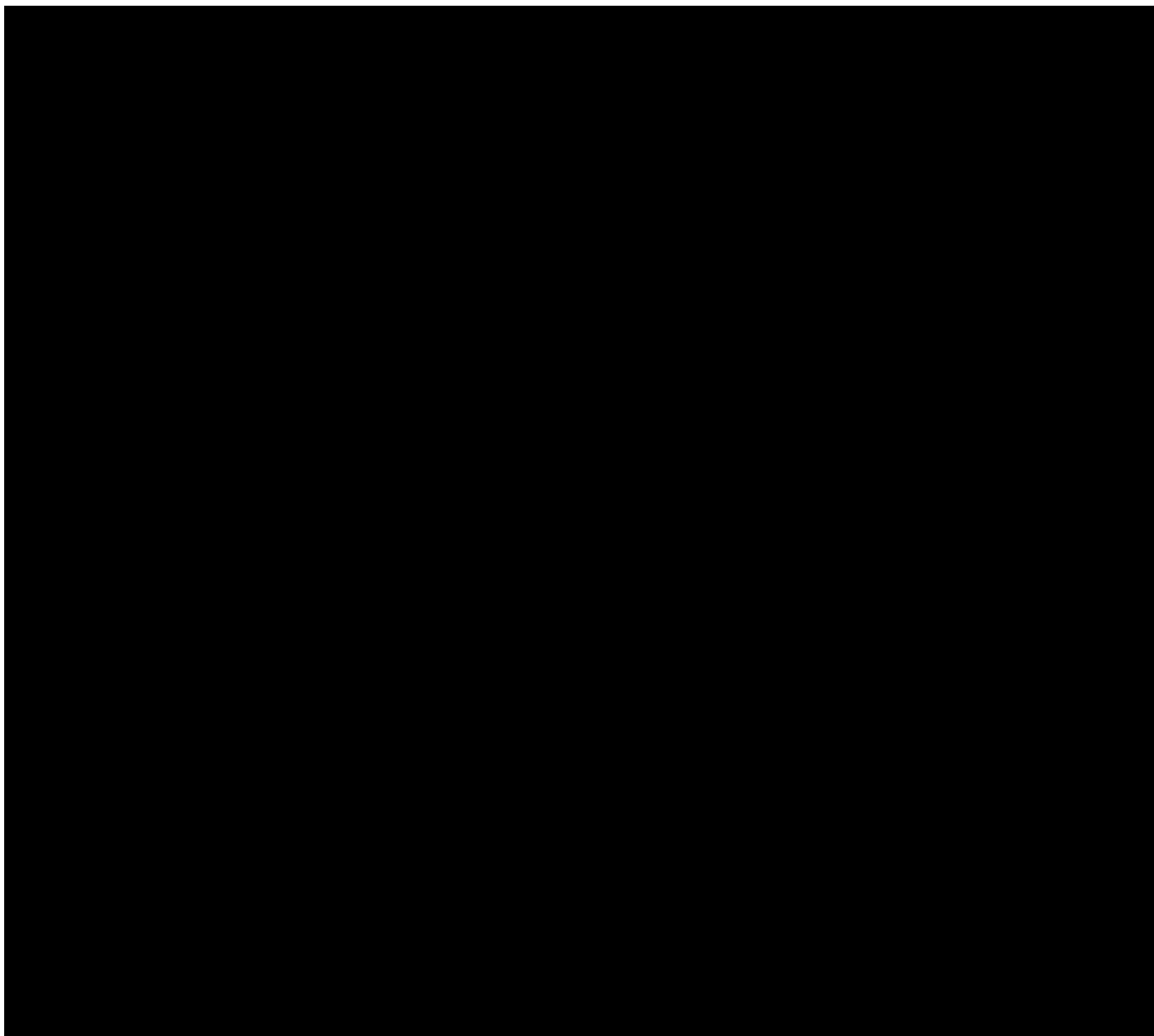


VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA



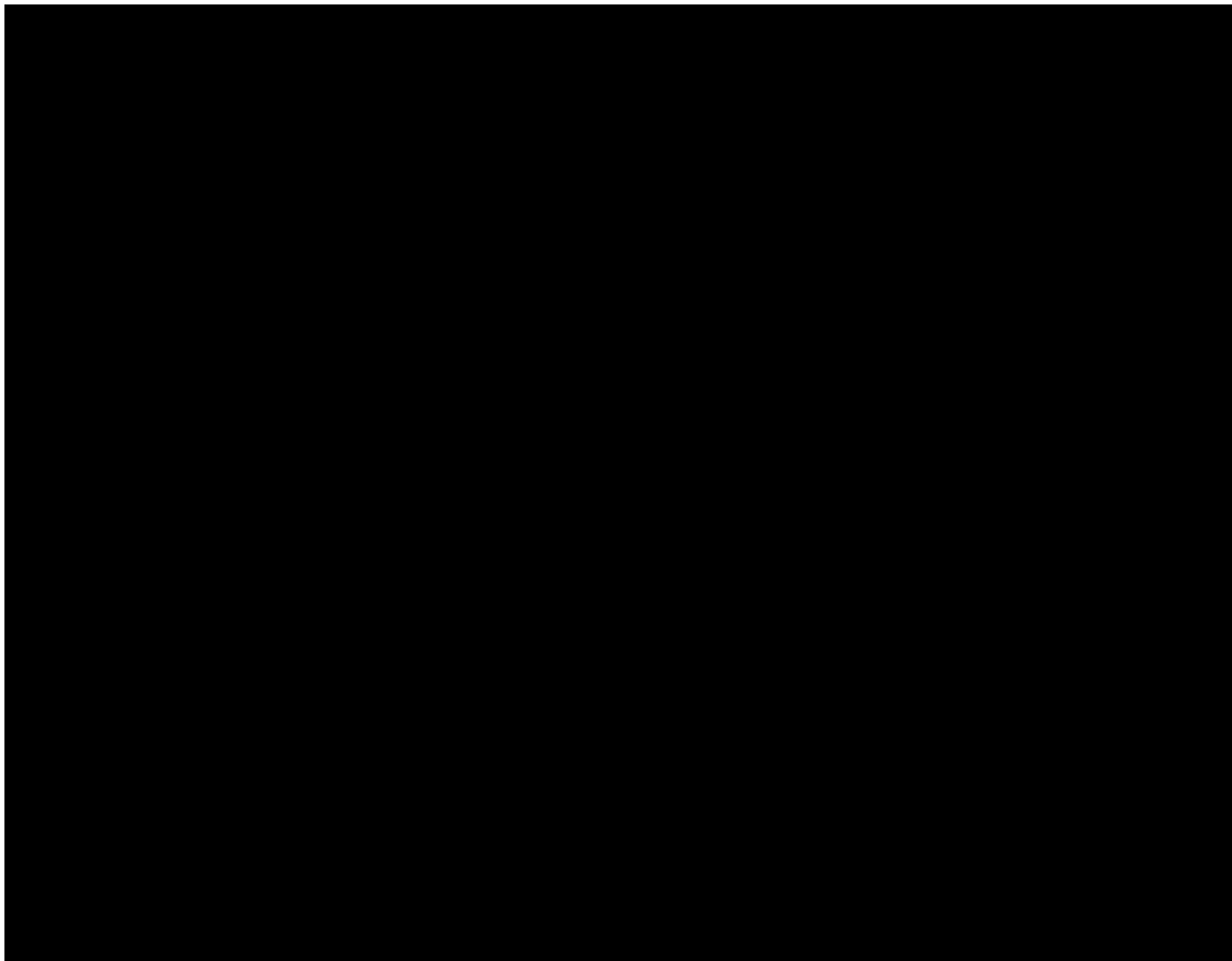


