

# PERIZIA TECNICA

## Stima valore commerciale

---

Immobile sito a Capaci, Contrada Case Troia SNC, via Donatello n.1, villa privata



Data

Palermo 09/05/2025

Il tecnico incaricato

arch. Ferdinando Di Natale

La presente relazione di stima si sviluppa nei seguenti capitoli:

- Premessa;
- Analisi dell'incarico;
- Descrizione generale dell'immobile;
- Descrizione delle caratteristiche costruttive dell'edificio, delle finiture interne e dello stato di conservazione dell'appartamento;
- Descrizione dell'immobile;
- Piante attuali dell'immobile;
- Piante sovrapposte per mostrare differenza mq tra progetto e stato di fatto;
- Titolarità del bene;
- Identificazione catastale;
- Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- Stato di possesso attuale dell'immobile;
- Criterio di stima;
- Valutazione del bene;
- Conclusioni;

## PREMESSA

L'Avv. [REDACTED], in qualità di curatore del fallimento n.6/2023 della società "[REDACTED]

[REDACTED], nomina di redigere la relazione di stima dell'immobile sito in Capaci alla contrada Case Troia, via Donatello n. 1, composto da sei vani catastali distribuiti tra piano seminterrato, piano terra e piano primo identificata in catasto al foglio 5 particella 1579 ctg. A/7 cl. 2^ vani 6 r.c. acquisito all'attivo fallimentare il sottoscritto arch. Ferdinando Di Natale quale perito stimatore del bene immobile.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso l'unità immobiliare di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni, accertandone le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di manutenzione del fabbricato. [L] [SEP]
- Eseguiva visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Palermo, al fine di verificare la posizione catastale dell'immobile. [L] [SEP]
- Eseguiva visura presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Capaci, al fine di verificare la posizione urbanistica dell'immobile oggetto di stima. [L] [SEP]

- Esegua, inoltre, indagini sulla commerciabilità del bene oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di mercato dello stesso.

Dopodiché il sottoscritto arch. Ferdinando Di Natale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], nella qualità di tecnico incaricato si pregia di relazionare quanto segue.

## ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore di vendita alla data attuale del bene immobile di proprietà di [REDACTED]. La valutazione consiste, quindi, nel fissare detto bene, attribuendo allo stesso, in base ai fattori che lo caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

## DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il bene, sito in Contrada Casa Troia n. SNC, via Donatello n.1 a Capaci, piano terra e primo piano, è una villa privata.

Dar rilievo effettuato, il bene è costituito da:

- 4 vani "letto"
- 5 vani "WC"
- 1 vano "ingresso"
- 2 vano "Sgabuzzino/altro"
- 1 vano "Cucina"

L'unità di cui trattasi ha una superficie interna lorda di 223,26 mq, è dotata di n. 13 vani, la casa non confina con nessun'altra abitazione avendo intorno il giardino privato. Sono presenti delle mura e recensioni perimetrali che delineano il lotto.

## DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO, DELLE FINITURE INTERNE

Dai rilievi effettuati è possibile affermare che si tratti di una costruzione in muratura portante, i muri sono realizzati in conci di tufo e presentano una finitura in intonaco e pittura; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; gli infissi interni sono in legno massello verniciato; il cancello e il portoncino d'ingresso all'unità è in ferro battuto ed il cancello è dotato di apertura automatizzata.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio in esame è costruito in un lotto di terreno della superficie di mq. 3.000, ed è relativo ad una villetta unifamiliare costituita da un seminterrato (ad oggi piano terra), ad un piano terra (ad oggi primo piano) ed un primo piano (ad oggi un secondo piano). L'appartamento di progetto è così composto:

- Al piano seminterrato (ad oggi piano terra) è presente un ambiente ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, veranda, un'ambiente lavanderia, uno sgabuzzino, due stanze da letto e due w.c.; sono inoltre previsti uno spazio esterno coperto adiacente il soggiorno e cucina con sovrastanti travi in legno adiacente (per un totale di 164,4 mq interno).
- Al piano terra (ad oggi primo piano) sono presenti una zona ingresso e soggiorno, una stanza, uno sgabuzzino, un w.c. con doccia, una veranda ed un terrazzo scoperto. Inoltre è presente il vano scala che collega il secondo primo (per un totale di 111,5 mq interno).
- Al piano primo (ad oggi secondo piano), raggiungibile con il vano scala interno dal primo piano, sono presenti 2 stanze da letto, una zona disimpegno, due ambienti w.c. con doccia ed un balcone (per un totale di 71,4 mq interno).

L'accesso all'appartamento avviene dal piano seminterrato (ad oggi piano terra) attraverso il portoncino d'ingresso, situato nel terrazzo coperto. L'accesso al piano terra (ad oggi primo piano) avviene tramite una scala esterna ed al secondo piano avviene attraverso una scala interna. L'ingresso alla proprietà avviene su strada tramite cancello carrabile. Entrando si accede ad un giardino privato con vialetto e piscina che porta al terrazzo coperto e alla porta di ingresso dell'abitazione.

Per quanto riguarda l'analisi strutturale, degli impianti e delle finiture è possibile rilevare quanto segue:

- La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, con fondazioni travi rovesce; i solai sono realizzati con travetti autoportanti, volterrane e superiore caldana in calcestruzzo.
- Il tetto di copertura è a padiglione, rivestito con coppi alla siciliana di colore giallo bruno del tipo anticato. Esso risulta adeguatamente coibentato ed impermeabilizzato con guaina bituminosa.
- I muri di tonpagnamento sono in alcune parti in pietra locale ed in tutto il resto in conci di tufo o di cemento/pomice, rinzaffati, traversati e rivestiti esternamente con intonaco del tipo “Li Vigni”, utilizzando tonalità di colori terrosi chiari.
- Le tramezzature interne sono anch'esse di cemento/pomice, traversate ed intonacate, e sono rifinite con tinte ad acqua tipo "Ducotone”.
- Gli infissi esterni sono realizzati con imposte e persiane in legno preverniciato.
- Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.
- Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle di ceramica.
- Nel terrazzo scoperto al piano seminterrato sono collocate, ad intervalli regolari, delle travi in legno lamellare.
- Tutti gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia.
- L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento alla rete idrica di lottizzazione, che è collegata a quella comunale esistente. Le acque bianche e nere sono smaltite mediante collegamento alla rete fognaria di lottizzazione, che è a sua volta collegata con la rete fognaria pubblica esistente.
- La recinzione sulla viabilità pubblica è realizzata, secondo le raccomandazioni della locale Soprintendenza, con muretti alti 80 cm. rivestiti, in pietra locale e sovrastanti paletti e rete metallici.

In conclusione, lo stato di manutenzione generale dell'immobile oggetto di stima è di medio stato. La statica del fabbricato si presenta in buono stato e non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili fatti salvi quelle all'interno dell'immobile.

