

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto: Lotti di terreno edificabili a carattere residenziale, Comune di Castelvetro (TP)
Frazione Marinella di Selinunte, via Pindaro snc.



**Estremi Rapporto
di valutazione:**

Data incarico: 27 Marzo 2023
Data sopralluogo: 07 Aprile 2023
Data valutazione: 25-07-2023

Estremi procedura: Liquidazione Giudiziale n° 15/23
Giudice delegato: Dott. Bruno Conca
Curatore: Dott.ssa Mara Perico

Estremi società: DST RE SRL IN LIQUIDAZIONE
Sede: Via del Lazzaretto 20, 24124
Bergamo Cod.Fisc 03596910160
Numero REA BG-392236
Legale rappresentante: DI STEFANO VINCENZO

Dati Tecnico: Arch. Adriana Trapassi
Studio in Via di Dio n° 7 90143, Palermo (PA)
Iscritta all'albo degli Architetti di Palermo al n° 4415
Iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo dal 2004
Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 Certificato N° P160009 V1
Telefono: +39 3475425611
Mail: adritrapassi@hotmail.com ; arch.trapassi@pec.it



INDICE:

1. Oggetto dell'incarico	Pag.3
2. Descrizione del cespite	Pag.4
3. Identificazione catastale	Pag.5
4. Titolarità dei beni	Pag. 6
5. Inquadramento e regolarità urbanistica	Pag.6
6. Analisi del mercato immobiliare di riferimento	Pag.8
7. Caratteri della domanda e dell'offerta	Pag.8
8. Indagine di mercato	Pag.8
9. Giudizio di commerciabilità	Pag 8
10. Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	Pag 9
11. Valore di mercato	Pag.17
12. Valore a stock	Pag.17
13. Conclusioni	Pag.18

1 - OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un lotto di terreno edificabile a carattere residenziale, posto in Comune di Castelvetro (TP), via Pindaro snc. Dopo aver effettuato in data 27-Marzo 2023 il sopralluogo e reperita la documentazione necessaria allo svolgimento dell'analisi, ho effettuato le attività che seguono

- identificazione catastale
- descrizione dei beni immobili
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione fallimentare a stock

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI. La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato; Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche;
- Ispezione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto mappa e della relativa visura per soggetto
- Verifica della corrispondenza catastale;
- Ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Trapani con data di statuizione al 30 Maggio 2022;
- Accertamento di carattere urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castelvetro (TP), mirato al reperimento delle autorizzazioni legate al cespite e dell'attività edilizia su di esso sviluppabile;
- Indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori locali di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico;

- Analisi della commerciabilità del bene;
- Determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del Metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach e con il metodo della trasformazione;
- Determinazione del valore di liquidazione a stock;

2 - DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale posto in un quartiere residenziale stagionale costiero, a carattere prettamente turistico della zona di Castelvetro, chiamato Marinella di Selinunte, noto per i resti greci e rinomata meta turistica in Sicilia, caratterizzata da un misto di abitazioni unifamiliari e bifamiliari anche di nuova costruzione.

Il lotto confina con strada privata interna a ovest, altra proprietà immobiliare a est, terreno libero e zona costiera demaniale a sud, e altra proprietà immobiliare a sud;

Il lotto dista dal centro abitato circa 1 km ; è collegata con i principali centri di interesse tramite strada statale 115 nonché con mezzi pubblici e linee extraurbane; in particolare dista 15 km 13,1 da Castelvetro tramite strada statale ss115. Nella zona sono presenti tutte le infrastrutture primarie e servizi pubblici del centro abitato. La zona di parcheggio e di facile uso e raggiungimento;

Il terreno su cui insistono i lotti è di natura pianeggiante e di forma regolare e si trova alla fine di una strada privata di collegamento interpodere tra lotti di terreno edificati simili facenti parte di una stessa lottizzazione. L'accesso avviene da cancello principale automatizzato condominiale; ogni lotto è dotato di posto auto esclusivo.