ANALISI URBANISTICA LOTTO 2

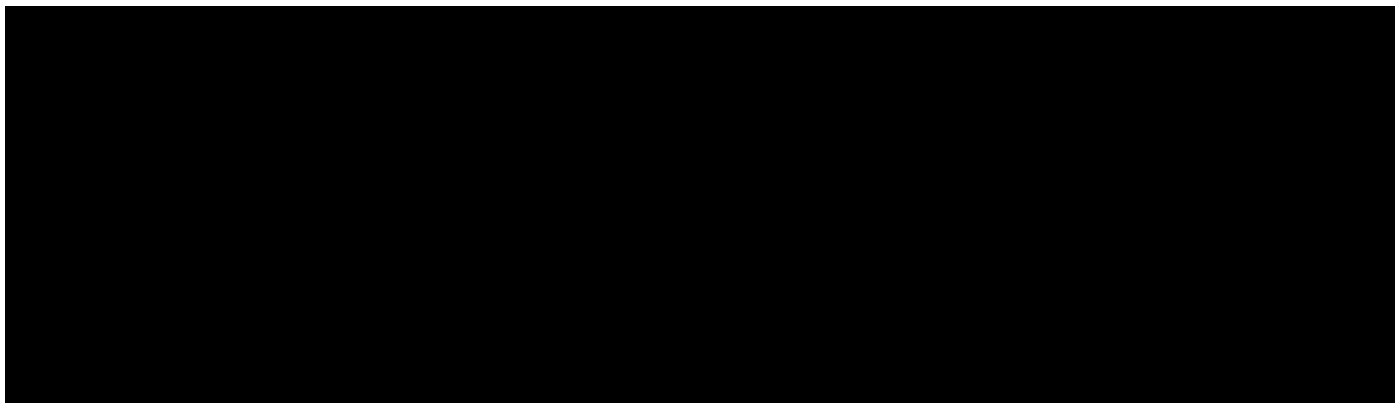


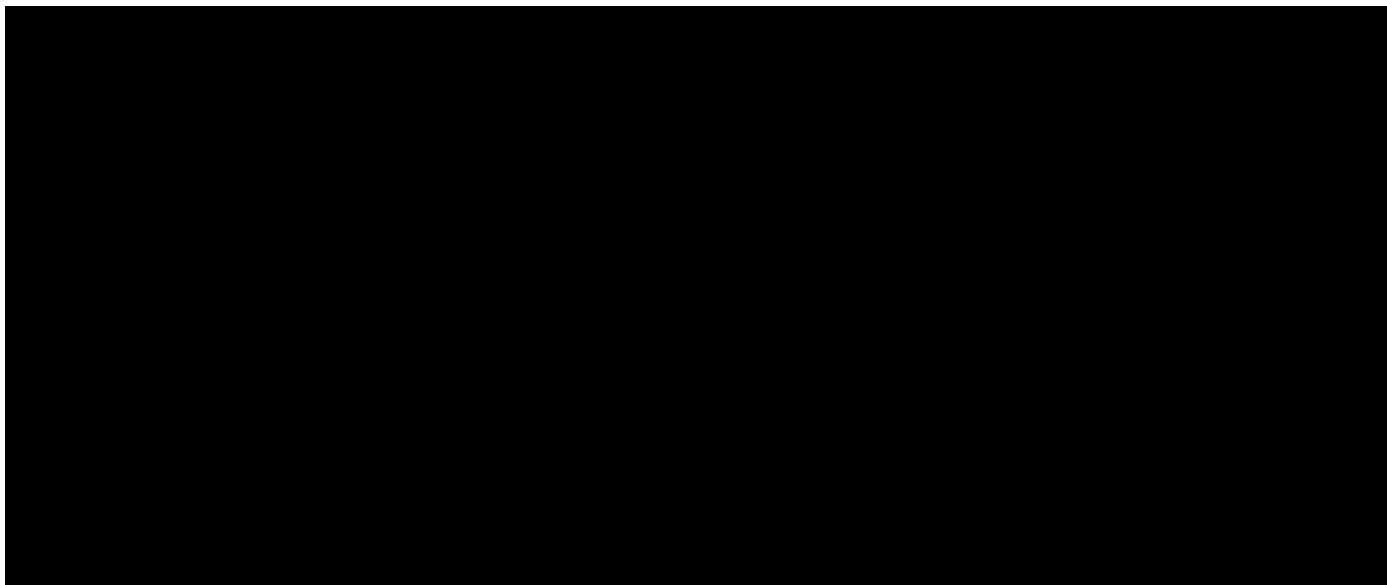
CONDIZIONI DI SANABILITA'