# PIANTE ATTUALI DELL'IMMOBILE

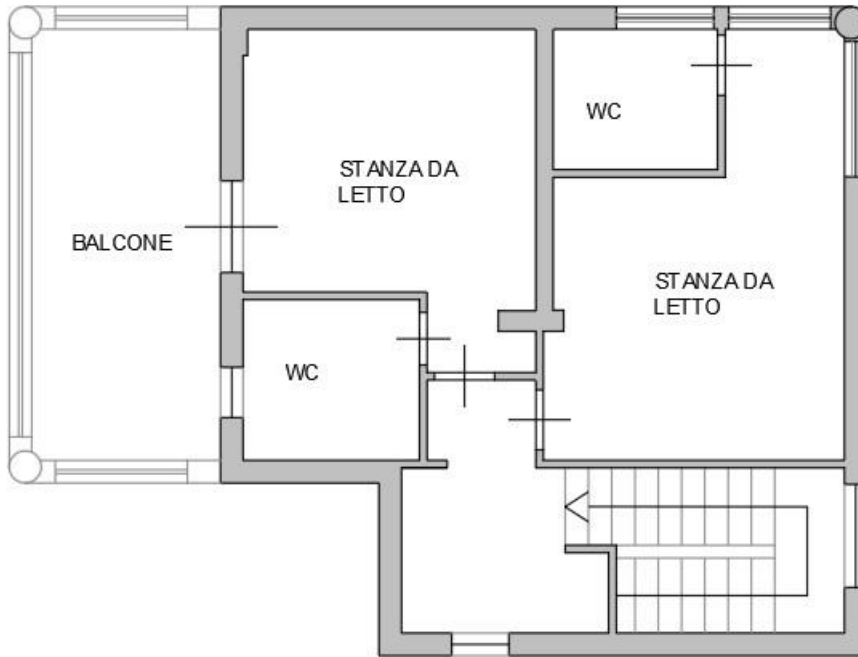
## PIANO SEMINTERRATO



## PIANO TERRA

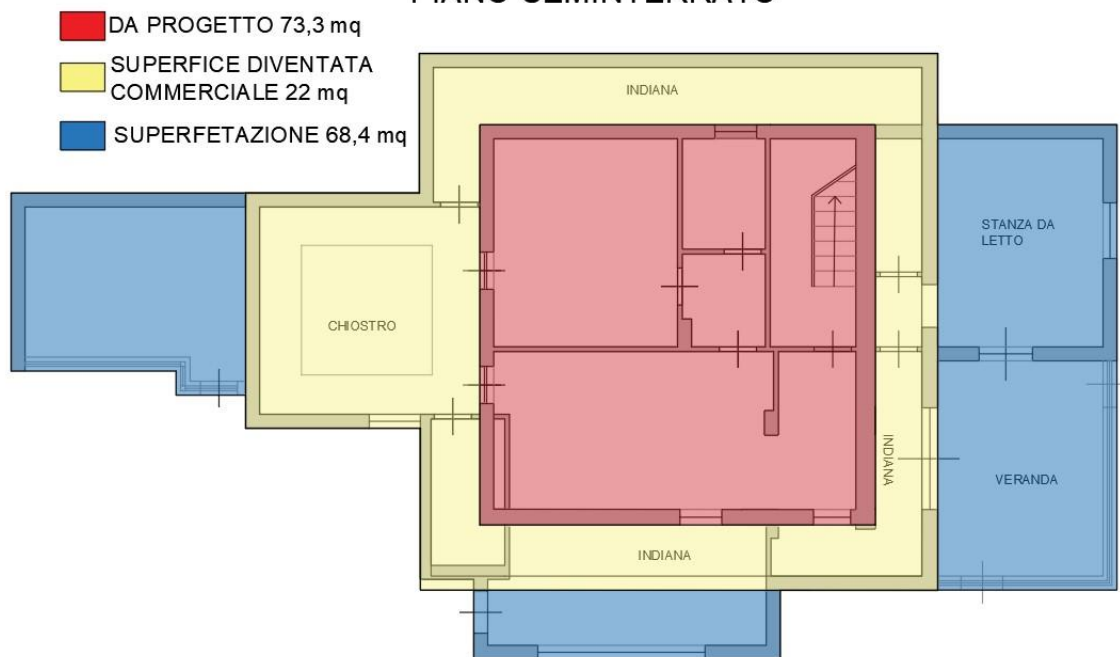


# PIANO PRIMO

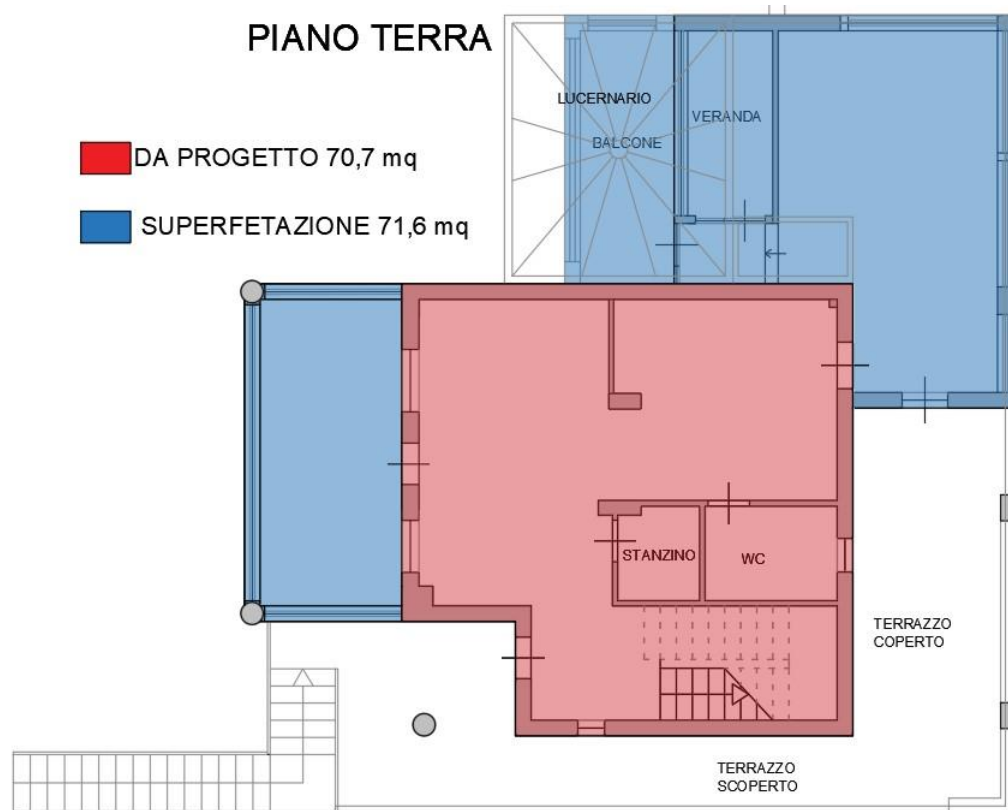


# PIANTE SOVRAPPOSTE PER MOSTRARE DIFFERENZA MQ TRA PROGETTO E STATO DI FATTO

## PIANO SEMINTERRATO



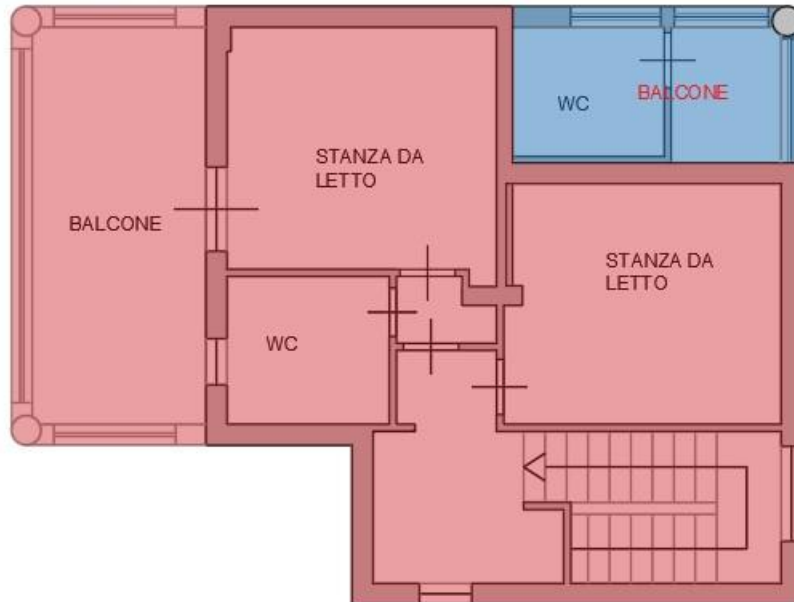
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO




 DA PROGETTO 77,8 mq

 SUPERFETAZIONE 9,4 mq



TITOLARITA' DEL BENE

### DIRITTI REALI:

Il diritto reale è di usufrutto per 1/1 "in regime di separazioni di beni" di   e di diritto di nuda proprietà di  (come da visura catastale allegata).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così censita.