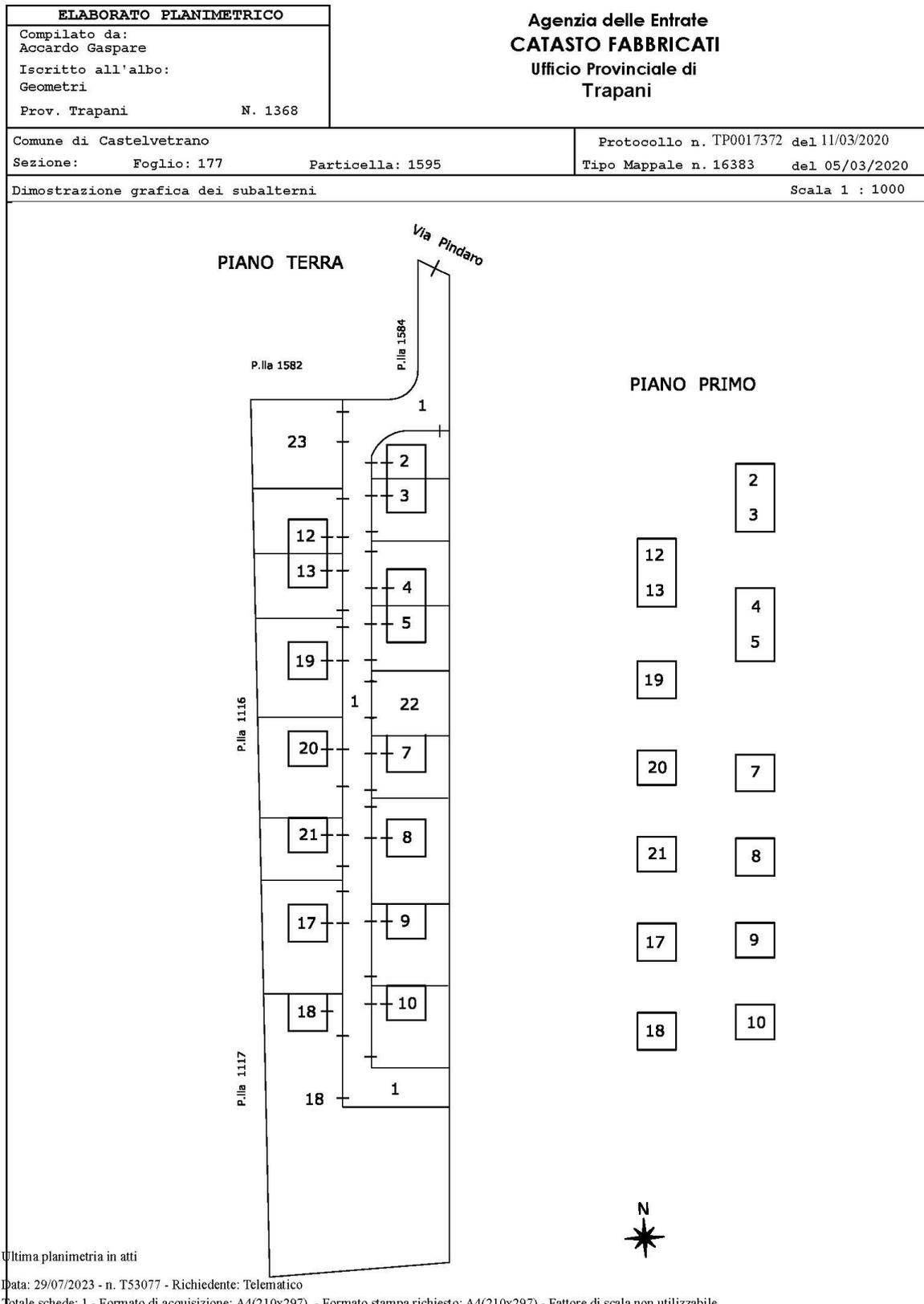
Dall'analisi dello strumento urbanistico emerge che i lotti di terreno insistono su un'area identificata dal PRG di Castelvetro come zona C2 interessata da un piano di lottizzazione denominato "lottizzazione Di Stefano". Dalle tavole plani volumetriche allegate al suddetto piano attuativo risulta che i lotti in questione erano identificati con i numeri 16 e 17 e aveva rispettivamente una capacità edificabile pari a mc. **315,24 mc** e mc **341,04 mc**

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il lotti sono censiti al catasto terreni e fabbricati al foglio 177, particella 1595, rispettivamente sub 17, catg F/3 e sub 18 ctg.F/3. Entrambi i subalterni sono collegati al bene comune non censibile sub 1 che

rappresenta la strada di servizio interno alla lottizzazione. (Vedasi allegati: visura catastale, elenco subalterni ed elaborato planivolumetrico.)