Premessa

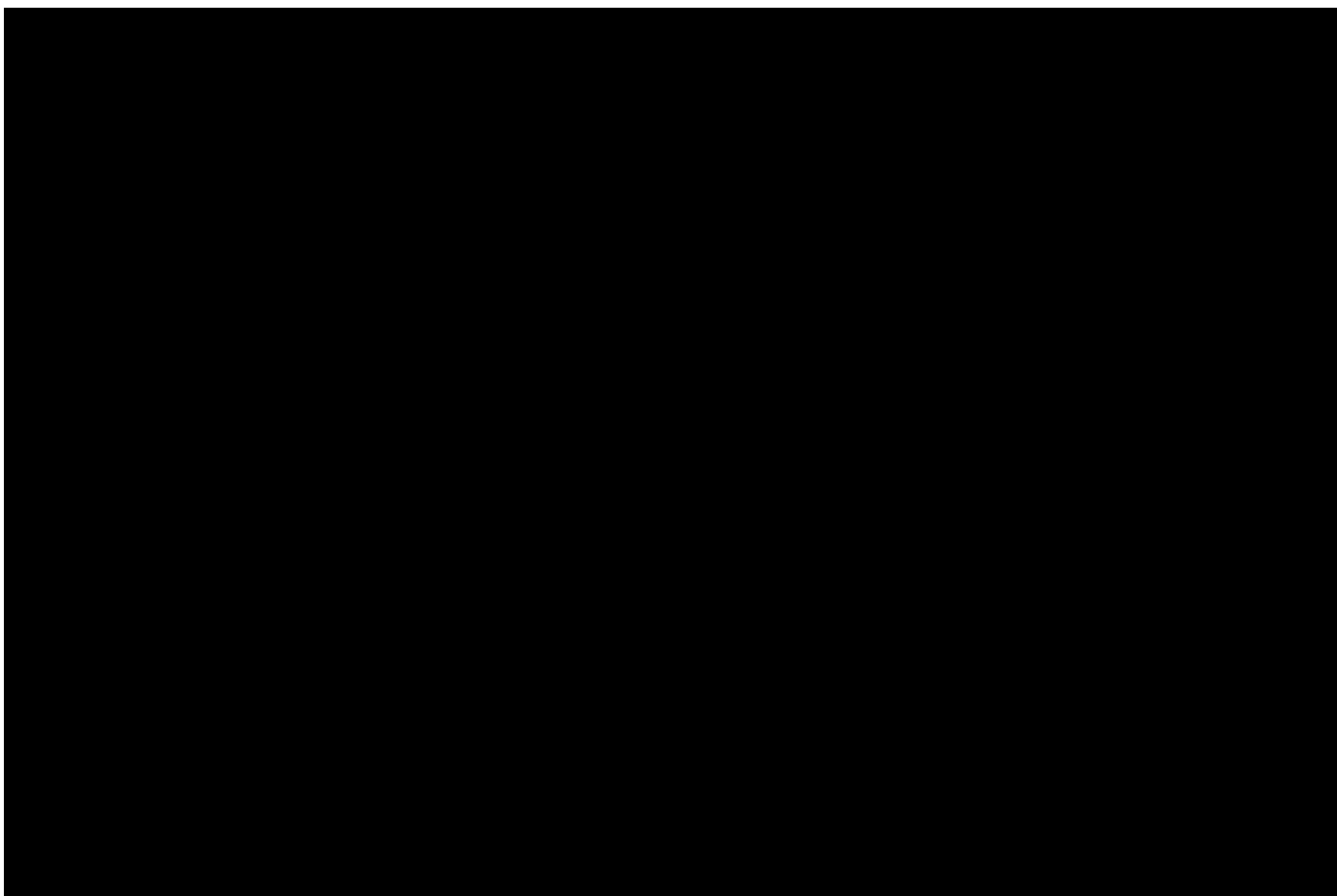


Risultati studio stato legittimo





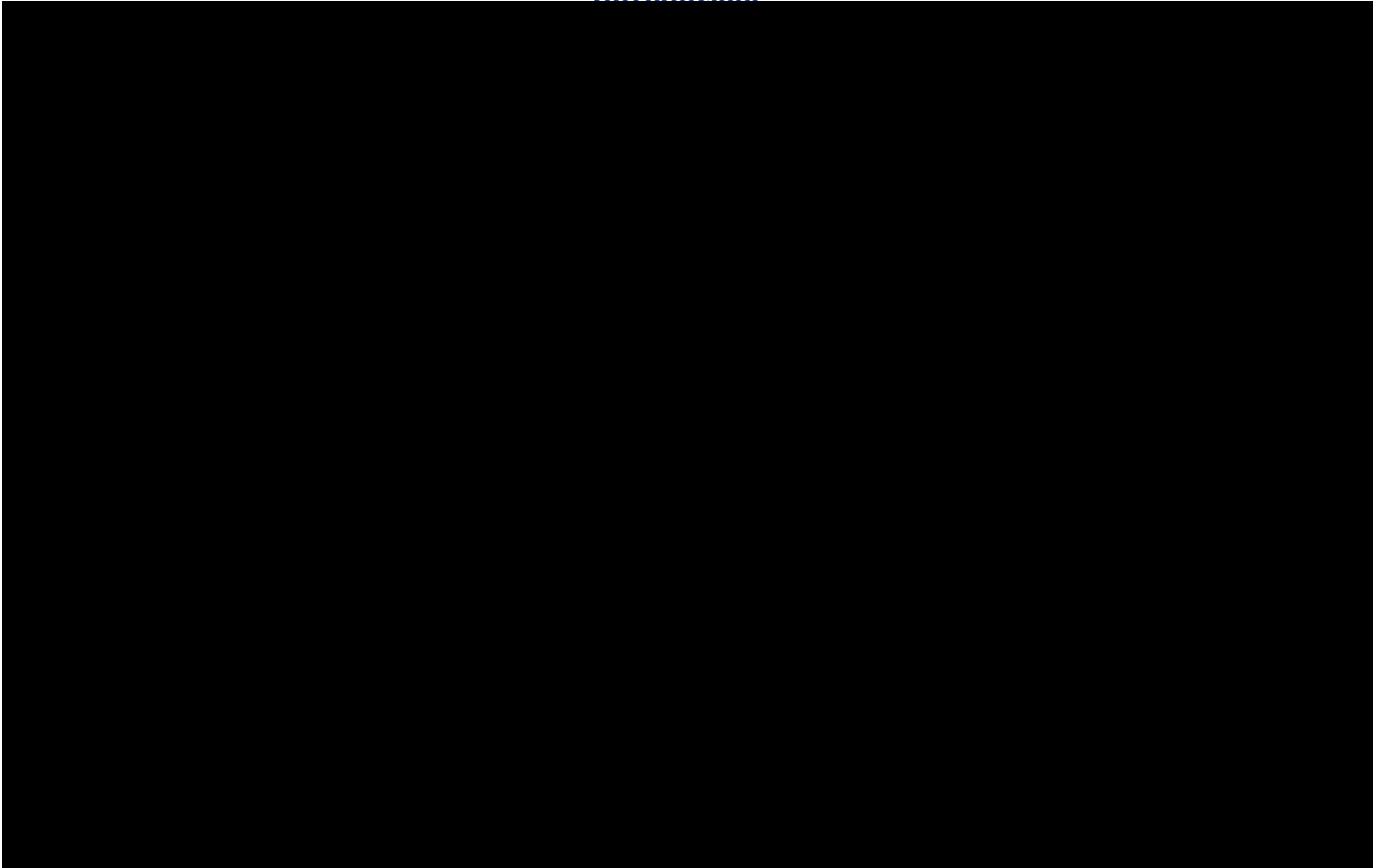
Conclusioni sullo stato legittimo ai fini estimativi