**Catasto Fabbricati del Comune di CAPACI (B645) (PA)**

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] in regime di nuda proprietà per 1/1;
- [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

**Dati identificativi e di classamento:**

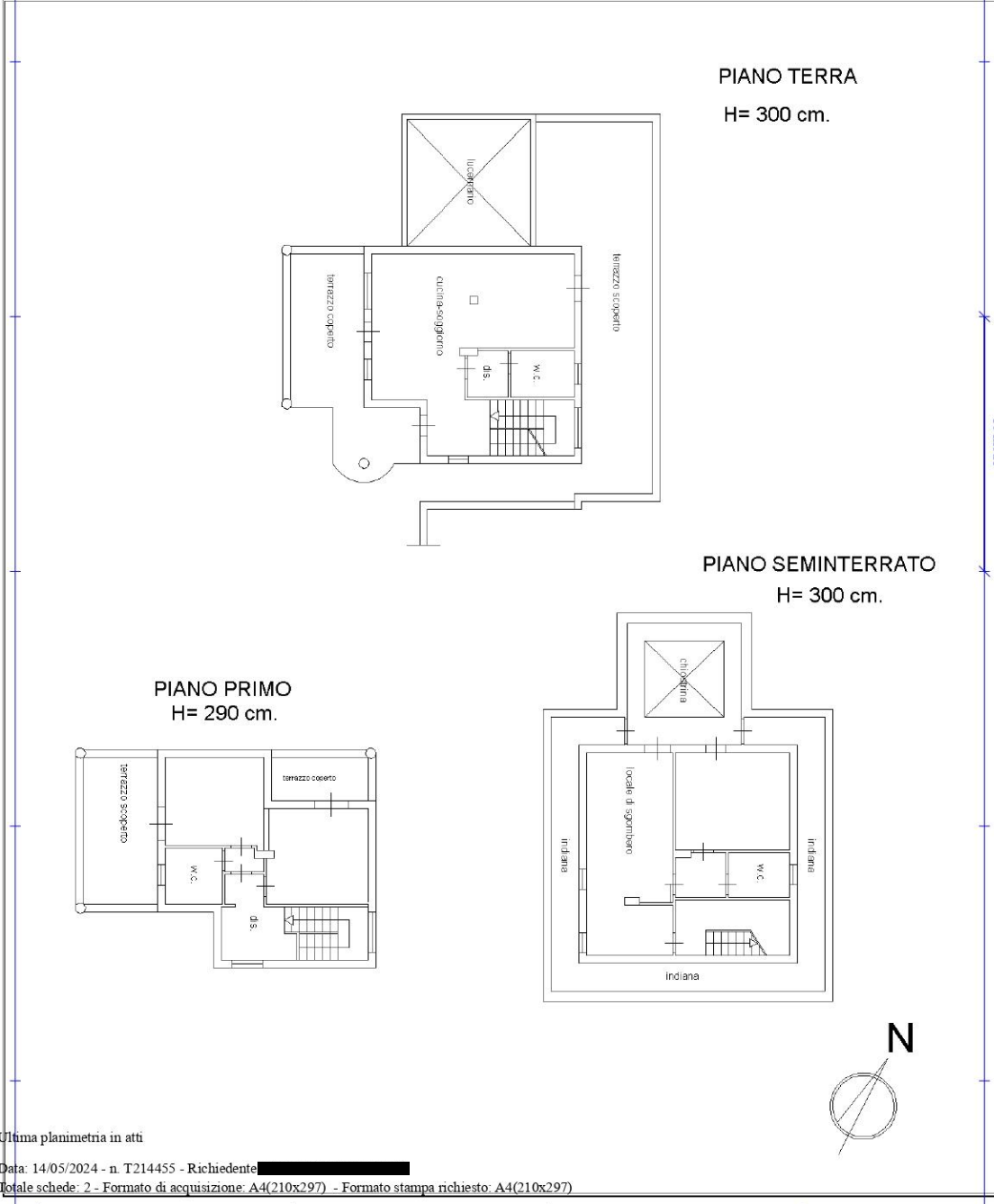
DATI CATASTALE					DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	1579		2	A/7	2	6 vani	Totale: 194 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 176 m <sup>2</sup>	€ 464,81
<b>Indirizzo</b>		Contrada Case Troia SNC, Via Donatello n. 1.						

*In conformità alle prescrizioni contenute nell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge n. 78/2010, lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato **NON È CONFORME** alle planimetrie catastali di cui alla sopracitata unità immobiliare, che si allega alla presente.*

**Planimetria catastale 29/02/2012**

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0069708 del 29/02/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Capaci	
	Contrada Case Troia	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	[REDACTED]	
Foglio: 5		
Particella: 1579		
Subalterno:		

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2024 - Comune di CAPACI(B645) - < Foglio 5 - Particella 1579 - Subalterno >  
CONTRADA CASE TROIA n. SNC Piano S1 - T-1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0069708 del 29/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capaci

Contrada Case Troia

civ. SNC

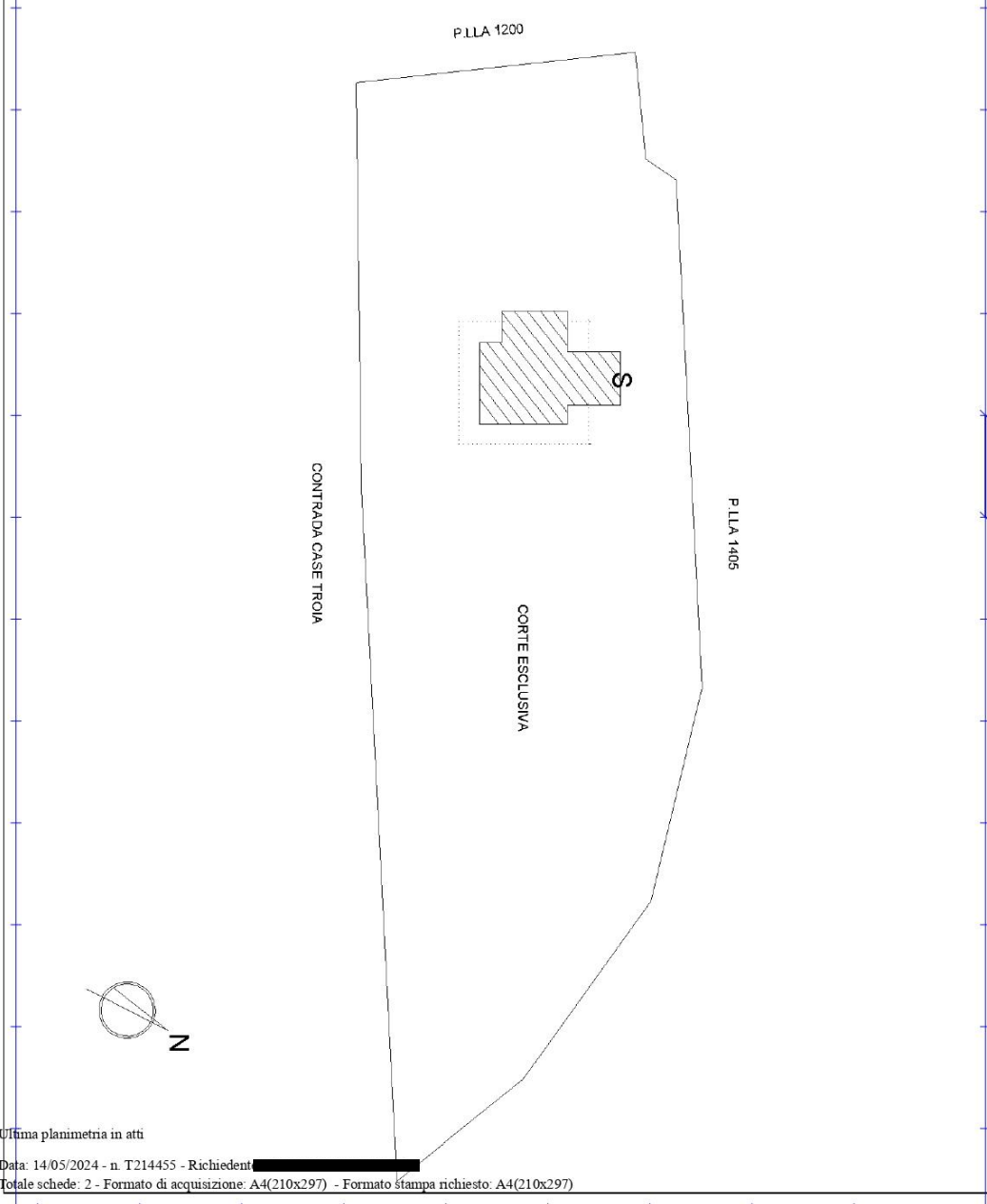
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 1579  
Subalterno:

