

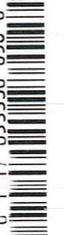
PERIZIA GIURATA

Per stima immobiliare di fondo rustico con annesso fabbricato sito in contrada Lancenia, Agro di Pollina, distinto al Catasto Terreni di Pollina al foglio 9, particella 301 e fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. al foglio 9 part. 302 di proprietà dell'Opera Pia "Cav. Salvatore Genchi Collotti", sita in via Maestro Pintorno n. 1 in Cefalù (PA). -----

Il sottoscritto Arch. SALVATORE CERAMI, con studio tecnico in Cefalù, Via A. Moro, n.5, iscritto all'Ordine degli "Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori" della Provincia di Palermo N. 3004, ha ricevuto incarico in data 23/01/2024 (Deliberazione Commissariale n. 09 del 23/01/2024) dal Commissario Straordinario Regionale Dott.ssa Maria Grisanti dell'Opera Pia "Cav. Salvatore Genchi Collotti", sita in via Maestro Pintorno n. 1 in Cefalù per procedere alla stima e valutazione del fondo rustico con annesso fabbricato di cui in epigrafe al fine di determinare il più probabile valore di mercato per una loro alienazione.

PREMESSO CHE

In data 15 febbraio 2024 è stato effettuato il sopralluogo sulla scorta della documentazione acquisita presso gli organi competenti, procedendo ai rilievi necessari con la collaborazione del Geom. Santo Dimareo. Analizzate le banche dati ed i prezzi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili e terreni simili ed assimilabili, tenuto conto dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" relativi al primo semestre dell'anno 2023, per gli edifici ricadenti nella fascia/extraurbana/ZONE RURALI, Destinazione – Residenziale- Abitazione di tipo economico, valutato lo stato attuale dell'immobile applicando opportuni coefficienti correttivi e detratti i costi di ristrutturazione per renderlo



equiparabile a quelli censiti nelle banche dati, è stata redatta la relazione di stima allegata in cui sono stati ottenuti i risultati seguenti. -----

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Arch. Salvatore Cerami, sulla scorta della documentazione fornita e della relazione di stima allegata -----

DICHIARA ED ATTESTA

- Il più probabile valore commerciale del **fabbricato rurale** distinto al N.C.E.U. al foglio 9 part. 302 è di € **8.302,80** -----
(ottomilatrecentodue/80) -----

- Il più probabile valore commerciale del fondo di pertinenza del fabbricato distinto al Catasto Terreni al **foglio 9, particella 301** è di € **14.710,00** -----
(quattordicimilasettecentodieci/00) -----

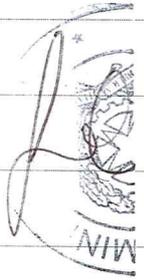
Il più probabile valore commerciale complessivo degli immobili oggetto di stima resta determinato in € **23.012,80** (euro ventitremiladodici/80)

Allegati: Relazione di Stima -----

Cefalù, 28/03/2024

Il tecnico

(Arch. Salvatore Cerami)



R.G. 647/2024
cron. 6877/2024

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE

CANCELLERIA DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE

E DEGLI AFFARI PRESIDENZIALI

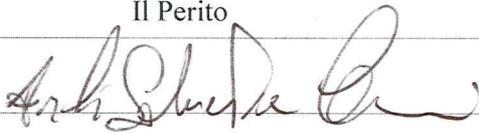
Verbale di giuramento di perizia extragiudiziale

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventotto del mese di marzo (28/03/2024), avanti
il sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese, si è
presentato il Perito, sig. CERAMI Salvatore, architetto, nato a Cefalù il 02/07/1968 e
residente in Cefalù, Via Cavour n. 38, identificato con carta d'identità n. AU3752999
rilasciata in data 12/05/2014 il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata
perizia extragiudiziale. -----

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il Perito al giura-
mento di rito che egli presta ripetendo la seguente formula: "*Giuro di avere bene e fe-
delmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai
Giudici la verità*". -----