Data: 29/07/2023 - n. T53077 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2023 - Comune di CASTELVETRANO(C286) - < Foglio 177 Particella 1595 >

4 - TITOLARITÀ DEI BENI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Trapani al nominativo **DST RE S.R.L. con** sede BERGAMO (BG) (CF: 03596910160, con data di statuizione al 22 Marzo 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società **DST RE S.R.L.**, in forza di Atto di compravendita del 07/11/2011 redatto dal notaio CANCEMI GIOVANNI con sede in CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 24300. Trascritto a n° 17126/22361 del 11/11/2011 tra DST RE S.R.L. E

Dalla documentazione in mio possesso non si evince che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù urbanistiche trascritte;

Dalla visura ipotecaria effettuata in data 30 Maggio 2023 ho accertato che sull' immobile oggetto di valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE n°465/6372 del 22/03/2013 DEL TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 118/2013 del 11/03/2013 derivante da DECRETO INGIUNTIVO con risoluzione parziale con nota n° 91 del 2/01/2012;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Repertorio 29825/13973 del 05/10/2016 Trascritto al n° 14351/18434 il 10/10/2016 a favore di
- IPOTECA GIUDIZIALE n° 437/2016 del 18/05/2015 iscritto al n° 660/9430 del 11/05/2021 derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 525/2021 del 04/05/2021 trascritto RASCRIZIONE al n° 8979/11668 del 10/06/2021 - Registro Particolare 8979 Registro Generale 11668 ;

5 - INQUADRAMENTO e REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile insiste su un'area identificata dal PRG di Castelvetroano come zona C2 interessata da un piano di lottizzazione. Le aree edificabili oggetto di perizia fanno parte di una lottizzazione denominata "lottizzazione Di Stefano" con queste caratteristiche

- superficie territoriale di 8890,00 mq;
- superficie fondiaria di 7533,80 mq
- volumetria realizzabile di 5650,35 mc
- superficie coperta di 2260,14 mq

Per questa lottizzazione è stata richiesta e rilasciata regolare concessione edilizia n°12 del 14-04-2009. Tale concessione richiesta dalla _____ prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale costituito da 16 costruzioni per un totale di 17 unità abitative sviluppate su due elevazioni fuori terra.

A latere della C.E. è stato rilasciato regolare parere della soprintendenza n° 12222 del 27-02-2009. Nella documentazione depositata al Comune non vi è però traccia della convezione di lottizzazione del Comune con la ditta richiedente

Pertanto non è stato possibile verificare l'entità e la prova della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in obbligo di realizzo per dare seguito alla lottizzazione.

Successivamente, con singole autorizzazioni a costruire rilasciate da Genio civile si è dato seguito alla realizzazione delle costruzioni di singole unità e precisamente la costruzione n° 7,8,9,11,12,14,15. La documentazione attestante tale attività edificatoria e quindi, a mio parere, la reale possibilità di procedere alla realizzazione degli edifici su questi lotti di terreno, è depositata presso gli uffici comunali e in copia in mio possesso.

Per la Concessione Edilizia suddetta è stata effettuato un inizio lavori in data 27-04-2009 e successivamente sono state richieste proroghe di concessione con protocollo 15784 del 26-03-2012 e n° 39181 del 21-08-2012 con la quale si ottiene come termine ultimo la data del 22-12-2012. Secondo la relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia approvata sui lotti interessati dalla valutazione è possibile costruire secondo l'indice di cubatura di 0,75 mc/mq e realizzare le seguenti volumetrie:

- **lotto sub 17**: mq 59,54 edificabili per un H edificio di 6 mt, per un totale di 357,24 mc. Da detrarre il vano scala esterno (42,90 MC) per un totale di **315,24 mc** di volumetria netta edificabile.

- **lotto sub 18**: mq 63,99 edificabili per un H edificio di 6 mt, per un totale di 383,94 mc. Da detrarre il vano scala esterno per un totale di **341,04 mc** di volumetria netta edificabile.