Compilata da:

[REDACTED]

Scheda n. 2      Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

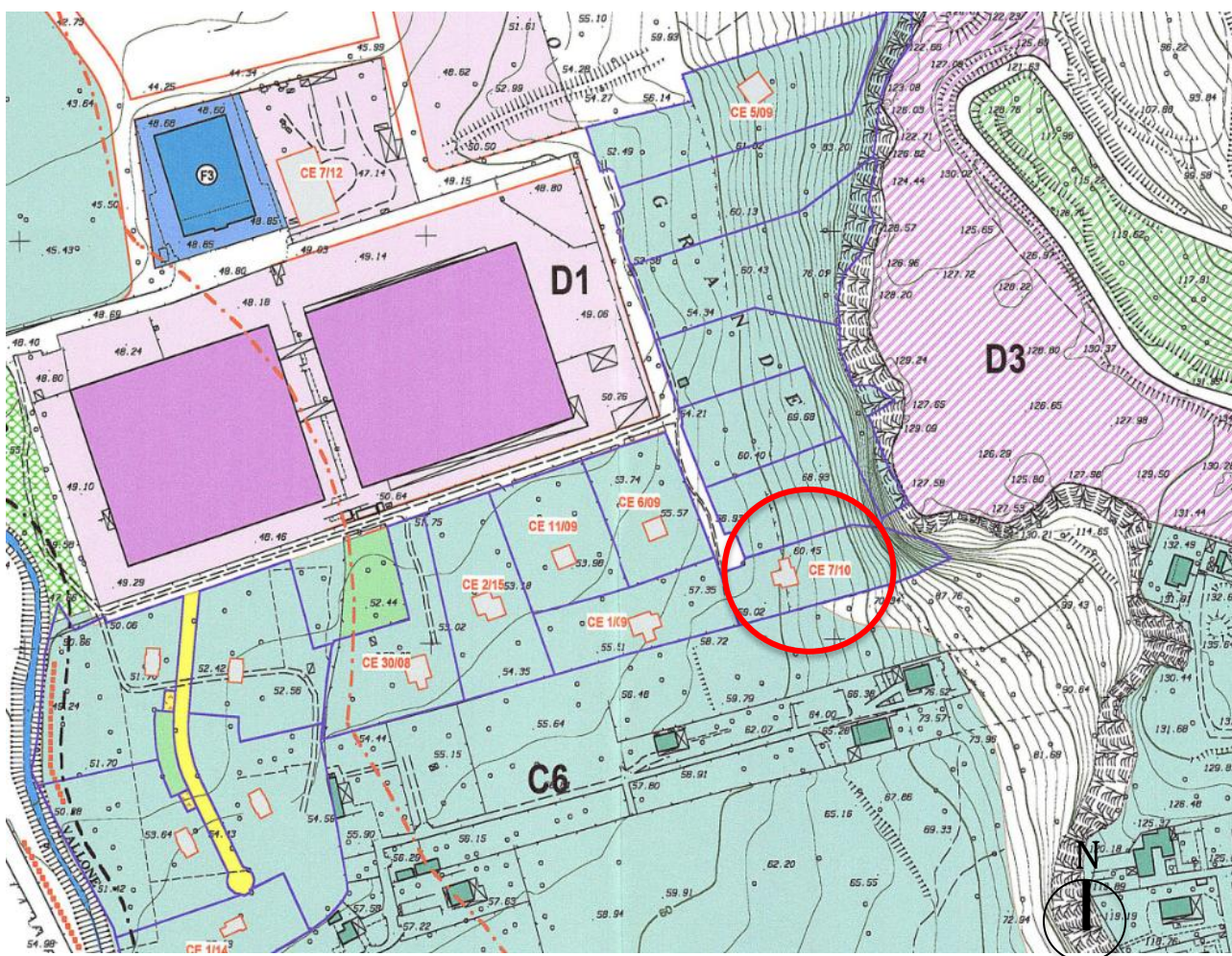
# REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dati P.R.G.

Zonizzazione: C6

Descrizione: Zona per edilizia stagionale

Tav. 8b - PRG CAPACI



A seguito degli aceso agli atti presso il comune di Capaci, sono stati trovati i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia;**
- **Chiusura Lavori;**
- **Voltura Concessione Edilizia.**

Tra i documenti presenti al comune non risulta il permesso di abitabilità.

## **STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta attualmente non abitato.

## **CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, consista nella media dei valori assurti da una stima sintetica comparativa e da una stima per capitalizzazione dei redditi netti. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

- **Stima sintetica**

Per la determinazione del valore di commercio, si è applicata una procedura sintetica di stima, giustificata dall'esistenza di beni comparabili a quello in esame. Per una corretta applicazione della suddetta procedura di stima, si è svolta un'accurata indagine di mercato, atta ad accertare beni simili oggetto di contrattazioni recenti. Successivamente, attraverso una serie d'indagini presso proprietari, operatori economici e mediante lo studio e l'esame critico delle informazioni, attinte a sicura fonte, sono stati ricavati i prezzi medi di mercato, escludendo i valori massimi e minimi imputabili, a contrattazioni viziate.

- **Saggio di capitalizzazione**

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è facile immaginare quanto sia delicata la scelta, infatti nelle stime, operare ad esempio col tasso 0,03 anziché 0,04 o viceversa, significa approdare a risultati notevolmente diversi, poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Proprio in virtù di questa ragione, bisogna applicare dei saggi di capitalizzazione quanto più accurati

possibile.

**N.B.: La superficie presa in esame durante la valutazione del bene fa riferimento ai mq del progetto, differenti da quelli dello stato di fatto.**

## VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione della superficie commerciale lorda, si è proceduto con il calcolo della superficie in proprietà esclusiva, relativa al progetto presente negli archivi del comune di Capaci, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), verande (con finiture analoghe ai vani principali) incidenza 80%.