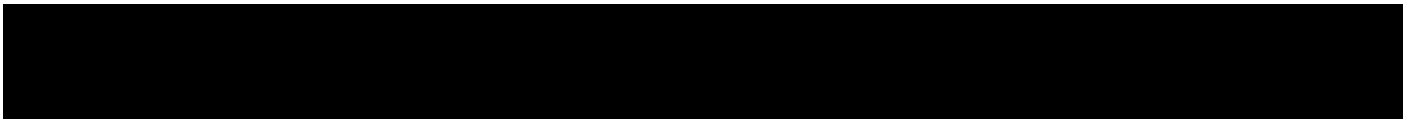
2.5	PROCESSO DI VALUTAZIONE LOTTO 2
-----	---------------------------------

CRITERIO DI STIMA

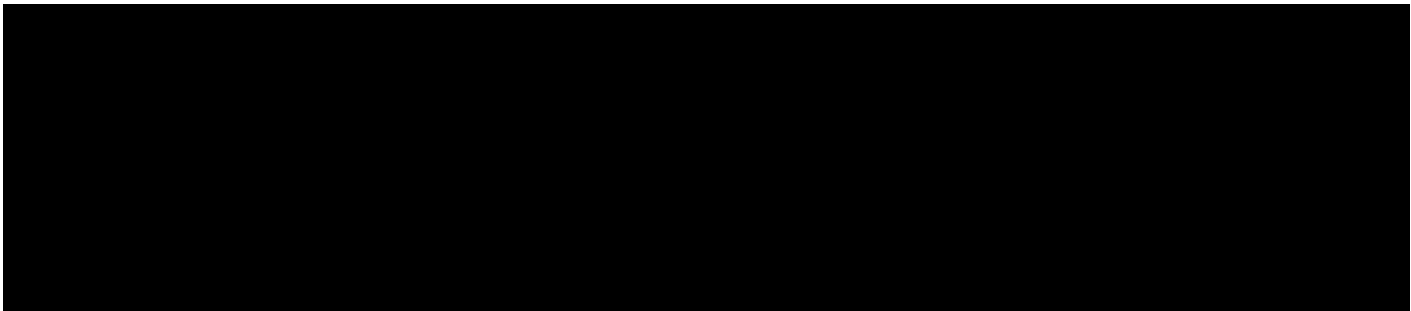
Introduzione

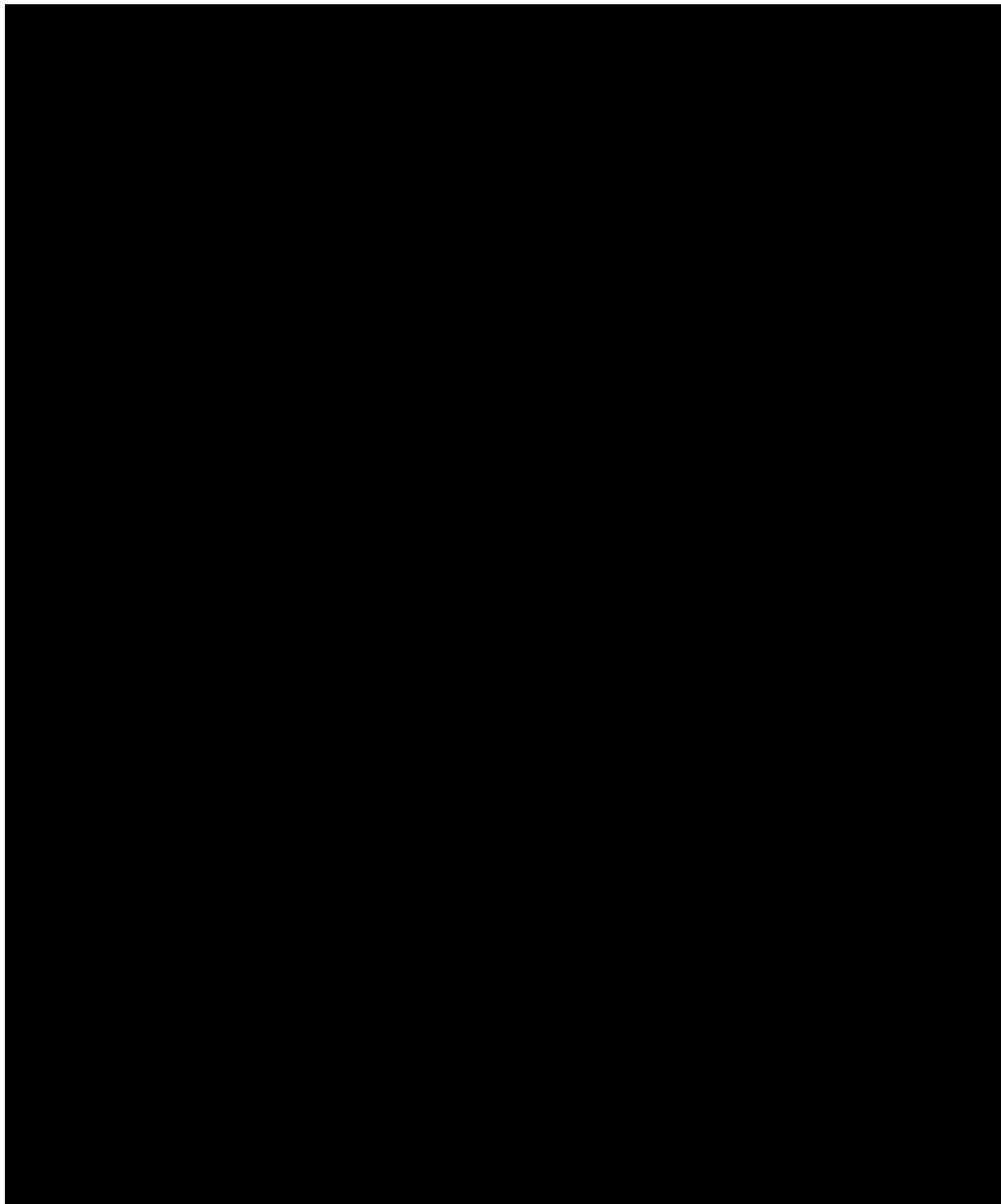


APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