6 - ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

PARAMETRI	<i>Segmento DI MERCATO</i>
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Terreno
Tipologia edilizia	terreno edificabile a carattere residenziale
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Oligopolio
Livello di prezzo	€/mq 100,00
Fase del mercato immobiliare	ContraZIONE

7 - CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Acquirenti	Privati
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Trasformazione

8 - INDAGINE DI MERCATO

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Marinella di Selinunte è un comune siciliano molto piccolo che conta poco solo più di 1200 abitanti e distante 15 km. circa in direzione nord-ovest da Castelvetro. Il bene immobile si trova in un quartiere periferico ma costiero molto rinomato per la villeggiatura, in una zona che ha visto la sua espansione dei primi anni '70; Il quadro complessivo dei prezzi dei terreni edificabili mostra che nell'ultimo anno gli stessi non hanno registrato una diminuzione sensibili.

9 - GIUDIZIO DI COMMERCIALITÀ

Le unità consistenti in immobili con le medesime caratteristiche di quello oggetto della presente perizia bisogna valutarli con una discreta commerciabilità anche se con tempi non brevi di collocamento. Nel quartiere non vi sono molti lotti di terreni liberi edificabili, pertanto quelli oggetto di perizia sono particolarmente appetibili sia per disponibilità edificatoria sia anche per posizione

rinomata e panoramica rispetto alla costa. I margini di guadagno non sono alti, considerato l'andamento non favorevole del mercato. Personalmente ritengo l'immobile oggetto della presente perizia comunque appetibile in forza della sua localizzazione e del taglio edilizio che ne verrebbe fuori dalla costruzione di un edificio che ben si inserisce nella richiesta attuale di mercato. Da considerare che parte della popolazione a seguito dei recenti accadimenti ha deciso di insediarsi estate e inverno nelle abitazioni che prima erano solo adibite alla villeggiatura e che il mercato dell'affitto breve si sta diffondendo in Sicilia particolarmente per cui la richiesta di immobili per queste due motivazioni cresce sempre di più.



10 - METODO DI STIMA APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

I principi di valutazione di un terreno edificabile si basa sull'analisi di diversi fattori e metodi di valutazione. In assenza di effettivi beni comparabili e per maggior dettaglio si procede attraverso un'analisi di fattibilità secondo varie metodologie riconosciute e leggibili secondo le norme UNI.

Di seguito spiegherò il procedimento di valutazione attraverso una serie di tabelle numeriche allegate

- A. **TABELLA 1:** Si è proceduto ad individuare le superfici e i volumi realizzabili. La capacità edificatoria del lotto di terreno è stata dedotta dall'atto di provenienza e dall'analisi della documentazione urbanistica. **Nel lotto sub 17** è possibile realizzare mq 59,54 per un H edificio di 6 mt, per un totale di 357,24 mc. Da detrarre il vano scala esterno (42,90 MC) per un totale di **315,24 mc** di volumetria netta edificabile. Nel **lotto sub 18:** mq 63,99 edificabili per un H edificio di 6 mt, per un totale di 383,94 mc. Da detrarre il vano scala esterno per un totale di

341,04 mc di volumetria netta edificabile. questi dati saranno i dati di riferimento per tutte le successive valutazioni.

TABELLA 1

DETTAGLIO SUPERFICI PER IL CALCOLO DEI COSTI DELLE CONSISTENZE - Lotto Sub 17																		
Modalità di rilievo		Elaborati grafici																
Piano	Altezza	Superficie coperta				Abitazioni		Boxes				Cantine				Balconi	Terrazzi	Area esterna
	mt.	lorda	comune	netta	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.				
T	3,00	59,54	0	59,54		1												323
1	3,00	59,54	0	59,54		1										5	40	
Totale		119,08	0	119,08	0	2	0	5	40	323								

Superfici Commerciali				Volumetria Urbanistica (fuori terra)				Volumetria Virtuale (per il calcolo a M.C.)						
Descrizione	Sup.	K	Sup. Com.	Piano	SLP	H	Vol.	Piano	Sup.	H	Effettiva	K	Virtuale	
Piano terra	59,64	1,00	59,64	T	59,64	3,0	178,62	T-1	59,64	6,0	357,24	1	357,24	
Piano primo	59,64	1,00	59,64	1°	59,64	3,0	178,62	Totale vol. virt. entro terra						
balconi e terrazzi	45	0,30	13,50					Totale vol. virt. fuori terra						357,24
area esterna	323	0,10	32,30					Totale volumetria virtuale						357,24
Totale			165,08	Totale	119,28		357,24							