Per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente sistema di ponderazione: 25% dei balconi “applicabile fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10%”, 35% delle terrazze “applicabile fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10%”, 35% dei portici e patii “applicabile fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10%”, 10% di giardini e aree di pertinenza “applicabile fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 2%”

Nella determinazione del valore di stima del bene di cui trattasi si è tenuto conto di tutto quanto sopra, dell’andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- consistenze e destinazioni d’uso; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- ubicazione; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- stato di manutenzione generale;
- tipo di affaccio; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- viabilità e verde;
- il tipo di edilizia limitrofa;
- le aree condominiali;
- grado di finitura; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- situazione attuale del mercato immobiliare, che conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitata. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

### STIMA SINTETICA:

Valore medio al mq: € 965	
mq 281,26 x €/mq 956,00 =	€ 268.884,56

### Coefficienti di differenziazione:

- Vetustà generale: 0.90

### TOTALE:

268.884,56 x 0.90 = € 241.996,10

### STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI:

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, esso è stato fissato allo 0,033<sup>[L]<sub>SEP</sub></sup>

<b>Valore locazione medio lordo:</b> € 2,8 * 281,26 mq * 12 mensilità = € 9.450,00	
<b>Spese medie annue a carico del proprietario, il 25% del valore locazione lordo</b>	
<b>Valore locazione netto:</b> 9.450,00 – 25% =	€ 7.087,50
<b>Sc= valore locazione netto/valore vendita lordo</b> <b>V= 7.087,50 / 0,033 =</b>	€ 214.772,72

### Coefficienti di differenziazione:

- Vetustà generale: 0,90

### TOTALE:

214.772,72 x 0,90 = € 193.295,44

- Stima sintetica: € 241.996,10
- Stima analitica: € 193.295,44

A seguito delle considerazioni sopra riportate e ad ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, lo scrivente attribuisce all'immobile di cui trattasi, il seguente valore di stima:<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

VALORE IMMOBILE: (TOT. 154.408,49 / 2)	€ 217.645,77
--	--------------

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 217.645,77 arrotondabile alla cifra di € **217.000,00** (euro duecentodiciasettemila/00).

## CONCLUSIONI

Alla luce di tutti gli accertamenti tecnici effettuati, delle verifiche documentali e delle stime condotte secondo i criteri di mercato attuali, si è proceduto alla valutazione del bene immobile oggetto della presente perizia. Si evidenzia che negli archivi dell'edilizia privata del comune di Capaci **non è presente alcun titolo di abitabilità**, per tanto l'immobile risulta sprovvisto. Inoltre, lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme a:

- Ai progetti presenti nei documenti catastali ufficiali, come da planimetria catastale allegata;
- C'è una difformità tra i progetti presenti negli archivi dell'edilizia privata del Comune di Capaci, come da allegati, e lo stato attuale dell'immobile.

Inoltre, si segnala che l'ultimo documento regolarmente depositato presso il Comune di Capaci risulta essere la comunicazione di chiusura lavori, senza che vi sia evidenza di ulteriori aggiornamenti o sanatorie successive per le difformità riscontrate.

Tenuto conto di tutte queste circostanze, inclusa la condizione urbanistico-catastale irregolare dell'immobile, il valore finale stimato è pari a:

- Valore immobile:

**€217.000,00 - €50.000,00 = €167.000** (eurocentosessantasettemila/00).

**Allegati:** 

1. Lotti ed altri documenti;
2. Concessione edilizia;
3. Visura Catastale;
4. Planimetria catastale;
5. Planimetria stato di fatto;
6. Rilievo fotografico
7. Chiusura lavori;
8. Voltura concessione edilizia;
9. Progetto realizzazione villa;
10. Piante presenti Comune di Capaci.

Palermo li 09 Maggio 2025

**Il tecnico incaricato**

Arch. Ferdinando Di Natale

# PERIZIA TECNICA

## Stima valore commerciale

---

Appezamento di terreno sito a Capaci, Contrada Case Troia, con accesso dalla SP  
Capaci – Torretta e via Donatello



Data

Palermo 06/06/2025

Il tecnico incaricato

arch. Ferdinando Di Natale

La presente relazione di stima si sviluppa nei seguenti capitoli:

- Premessa;
- Analisi dell'incarico;
- Descrizione del terreno;
- Titolarità del bene;
- Identificazione catastale;
- Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- Stato di possesso attuale dell'immobile;
- Criterio di stima;
- Valutazione del bene;
- Conclusioni;

## PREMESSA

L'Avv. [REDACTED], in qualità di curatore del fallimento n.6/2023 della società

[REDACTED], nomina di redigere la relazione di stima dell'appezzamento di terreno sito in Capaci alla contrada Case Troia, con accesso dalla SP Capaci – Torretta e via Donatello, di Are 27 e centiare 36 (metri quadrati duemilasettecentotrentasei) identificato in catasto al **foglio 5 particella 1405**; e del terreno identificato in catasto al **foglio 5 particella 1345** con accesso dalla SP Capaci – Torretta e via Donatello, acquisito all'attivo fallimentare il sottoscritto arch. Ferdinando Di Natale quale perito stimatore del bene immobile.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso l'unità immobiliare di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni, accertandone le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di manutenzione del fabbricato. [L]  
[SEP]
- Eseguiva visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Palermo, al fine di verificare la posizione catastale dell'immobile. [L]  
[SEP]
- Eseguiva visura presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Capaci, al fine di verificare la posizione urbanistica dell'immobile oggetto di stima. [L]  
[SEP]
- Eseguiva, inoltre, indagini sulla commerciabilità del bene oggetto di

valutazione, al fine di determinare il valore di mercato dello stesso.

Dopodiché il sottoscritto arch. Ferdinando Di Natale [REDACTED]

[REDACTED], nella qualità di tecnico incaricato si pregia di relazionare quanto segue.

## ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore di vendita alla data attuale del bene immobile con intestazione attuale composta da: [REDACTED]. La valutazione consiste, quindi, nel fissare detto bene, attribuendo allo stesso, in base ai fattori che lo caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

## DESCRIZIONE DEL TERRENO

I lotti di terreno indagati, identificati nell'inquadramento catastale del Comune di Capaci al foglio di mappa 5, part. 1405 e al foglio di mappa 5, part. 1345 in Via Donatello, si presentano delimitati soltanto ad Ovest (lato stradella) da muretti sormontati da recinzione metallica e a Nord parzialmente da paletti e recinzione metallica. Il terreno si presenta come già infradescritto, parzialmente delimitato, in esso si distinguono:

- alberi di ulivo e coltivazioni compreso di impianti di irrigazione nella porzione immediatamente confinante con stradella con andamento pressochè pianeggiante;
- vegetazione spontanea irregolare mista ad alberi di ulivo con andamento lievemente inclinato;
- vegetazione spontanea mista a massi di media dimensioni con andamento irregolare.

Dal punto di vista prettamente orografico, sulla base dei sopralluoghi svolti e dei dati raccolti si è riscontrato un'area in larga parte sub-pianeggiante, che muta repentinamente a verticale, con una morfologia, dunque, non regolare. La natura

lapidea delle rocce riscontrate è di tipo dolomitico tipiche della zona del palermitano, inoltre, l'ammasso lapideo è notevolmente fratturato, in cui risultano essere beanti e riempite di materiale di riporto quali sabbie e limi, spesso vegetate. Fermo restando la caratterizzazione orografica e geologica del sito sopra riportata, va sottolineato che l'andamento orografico del terreno non è totalmente naturale poiché interessato da "salti di quota" di fattura artificiale costituiti da muretti a secco che corrono parallelamente alla stradella di confine. Sul lotto stesso è possibile impiantare sia alberi da frutto, sia edificare su porzione di esso magari a valle, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente. Non è possibile con fermezza individuarne un'attitudine naturale votata alla coltivazione del fondo anche se la sua destinazione urbanistica è di verde agricolo per la quale, giova ricordare, è comunque consentita in minima parte l'edificazione.