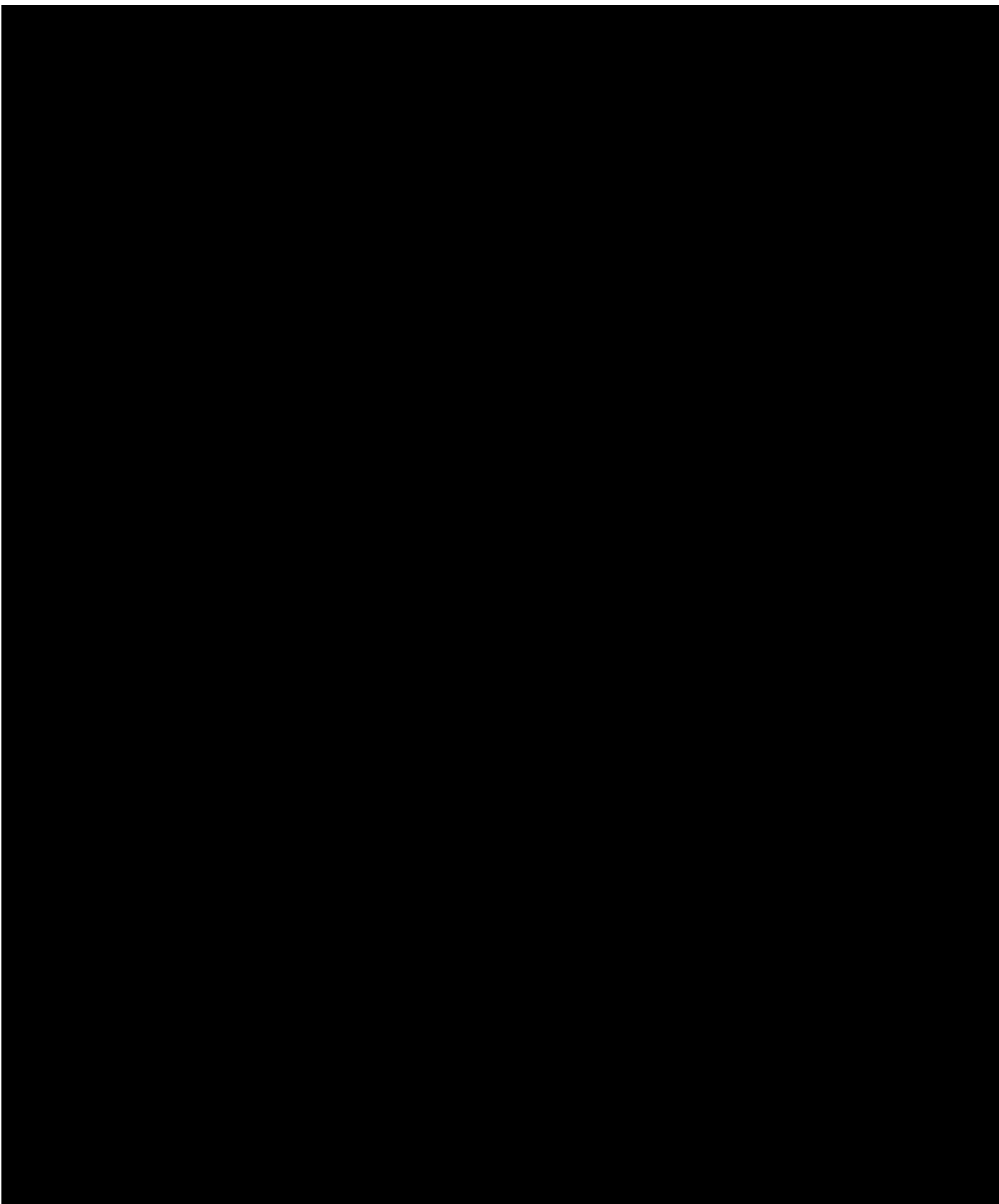


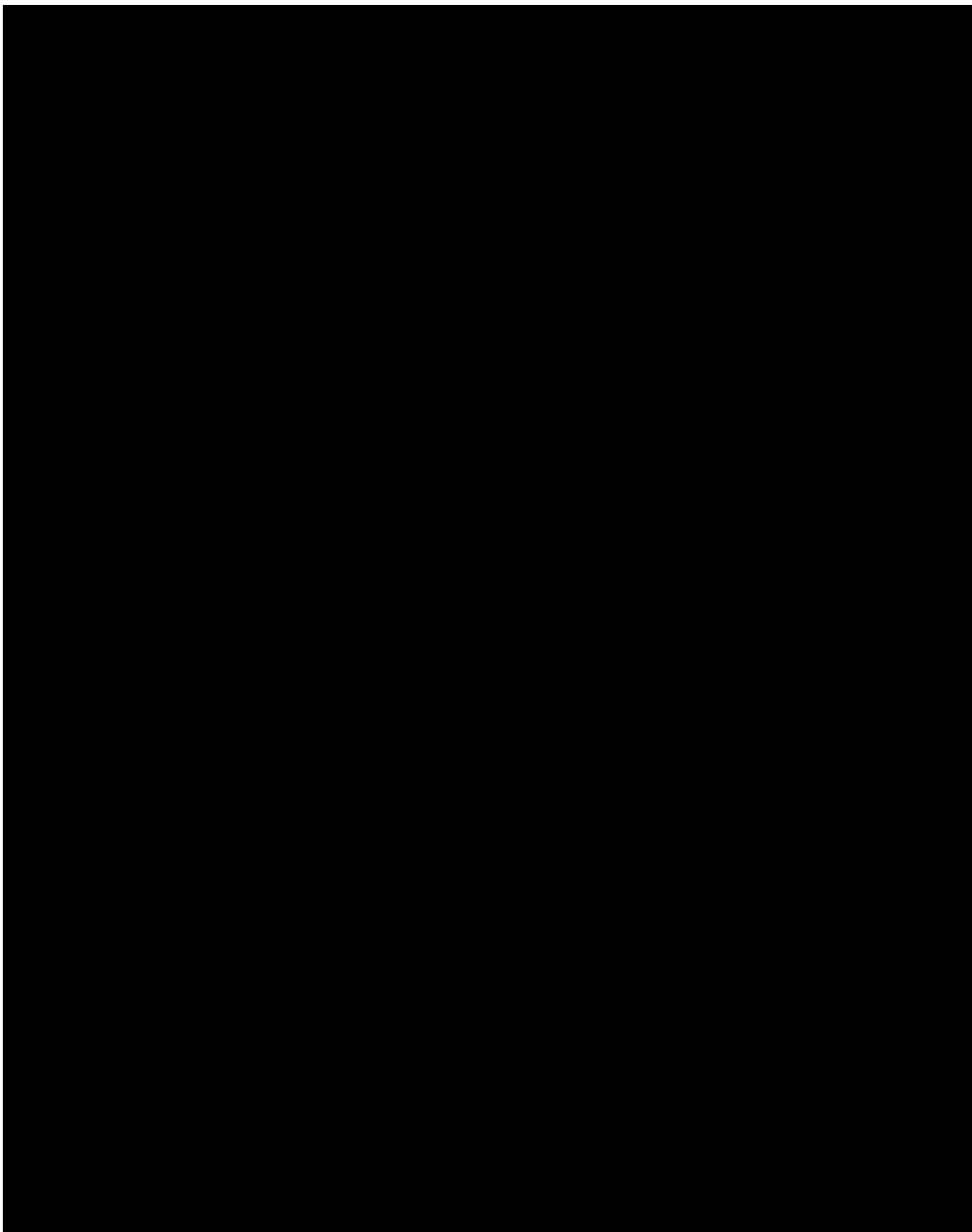
A. Stima del valore di mercato del terreno edificato