DETTAGLIO SUPERFICI PER IL CALCOLO DELLE CONSISTENZE - Lotto Sub 18																		
Modalità di rilievo		Elaborati grafici																
Piano	Altezza	Superficie coperta				Abitazioni		Boxes				Cantine				Balconi	Terrazzi	Area esterna
	mt.	lorda	comune	netta	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.				
T	3,00	63,99	0	63,99		1												1420
1	3,00	63,99	0	63,99		1										5	40	
Totale		127,98	0	127,98	0	2	0	5	40	1420								

Superfici Commerciali				Volumetria Urbanistica (fuori terra)				Volumetria Virtuale (per il calcolo a M.C.)						
Descrizione	Sup.	K	Sup. Com.	Piano	SLP	H	Vol.	Piano	Sup.	H	Effettiva	K	Virtuale	
Piano terra	63,99	1,00	63,99	T	63,99	3,0	191,97	T-1	63,99	6,0	383,94	1	383,94	
Piano primo	63,99	1,00	63,99	1°	63,99	3,0	191,97	Totale vol. virt. entro terra						
balconi e terrazzi	45	0,30	13,50					Totale vol. virt. fuori terra						383,94
area esterna	1420	0,10	142,00					Totale volumetria virtuale						383,94
Totale			283,48	Totale	127,98		383,94							

B. **TABELLA 2:** Si procede successivamente ad un'indagine di mercato, ipotizzando il valore commerciale dell'immobile tipo (la cui consistenza è stata valutata nella Tabella 1) finito, nuovo, secondo una comparazione di prezzi con immobili simili per destinazione, misura, tipologia costruttiva e localizzazione urbana in modo da determinarne *il più probabile valore di mercato*. Questo valore viene determinato applicando il metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach. Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sulla individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject. Individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore. Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze si applicano dei fattori correttivi costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Nel procedere alla stima occorre assumere le seguenti informazioni :

Nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di

compravendita riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.

A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto rilevato dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;

Il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a - 11 %, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del bene immobile.

TABELLA 2A

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO								LOTTO SUB 17		
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi			11%		
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		i=livello di piano			0%		
Nominativo / repertorio		SS3456	TR34589		Prezzo medio di mercato €/mq			€ 1.600,00		
Comune		CASTELVETRANO	CASTELVETRANO	CASTELVETRANO	Prezzo area esterna			€ 160,00		
Indirizzo		VIA PINDARO	VIA PINDARO	VIA PINDARO	Costo di costruzione a nuovo €/mq.			1.100 € 1.100,00		
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			isolata		
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione			SEL		
Tipologia edilizia		Villa unifamiliare	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B		
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Nuovo/seminuovo	Prezzo di mercato (euro)	€	150.000,00	€	215.000,00	
Prezzo di mercato (euro)		€ 150.000,00	€ 215.000,00		Data (mesi)	-€	1.375,00	-€	1.970,83	
Data (mesi)		6	6		Livello di piano	€	-	€	-	
Livello di piano (n)		0	0	0	Superficie principale (mq)	€	1.145,63	€	1.145,63	
Superficie principale (mq)		100	141	119	Superficie esterna (mq)	€	160,00	€	160,00	
Superfici secondarie					Stato di manutenzione edificio (€)	€	2.921,00	€	2.921,00	
BALCONI		30%	5	7	5	Stato di manutenzione interna (€)	€	11.684,00	€	11.684,00
TERRAZZE		30%	5		40	TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
						Prezzo di mercato (euro)	€	150.000,00	€	215.000,00
						Data (mesi)	€	8.250,00	€	11.825,00
						Livello di piano				
						Superficie principale (mq)	€	34.116,89	-€	11.822,91
						Superficie esterna (mq)	€	19.680,00	€	19.680,00
						Stato di manutenzione edificio (€)	€	2.921,00	€	2.921,00
						Stato di manutenzione interna (€)	€	11.684,00	€	11.684,00
AREA ESTERNA		10%	200	200	323	Prezzo corretto	€	226.651,89	€	249.287,09
						Peso comparabile (%)		50%		50%
						VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€		238.000
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed.	Peggior	Peggior	Ottimo	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)				9,99%
		In.	Peggior	Peggior	Ottimo	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€		1.441,73
Superficie commerciale			123,00	163,10	165,08	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato				-9,89%