Il terreno fa parte di una lottizzazione di tipo aperto ed è divisa in dodici lotti alcuni dei quali già realizzati pertanto le opere di urbanizzazione primaria, condotta fognaria ed illuminazione sono tutte realizzate. La lottizzazione ricade sul territorio di Capaci ma la posizione è lungo la provinciale che dalla statale 113 conduce al comune di Torretta. La posizione risulta molto funzionale in quanto è nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Carini dove si trova il centro Commerciale Poseidon, nelle vicinanze di tre comuni e di tutti i servizi di prima necessita.

## TITOLARITA' DEL BENE

### DIRITTI REALI:

Il diritto reale è formato da un totale di 3 intestatari suddivisi per un terzo ciascuno della proprietà derivata dall'atto 1. (come da visura catastale allegata).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così censita.

### **Fogl. 5 – plla 1405: Catasto Fabbricati del Comune di CAPACI (B654) (PA)**

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);

- [REDACTED], in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1)

### Dati identificativi e di classamento:

DATI CATASTALE					DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	1405		AA	ULIVETO	2		Totale: 1.041 m <sup>2</sup>	€ 6,45	€ 4,30
5	1405		AB	PASCOLO ARB	U		Totale: 1.695 m <sup>2</sup>	€ 3,06	€ 0,96
<b>Indirizzo</b>		Contrada Case Troia SNC, Via Donatello n. 1.							

*In conformità alle prescrizioni contenute nell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge n. 78/2010, lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato **È CONFORME** alle planimetrie catastali di cui alla sopracitata unità immobiliare, che si allega alla presente.*

### Fogl. 5 – plla 1345: Catasto Fabbricati del Comune di CAPACI (B654) (PA)

#### Intestazione e titolo:

- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED], in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi e di classamento:**

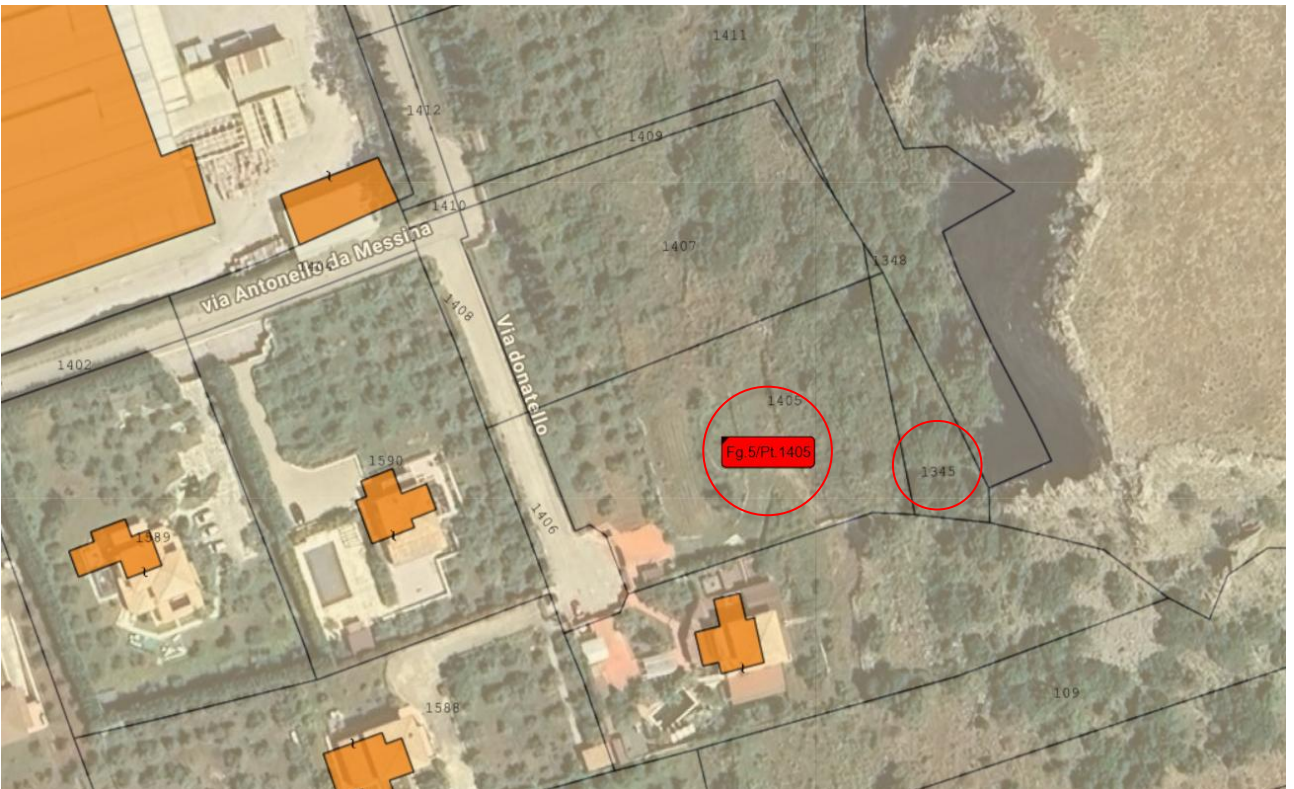
DATI CATASTALE					DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	1345	.	AB	PASCOLO ARB	AU		Totale: 264 m <sup>2</sup>	€ 0,48	€ 0,15
<b>Indirizzo</b>		Contrada Case Troia SNC, Via Donatello n. 1.							

*In conformità alle prescrizioni contenute nell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge n. 78/2010, lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato **È CONFORME** alle planimetrie catastali di cui alla sopracitata unità immobiliare, che si allega alla presente.*