Letto, confermato e sottoscritto. =====

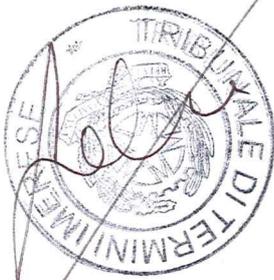
Il Perito



Il Funzionario Giudiziario

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Laura Russo





TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

RELAZIONE ALLEGATA ALLA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Per stima immobiliare di fondo rustico con annesso fabbricato sito in contrada Lancenia, Agro di Pollina, distinto al Catasto Terreni di Pollina al foglio 9, particella 301 e fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. al foglio 9 part. 302 di proprietà dell'Opera Pia "Cav. Salvatore Genchi Collotti", sita in via Maestro Pintorno n. 1 in Cefalù (PA).

Il sottoscritto Arch. SALVATORE CERAMI, con studio tecnico in Cefalù, Via A. Moro, n.5, iscritto all'Ordine degli "Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori" della Provincia di Palermo N. 3004, ha ricevuto incarico in data 23/01/2024 (Deliberazione Commissariale n. 09 del 23/01/2024) dal Commissario Straordinario Regionale Dott.ssa Maria Grisanti dell'Opera Pia "Cav. Salvatore Genchi Collotti", sita in via Maestro Pintorno n. 1 in Cefalù per procedere alla stima e valutazione del fondo rustico con annesso fabbricato di cui in epigrafe al fine di determinare il più probabile valore di mercato per una loro alienazione.

In data 15 febbraio 2024 è stato effettuato il sopralluogo sulla scorta della documentazione acquisita presso gli organi competenti, procedendo ai rilievi necessari con la collaborazione del Geom. Santo Dimarco.

Conclusa la fase istruttoria di ricerca e verifica urbanistica dell'immobile, è stata redatta la seguente relazione.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI

Fondo rustico distinto al Catasto Terreni di Pollina al foglio 9, particella 301, redditi: dominicale Euro 18,99 agrario Euro 7,60, Superficie: 14.710 mq - qualità: SEMINATIVO di classe 4.



Il fondo rustico è ubicato nella zona collinare della contrada Lancenia ricadente nel territorio del Comune di Pollina, in prossimità del confine con il territorio del Comune di Cefalù.

Vi si accede infatti procedendo dal bivio della statale 113 nei pressi del Km 182 e percorrendo via Fiume Carbone, via Lancenia, via Donnola, ed infine via Monte Fumaiolo per circa quattrocento metri. Il fondo confina con la via Monte Fumaiolo che costituisce il confine fra i territori dei due comuni e si estende verso valle lungo il versante sud della collina.

Dal punto di vista orografico, il fondo si presenta in forte pendio lungo l'asse nord-sud ad eccezione dell'area in cui insiste il fabbricato ubicato nella zona centrale del fondo. La pendenza media è del 35%.

Tra quest'ultimo e la via pubblica si sviluppa una stradella sterrata che si articola in tratti rettilinei ed in curva per circa trecento metri.

Allo stato attuale il terreno appare incolto, sono presenti alcuni alberi d'ulivo e vegetazione spontanea definita nella Carta Forestale Regionale "formazioni riparie".

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale, il fondo risulta avere destinazione urbanistica a verde agricolo e ricade nella zona D del Parco delle Madonie con indice di densità edilizia pari a 0,03 mc/mq.

Esaminate le Carte forestali di cui alla L.R. 16/96 ed al D. Lgs 227/01 il terreno risulta interamente soggetto al vincolo di inedificabilità previsto per le aree boscate e le relative fasce di rispetto.

Considerando l'indice di densità edilizia della zona (0,03 mc/mq), vista



la consistenza del fabbricato esistente pari a circa 273 mc, la superficie del fondo vincolata al fabbricato esistente risulta essere pari a circa 9.100 mq dei 14.710 mq complessivi. La parte restante, pari a 5.610 mq di terreno, ha una potenzialità edificatoria nulla a causa dei vincoli gravanti sull'area.