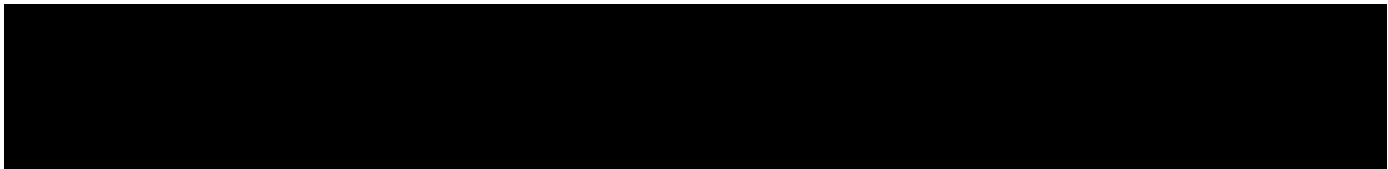




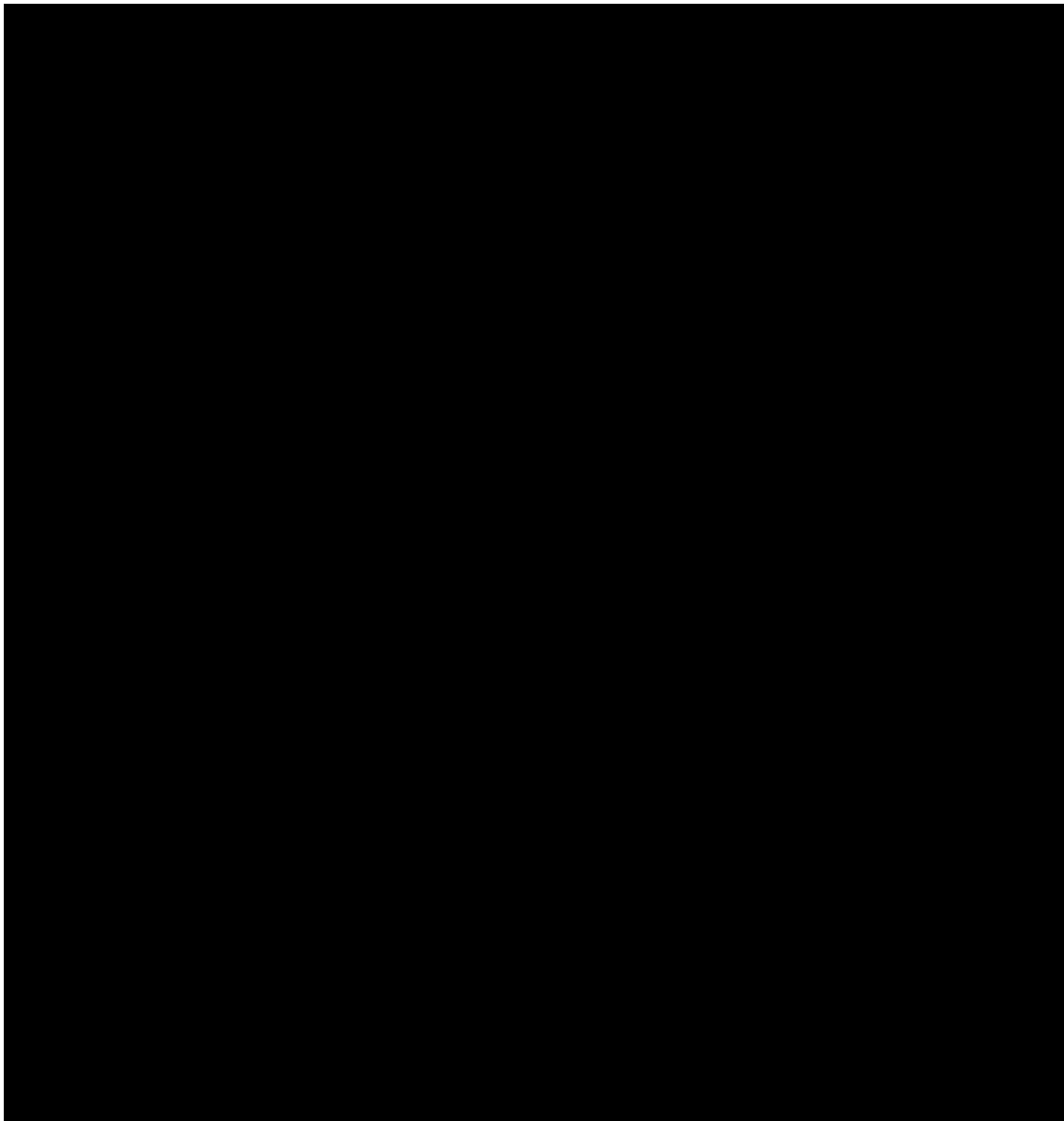
B. la stima dell'immobile se fosse completato a nuovo