**VISTA AERA DEL LOTTO**



**MAPPA CATASTALE**



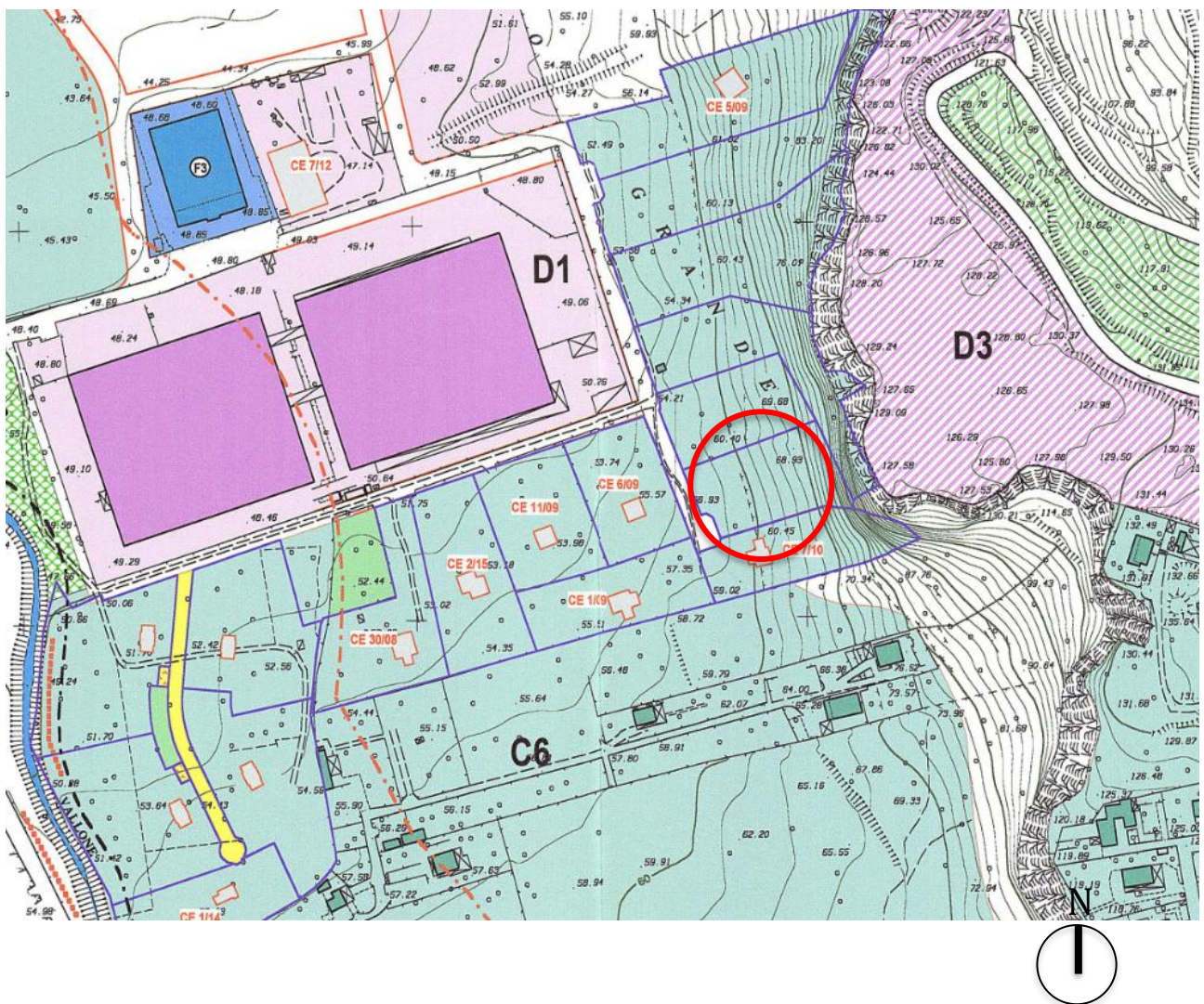
# REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dati P.R.G.

Zonizzazione: C6

Descrizione: Zona per edilizia stagionale

Tav. 8b - PRG CAPACI



## STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il terreno risulta attualmente non edificato.

## CRITERIO DI STIMA

Secondo le regole generali di valutazione di un bene immobile si intende per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La valutazione ha considerato i beni nella condizione in cui essi attualmente si trovano: la stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni - effettuato in data 30/05/2025 e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona.

Per questo si è proceduto con un'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto con lo scopo di ricercare altri terreni con caratteristiche simili al terreno preso in esame, oggetto di recenti compravendite. Si è fatto così riferimento altri lotti limitrofi di terreno edificabile in vendita.

## VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore del terreno dunque è stato determinato attraverso un'analisi combinata di parametri urbanistici, indagini di mercato attuali, quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e comparazioni dirette con offerte simili nella stessa zona. consistenze e destinazioni d'uso. Inoltre sono stati presi in considerazione alcuni elementi che possono far variare il valore finale ovvero:<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

- ubicazione;
- presenza di uliveti;
- urbanizzazione;
- recinzione;
- situazione attuale del mercato immobiliare, che conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>una notevole offerta di beni immobiliari disponibili

alla vendita e da una richiesta limita.

### **Caratteristiche del Terreno**

- **Superficie catastale complessiva:** 3000 mq
- **Zona urbanistica di riferimento:** C6 – aree di espansione residenziale
- **Indice di edificabilità territoriale (IET):** 0,10 mc/mq
- **Cubatura potenzialmente edificabile:** 300 mc
- **Superficie abitativa stimata (ipotizzando 1 mc = 0,33 mq):** ~90 mq lordi
- **Accessibilità:** Il terreno è raggiungibile da strada comunale asfaltata (Via Donatello)
- **Servizi essenziali (presenza in zona):** Acqua, energia elettrica, fognatura pubblica

La lottizzazione ricade sul territorio di Capaci ma la posizione è lungo la provinciale che dalla statale 113 conduce al comune di Torretta. La posizione è nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Carini dove si trova il centro Commerciale Poseidon, nelle vicinanze di tre comuni e di tutti i servizi di prima necessità.

### **RISULTATI INDAGINE DI MERCATO:**

L'analisi di mercato è stata svolta nel mese di giugno 2025, considerando le seguenti fonti:

Annunci immobiliari comparabili

Sono stati analizzati vari terreni in vendita nelle aree di Capaci e zone limitrofe (Isola delle Femmine, Carini), con caratteristiche simili in termini di superficie, destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria.

Prendendo in considerazione la zona urbanistica di riferimento, l'indice di edificabilità e valori al mq medi trovati, reputo ottimale la quotazione di:

**37 €/mq**

### **TOTALE:**

3000 x 37 = € 111.000

---

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile alla cifra di **€ 111.000,00** (euro centoundici/00).

## CONCLUSIONI

- Valore terreno: **€ 111.000,00** (euro centounomila/00).

Secondo tutto quanto suesposto e alle situazioni accertate il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente svolto il proprio compito restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito alla presente relazione. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

### Allegati:<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

- Verbale operazioni peritali;
- Contratto di acquisto;
- Visure Catastali;
- Osservazioni e risposta alle osservazioni;

Palermo li 06 Giugno 2025

**Il tecnico incaricato**

Arch. Ferdinando Di Natale

# PERIZIA TECNICA

## Stima valore commerciale

Appezamento di terreno sito a Capaci, Contrada Case Troia, con accesso dalla SP  
Capaci – Torretta e via Donatello



Data

Palermo 14/05/2024

Il tecnico incaricato

arch. Ferdinando Di Natale

La presente relazione di stima si sviluppa nei seguenti capitoli:

- Premessa;
- Analisi dell'incarico;
- Descrizione del terreno;
- Titolarità del bene;
- Identificazione catastale;
- Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- Stato di possesso attuale dell'immobile;
- Criterio di stima;
- Valutazione del bene;
- Conclusioni;

## PREMESSA

L'Avv. [REDACTED], in qualità di curatore del fallimento n.6/2023 della società

[REDACTED], nomina di redigere la relazione di stima degli appezzamenti di terreni: sito in Capaci alla contrada Case Troia, con accesso dalla SP Capaci – Torretta e via Donatello, di Are 27 e centiare 95 (metri quadrati duemilasettecentonovantacinque) identificato in catasto al foglio **5 particella 1407**; e del lotto di terreno, di area 203 mq (metri quadrati duecentotré) identificato nell'inquadramento catastale del Comune di Capaci al foglio di mappa **5, part. 1409** in Via Donatello; e del lotto di terreno identificato nell'inquadramento catastale del Comune di Capaci al foglio di mappa **5, part. 1348** in Via Donatello e acquisito all'attivo fallimentare il sottoscritto arch. Ferdinando Di Natale quale perito stimatore del bene immobile.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso l'unità immobiliare di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni, accertandone le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di manutenzione del fabbricato. [REDACTED]
- Eseguita visura presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Palermo, al fine di verificare la posizione catastale dell'immobile. [REDACTED]
- Eseguita visura presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Capaci, al fine di verificare la posizione urbanistica dell'immobile oggetto di stima. [REDACTED]

- Esegua, inoltre, indagini sulla commerciabilità del bene oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di mercato dello stesso.