TABELLA 2B

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					LOTTO SUB 18			
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA			
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima		s=saggio annuale di variazione dei prezzi		11%
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare			i=livello di piano		0%
Nominativo / repertorio		SS3456	TR34589			Prezzo medio di mercato €/mq		€ 1.600,00
Comune		CASTELVETRANO	CASTELVETRANO	CASTELVETRANO		Prezzo area esterna		€ 160,00
Indirizzo		VIA PINDARO	VIA PINDARO	VIA PINDARO		Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.100 € 1.100,00
Zona		Periferica	Periferica	Periferica		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione		SEL
Tipologia edilizia		Villa unifamiliare	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A
Stato dell'immobile		Usato	Ristrutturato	Nuovo/seminuovo		Prezzo di mercato (euro)		€ 150.000,00 € 215.000,00
Prezzo di mercato (euro)		€ 150.000,00	€ 215.000,00			Data (mesi)		-€ 1.425,00 -€ 2.042,50
Data (mesi)		6	6			Livello di piano		€ - € -
Livello di piano (n)		0	0	0		Superficie principale (mq)		€ 1.111,11 € 1.111,11
Superficie principale (mq)		100	141	128		Superficie esterna (mq)		€ 160,00 € 160,00
Superfici secondarie						Stato di manutenzione edificio (€)		€ 3.113,00 € 3.113,00
BALCONE		30%	5	7		Stato di manutenzione interna (€)		€ 12.452,00 € 12.452,00
TERRAZZO		30%	5	40		TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A
						Prezzo di mercato (euro)		€ 150.000,00 € 215.000,00
						Data (mesi)		€ 8.550,00 € 12.255,00
						Livello di piano		
						Superficie principale (mq)		€ 42.777,78 -€ 1.777,78
						Superficie esterna (mq)		€ 195.200,00 € 171.200,00
						Stato di manutenzione edificio (€)		€ 3.113,00 € 3.113,00
						Stato di manutenzione interna (€)		€ 12.452,00 € 12.452,00
AREA ESTERNA		10%	200	350		Prezzo corretto		€ 412.092,78 € 412.242,22
						Peso comparabile (%)		30% 70%
						VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 412.000
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed. Peggioro	Peggioro	Ottimo		DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		0,04%
		In. Peggioro	Peggioro	Ottimo		PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 1.453,26
Superficie commerciale		123,00	178,10	283,50		Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-9,17%

C. **TABELLA 3:** Per valutare infine il valore del terreno si procede con il *metodo della trasformazione*. Tale metodo è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto/presunto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Si inserisce il valore dell'immobile finito (determinato dalle Tabelle 2A e 2B), i costi inerenti l'operazione in tutti i suoi dettagli (costo di costruzione derivante da un computo metrico, spese tecniche, oneri etc etc desunti dalle indagini e delle caratteristiche progettuali ipotizzate dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia). Si ipotizza pertanto un orizzonte temporale di tempi di realizzo e tempi di rivendita, in modo da poter calcolare gli oneri finanziari passivi e attivi dell'operazione. Si inserisce una percentuale di utile atteso dall'imprenditore che effettua l'operazione. Questo calcolo genererà un tasso di capitalizzazione che a sua volta determinerà il valore che deve avere il terreno affinché il ricavo dalla vendita dell'immobile porti l'utile atteso. Tale calcolo determina il valore di mercato del terreno stesso.

TABELLA 3A

CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE		
		LOTTO SUB 17

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.
 Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.
 Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	80%
b	Tasso di mutuo	5,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	30

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 238.000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	=	€ 3.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 120.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 10.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 4.500,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 500,00
OP =	Oneri passivi	=	€ 13.000,00
Totale costi		=	€ 151.000,00

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	10,0%
r =		=	9,55%

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	20%	€ 30.200,00			-€ 30.200,00
6	20%	€ 30.200,00			-€ 28.853,65
12	20%	€ 30.200,00			-€ 27.567,32
18	40%	€ 60.400,00	10%	€ 23.800,00	-€ 31.919,97
24			50%	€ 119.000,00	€ 99.156,73
30			40%	€ 95.200,00	€ 75.788,97
36					
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 151.000,00	100%	€ 238.000,00	€ 56.000,00
baricentro costi - mesi		8	baricentro ricavi - mesi		25,8
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€ 56.000,00
INDICATORI DI CONTROLLO					
UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO		=	€ 31.000,00	=	14,98%
Note:	LA VALUTAZIONE è STATA FATTA IPOTIZZANDO DI POTER REALIZZARE UN ABITAZIONE DI 119 MQ. TRAMITE QUESTO CALCOLO SI RISALE AL VALORE CORRETTO DEL TERRENO EDIFICABILE IN ZONA RURALE C2				
DATO URBANISTICO	SLP	379,50	mq.	=	PARAMETRO UNITARIO = 148,00 €/mq.
RAPPORTO COMPLEMENTARE - R_c = VA/VM				=	24%