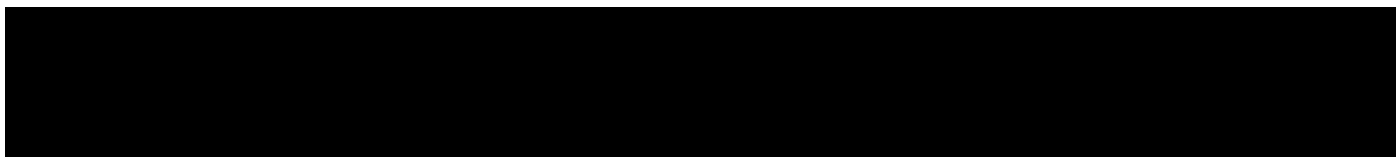




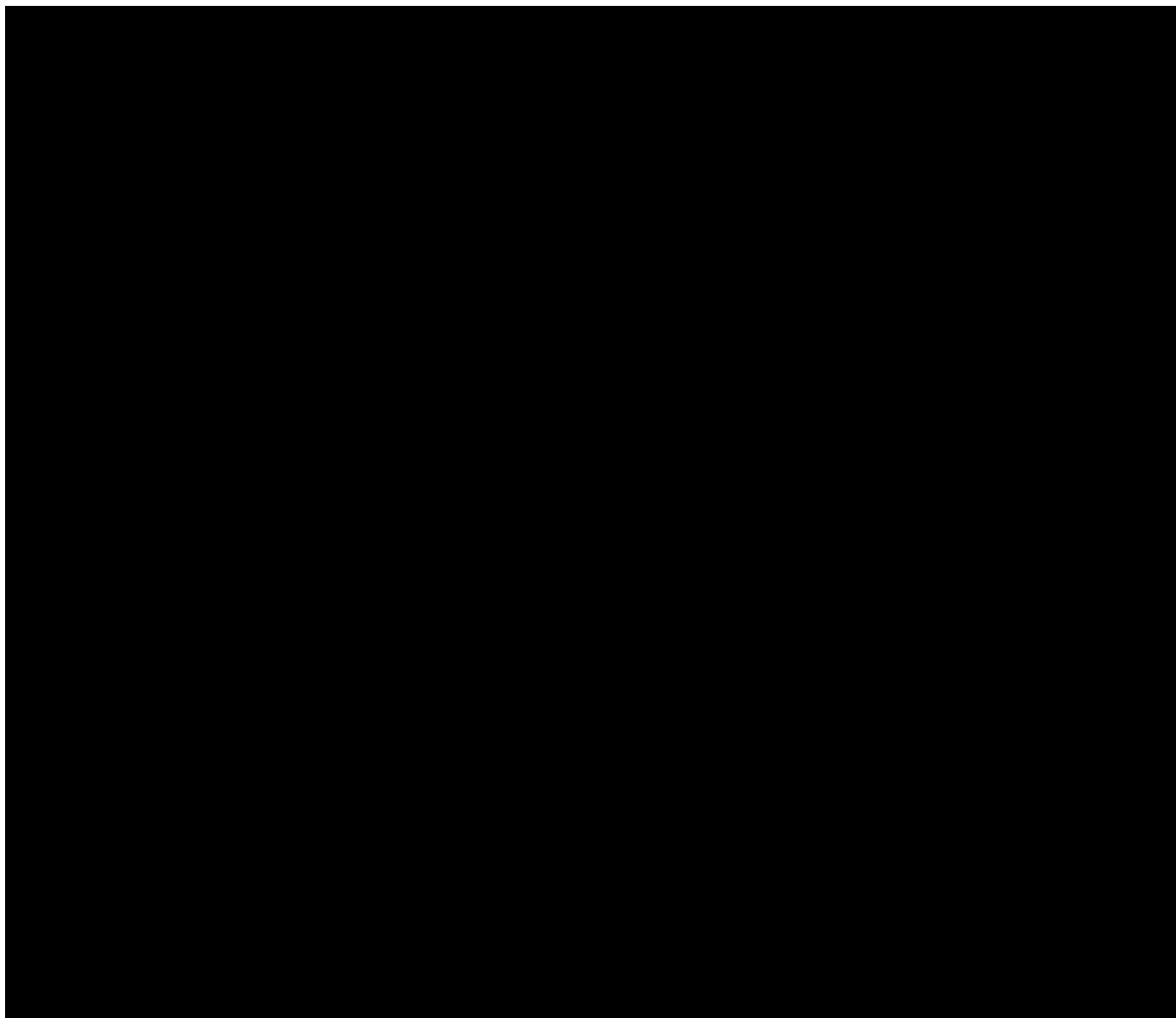


C. la stima del deprezzamento in base ai costi delle opere di ultimazione





STIMA IMMOBILE VIGENTI CONDIZIONI



CONCLUSIONI

A parere del sottoscritto, in conclusione, nello stato di fatto in cui si trovano, nelle vigenti condizioni, valutando l'andamento del mercato immobiliare di pertinenza e le caratteristiche fisiche e manutentive il valore di stima prudenziale del:

- 1) lotto 1 relativa all'intera quota di proprietà è pari a € **16.600,00 (sedicimilaseicento,00);**

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

16/02/2025

Consulente Stimatore

Ing. Fabrizio Ferro

ELENCO ALLEGATI

- 1.** Atti di Provenienza lotto 1
- 2.** Verbale di sopralluogo lotto 1
- 3.** Documentazione catastale lotto 1
- 4.** CDU lotto 1
- 5.** Tavole PRG lotto 1
- 6.** Atti di Provenienza lotto 2
- 7.** Verbale di sopralluogo lotto 2
- 8.** Documentazione catastale lotto 2
- 9.** Grafico stato di fatto lotto 2
- 10.** Documentazione edilizia lotto 2
- 11.** Sovrapposizione progetto e stato di fatto lotto 2
- 12.** CDU lotto 2
- 13.** Nota Commissario Usi Civici
- 14.** Valori OMI e Borsino Immobiliare