Ai fini dell'attribuzione del valore agricolo del terreno, si prenderà come riferimento la qualità "incolto produttivo" come definito dall'Agenzia del Territorio tenendo conto dei vincoli gravanti sull'area e delle caratteristiche orografiche.

a) Fabbricato rurale distinto al foglio 9 part. 302

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è ubicato all'interno del fondo rustico in posizione quasi centrale lungo l'asse nord-sud e vi si accede dalla via Monte Fumaiolo tramite la stradella sterrata privata descritta nel paragrafo precedente.

Si sviluppa su un unico livello a piano terra ed è composto da ambienti comunicanti fra loro di cui due con ingresso dal fronte sud e dotati di finestra, uno adibito a cucina con ingresso sul fronte ovest e finestra sul fronte nord, l'ultimo con accesso esclusivo dall'interno dell'immobile, dotato di piccola finestra e ripostiglio. Il servizio igienico ha accesso dal vano sud ovest.

Gli ambienti hanno altezza variabile in quanto le falde di copertura costituiscono il soffitto interno, con un minimo di 2.90 ed un massimo di 4.40, di cui l'altezza media risulta 3.65 m.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE

Dal punto di vista costruttivo la struttura è in muratura portante costituita da pietrame informe del tipo locale.

La copertura a due falde è costituita da struttura portante in travi di le-

gno orientate secondo l'asse nord-sud, un cannucciato con sovrastante strato di calce e rivestimento esterno con tegole del tipo coppo siciliano.

Gli infissi sono in legno con grate metalliche alle finestre e superficie esterna delle porte d'ingresso rivestite con lamiera zincata.

I prospetti sono intonacati con malta a base di calce, il pavimento interno è in piastrelle e battuto cementizio nel vano cucina.

Strutturalmente l'immobile si presenta in precarie condizioni statiche, presenta lesioni dovute a cedimento del piano di fondazione sul lato valle.

Le pareti portanti perimetrali hanno uno spessore di circa 55 cm mentre il muro di spina ha uno spessore variabile da 18 a 27 cm mentre le tramezzature variabili da 10 a 15 cm.

REQUISITI IGIENICO SANITARI E DI ABITABILITA'

Gli ambienti nel loro complesso risentono della mancata manutenzione e allo stato attuale non sono abitabili.

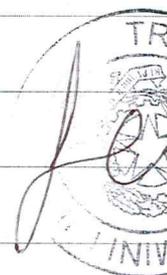
Sussistono comunque i requisiti igienico sanitario in termini di altezza dei vani e superfici minime. Con un intervento di ristrutturazione, mantenendo anche la stessa distribuzione degli spazi, sarà possibile recuperare i requisiti di abitabilità.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Gli impianti idrico ed elettrico non sono funzionanti e quelli presenti non rispondono alla normativa vigente.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha una superficie utile calpestabile di 51,90 mq ed una superficie commerciale complessiva di 74,80 mq.



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Dalle indagini effettuate non si sono ottenuti elementi utili di riscontro a motivo di una asfissia di mercato nella zona, si è pertanto preso come base per la valutazione la quotazione pubblicata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" relative al primo semestre dell'anno 2023, per gli edifici ricadenti nella fascia/extraurbana/ZONE RURALI, Destinazione - Residenziale - Abitazione di tipo economico.

La metodologia estimativa si fonda sulla comparazione del bene da valutare con altri dei quali si conosce il prezzo pagato in una recente compravendita e che siano tra loro il più possibile simili. Il giudizio che conseguentemente si esprime, poggia le sue basi sulla teoria dell'ordinarietà sia del bene che del mercato, ciò presuppone che il bene da stimare sia il più "consueto", frequente, "tipico" ed oggetto di una contrattazione tra veri operatori venditori e compratori, operanti in un mercato aperto alla libera contrattazione.