TABELLA 3B

CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE			
			LOTTO SUB 17
<p>Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.</p>			
ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		80%
b	Tasso di mutuo		5,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		30
DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 412.000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	=	€ 3.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 150.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 10.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 4.500,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 500,00
OP =	Oneri passivi	=	€ 25.000,00
Totale costi		=	€ 193.000,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	10,0%
r =		=	9,45%

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	20%	€ 38.600,00			-€ 38.600,00
6	20%	€ 38.600,00			-€ 36.896,01
12	20%	€ 38.600,00			-€ 35.267,25
18	40%	€ 77.200,00	10%	€ 41.200,00	-€ 31.439,73
24			50%	€ 206.000,00	€ 171.963,27
30			40%	€ 164.800,00	€ 131.497,59
36					
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 193.000,00	100%	€ 412.000,00	€ 161.000,00
baricentro costi - mesi	6		baricentro ricavi - mesi	25,8	
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€ 161.000,00
INDICATORI DI CONTROLLO					
UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO		=	€ 58.000,00	=	16,38%
Note:	LA VALUTAZIONE è STATA FATTA IPOTIZZANDO DI POTER REALIZZARE UN ABITAZIONE DI 128 MQ. TRAMITE QUESTO CALCOLO SI RISALE AL VALORE CORRETTO DEL TERRENO EDIFICABILE IN ZONA RURALE C2				
DATO URBANISTICO	SLP	1.477,00	mq.	=	PARAMETRO UNITARIO = 109,00 €/mq.
RAPPORTO COMPLEMENTARE - R_c = VA/VM				=	39%

11 - VALORE DI MERCATO

Come si deduce dalle Tabelle 3A e 3B, Per il lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale identificato come lotto **sub 17** di estensione pari a 357 mq X valore unitario ricavato di 148,00 euro/mq ha un valore commerciale di 56.000,00 euro. Tenuto conto del deprezzamento dovuto alla trattativa commerciale tale valore si riduce al **50.400,00 euro**;

Per il lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale identificato come lotto **sub 18** di estensione pari a 1477 mq X valore unitario ricavato di 109,00 euro/mq ha un valore commerciale di 161.000,00 euro. Tenuto conto del deprezzamento dovuto alla trattativa commerciale tale valore si riduce al **144.900,00 euro**. Si specifica che:

- I valori espressi non comprendono l'IVA;
- Non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene, nonché gli oneri necessari al rinnovo della concessione edilizia e ulteriori autorizzazioni e adeguamenti che si rendano necessarie con l'aggiornamento della normativa urbanistica e paesaggistica dal 2012 ad oggi.

12 - VALORE A STOCK

Il valore sopra determinato al punto 11 è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale pari al 20%, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock (vendita immediata).

Il lotto **sub 17** deprezzato del 20% avrebbe un valore di vendita di **euro 44.800,00** .

Il lotto **sub 18** deprezzato del 20% avrebbe un valore di vendita di **euro 128.800,00** .

13 - CONCLUSIONI

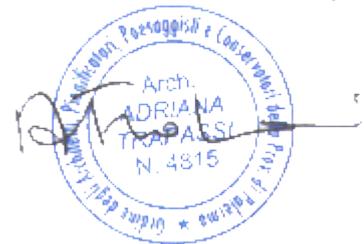
La sottoscritta ha proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;

La sottoscritta ha condotto l'incarico adeguandosi agli standard professionali applicabili e si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione.

Palermo 25-07-23

Arch. Adriana trapassi



Allegati:

- Rilievo fotografico di zona
- visura immobile
- estratto di mappa
- visura ipotecaria
- elaborato planimetrico
- documentazione urbanistica

Immobile a Castelvetro (Trapani)