In buona sostanza, il prezzo attribuito al bene, se fosse immesso in vendita in condizioni di ordinarietà di mercato in regime di libera concorrenza, ne costituirebbe il valore di mercato, che pertanto costituisce l'obiettivo ultimo della stima.

Giova considerare che in una transazione immobiliare, il punto finale d'equilibrio (domanda ed offerta) fra le parti attrici si trova allorché il prezzo di mercato si avvicina al più probabile costo di realizzazione dell'immobile.

Ora, non sempre, nella zona in cui sono ubicati gli immobili, si reperiscono gli elementi da assumere come termine di paragone a motivo delle condizioni correnti di mercato, per cui si dovrà operare con gli elementi disponibili



li, eseguendo i necessari aggiustamenti.

Come già detto, si è assunto come elemento di confronto che possa validamente supportare il formulando giudizio, la quotazione immobiliare della Agenzia del Territorio di Palermo per la tipologia "abitazioni di tipo economico" destinazione residenziale nello stato conservativo "normale". A partire da tale dato si opereranno le opportune aggiunte e detrazioni per portare lo stato del bene alla "normalità".

Il prezzo applicato è stato determinato facendo la media dei valori riportati nella suddetta tabella:

minimo € 460,00 a un massimo di € 660,00 per superficie lorda.

Tali valori, riferiti ad immobili in condizioni normali, dovranno essere decurtati dal costo delle opere di ristrutturazione di cui necessita il fabbricato e l'applicazione di fattori correttivi espressione delle caratteristiche intrinseche dei beni per ottenere il valore allo stato attuale.

Considerando quindi l'immobile in condizione media avremmo:

€/mq $(460,00+660,00)/2 \times 74,80 \text{ mq} = € 41.888,00$

E' stata elaborata una stima delle opere di manutenzione ed adeguamento minime necessarie per rendere l'immobile rispondente alla normativa vigente per i requisiti di abitabilità ottenendo un costo di circa cinquecento euro al metro quadro, per cui:

€/mq $[(460,00+660,00)/2 - 500,00] \times 74,80 \text{ mq} = € 4.488,00$

Si procede alla stima delle seguenti condizioni ambientali ed al contorno che differenziano l'immobile da quelli circostanti attribuendovi dei coefficienti maggiorativi o riduttivi del valore. Valutate le condizioni di accessibilità all'immobile e le opere necessarie da eseguire per la sistemazione della stra-



della interna al fondo rustico si può applicare un coefficiente correttivo pari a - 30% del valore precedentemente ottenuto.

Valutato il sito e l'esposizione del fabbricato si attribuisce un coefficiente di maggiorazione del 15%.

Considerati i vincoli di inedificabilità gravanti sull'area, l'esistenza del manufatto restituisce al fondo la potenzialità edificatoria originaria relativa alla superficie fondiaria per la quale il fabbricato si sarebbe potuto realizzare.

Per tale motivo si attribuisce un coefficiente di maggiorazione del 100% al valore residuo dell'immobile.

Per le motivazioni sopra espresse si prende in considerazione il valore medio decurtando il costo delle opere da realizzarsi ed applicando la sommatoria dei coefficienti pari a "[(-30%)+(15%)+(100%)] = +85%" relativi alle caratteristiche dell'area circostante, ai vincoli e all'accesso:

Incidenza lavori adeguamento a mq = € 37.400,00 / 74,80 mq =
= 500,00 €/mq

prezzo medio al mq decurtato dai costi di adeguamento:

$[(460,00+660,00)/2 - 500,00] = 60,00 \text{ €/mq}$

valore immobile al netto dei correttivi ambientali:

$60,00 \text{ €/mq} \times 74,80 \text{ mq} = € 4.488,00$

Sommatoria coefficienti correttivi: $[(-30\%) + (15\%)+(100\%)] = +85\%$

Valore di mercato immobile:

$4.488,00 + 4.488,00 \times 85\% = € 8.302,80$

VALUTAZIONE TERRENO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato da attribuire al fondo di pertinenza del fabbricato, prendendo come riferimento la qualità "incolto produttivo" come definita dall'Agenzia del Territorio, considerati i vincoli vigenti sull'area, l'orografia del terreno, la superficie destinata alla viabilità interna per accedere al fabbricato, valutata l'assenza o quasi di piante da frutto, il valore a metro quadro che si ritiene congruo è pari a **1.00 euro**.

Per cui:

mq 14.710 x €/mq 1,00 = € 14.710,00



VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO E FONDO RUSTICO

Il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto della presente stima resta così determinato:

Fabbricato € 8.302,80

Fondo rustico € 14.710,00

Sommano € 23.012,80

Cefalù, li 28/03/2024

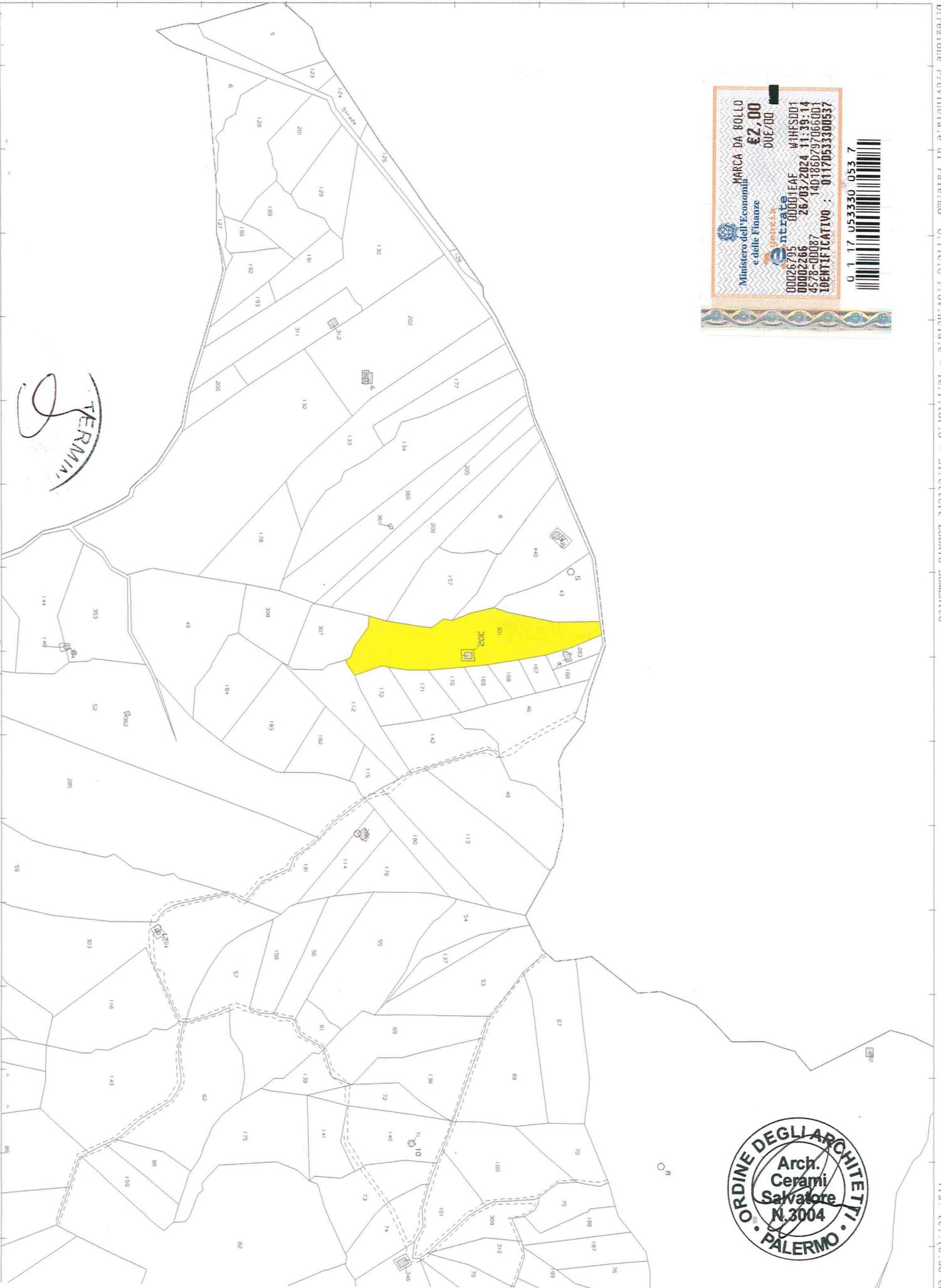
IL TECNICO



Arch. Salvatore Cerami

Allegati:

- Planimetria e stralcio cartografico
- documentazione fotografica



MARCA DA BOLLO **€2,00**
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Entrate
 00026795 00001EAF W1HFS001
 00002266 26/03/2024 11:39:14
 4578-00087 140186D797065007
 IDENTIFICATIVO : 01170533300537
 0 1 17 053330 053 7





MODULARIO
reg. cens. 497



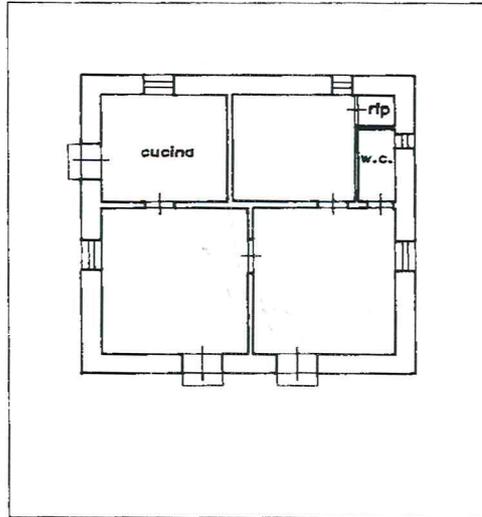
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIBRO
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **POLLINA** via **Cd. "Lancenia"** civ. _____

prop. "O.P. Salvatore GENCHI COLLOTTI"



prop. "O.P. Salvatore GENCHI COLLOTTI"

prop. "O.P. Salvatore GENCHI COLLOTTI"

Hm. = 3.65 mt.

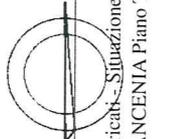
prop. "O.P. Salvatore GENCHI COLLOTTI"

Piano Terra

0983043



ORIENTAMENTO



SCALA DI _____

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
CESARE Tonino

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

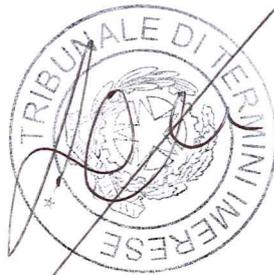
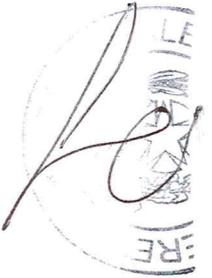
Identificativi catastali
Data presentazione: 10/06/1994 - Data: 31/01/2023
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all'albo de **1 Geometri**
nella Provincia di **PALESMO** n. **3614**
data **10.06.94** Firma **Tonino Cesari**



ipote 01
Comune di POLLINA(G797) - < Foglio 9 - Particella 302 - Subalterno >
CATASTO EDILIZIO URBANO - SITUAZIONE
CONTRADA LANCENIA Piano T

GRIMINI/IA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

fondo rustico contrada Lancenia, Agro di Pollina, fg. 9, part. 301

fabbricato rurale fg. 9 part. 302