Dopodiché il sottoscritto arch. Ferdinando Di Natale [REDACTED]

[REDACTED], nella qualità di tecnico incaricato si pregia di relazionare quanto segue.

## ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore di vendita alla data attuale del bene terreno con intestazione attuale composta da: [REDACTED]. La valutazione consiste, quindi, nel fissare detto bene, attribuendo allo stesso, in base ai fattori che lo caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

## DESCRIZIONE DEL TERRENO

I lotti di terreno indagati, identificati nell'inquadramento catastale del Comune di Capaci al foglio di mappa 5, part. 1407 e al foglio di mappa 5, al foglio di mappa 5, part. 1409 ed al foglio di mappa 5 part. 1348 in Via Donatello, si presentano delimitati soltanto ad Ovest (lato stradella) da muretti sormontati da recinzione metallica e a Nord parzialmente da paletti e recinzione metallica. Il terreno si presenta come già infradescritto, parzialmente delimitato, in esso si distinguono:

- alberi di ulivo e coltivazioni compreso di impianti di irrigazione nella porzione immediatamente confinante con stradella con andamento pressochè pianeggiante;
- vegetazione spontanea irregolare mista ad alberi di ulivo con andamento lievemente inclinato;
- vegetazione spontanea mista a massi di media dimensioni con andamento irregolare.

Dal punto di vista prettamente orografico, sulla base dei sopralluoghi svolti e dei dati raccolti si è riscontrato un'area in larga parte sub-pianeggiante, che muta

repentinamente a verticale, con una morfologia, dunque, non regolare. La natura lapidea delle rocce riscontrate è di tipo dolomitico tipiche della zona del palermitano, inoltre, l'ammasso lapideo è notevolmente fratturato, in cui risultano essere beanti e riempite di materiale di riporto quali sabbie e limi, spesso vegetate. Fermo restando la caratterizzazione orografica e geologica del sito sopra riportata, va sottolineato che l'andamento orografico del terreno non è totalmente naturale poiché interessato da "salti di quota" di fattura artificiale costituiti da muretti a secco che corrono parallelamente alla stradella di confine. Sul lotto stesso è possibile impiantare sia alberi da frutto, sia edificare su porzione di esso magari a valle, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente. Non è possibile con fermezza individuare un'attitudine naturale votata alla coltivazione del fondo anche se la sua destinazione urbanistica è di verde agricolo per la quale, giova ricordare, è comunque consentita in minima parte l'edificazione

## TITOLARITA' DEL BENE

### DIRITTI REALI:

Il diritto reale è formato da un totale di 3 intestatari suddivisi per un terzo ciascuno della proprietà derivata dall'atto 1. (come da visura catastale allegata).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così censita.

### Fogl. 5 – plla 1407: Catasto Fabbricati del Comune di CAPACI (B645) (PA)

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED], in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1)

### Dati identificativi e di classamento:

DATI CATASTALE					DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	1407		AA	ULIVETO	2		Totale: 2.640 m <sup>2</sup>	€ 16,36	€ 10,91
5	1407		AB	PASCOLO ARB	U		Totale: 155 m <sup>2</sup>	€ 0,28	€ 0,09
<b>Indirizzo</b>		Contrada Case Troia SNC, Via Donatello n. 1.							

### Fogl. 5 – plla 1409: Catasto Fabbricati del Comune di CAPACI (B645) (PA)

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi e di classamento:**

DATI CATASTALE					DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
5	1409			ULIVETO	2		Totale: 203 m <sup>2</sup>	€ 464,81	
<b>Indirizzo</b>		Contrada Case Troia SNC, Via Donatello n. 1.							

*In conformità alle prescrizioni contenute nell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge n. 78/2010, lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato **È CONFORME** alle planimetrie catastali di cui alla sopracitata unità immobiliare, che si allega alla presente.*

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così censita.

**Fogl. 5 – plla 1348: Catasto Fabbricati del Comune di CAPACI (B645) (PA)**

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED] in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1);
- [REDACTED], in regime di proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi e di classamento:**

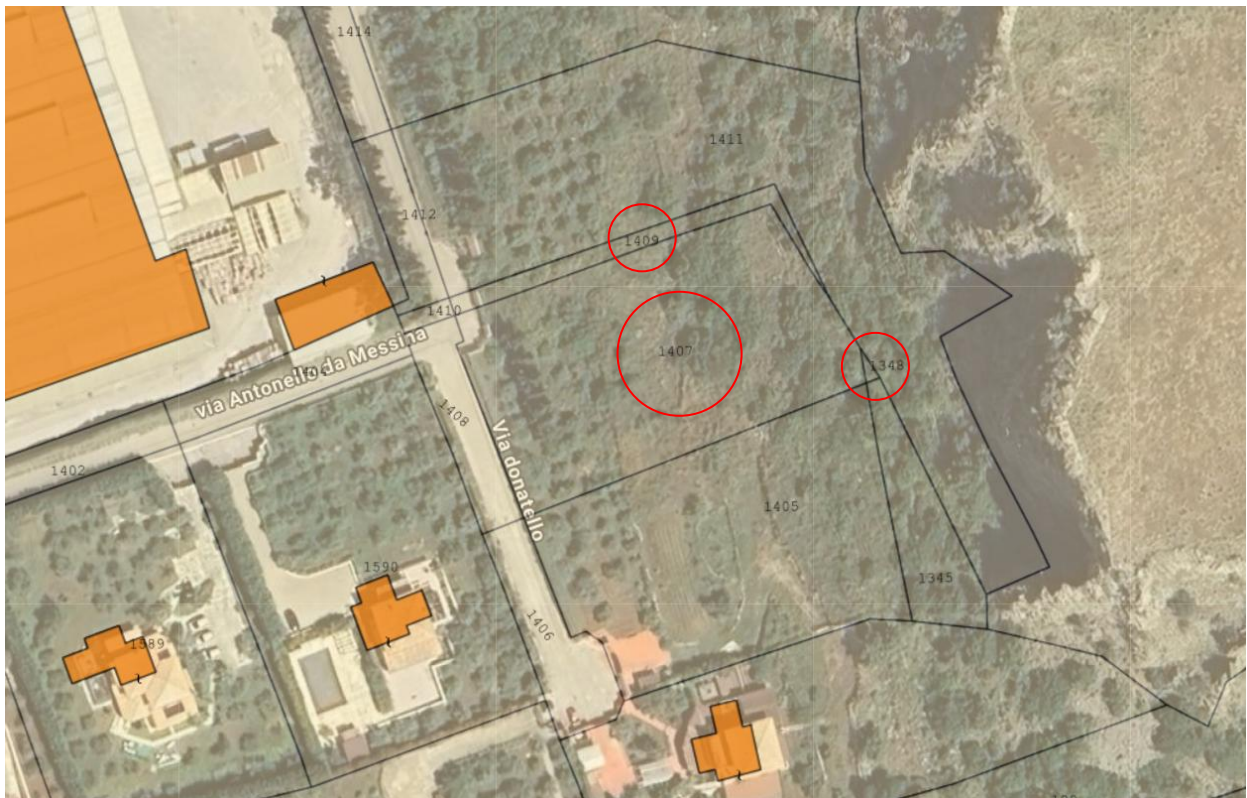
DATI CATASTALE					DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
5	1348	.	AB	PASCOLO ARB	6		Totale: 2 m <sup>2</sup>	€ 0,1	€ 0,01	
<b>Indirizzo</b>		Contrada Case Troia SNC, Via Donatello n. 1.								

*In conformità alle prescrizioni contenute nell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge n. 78/2010, lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato **È CONFORME** alle planimetrie catastali di cui alla sopracitata unità immobiliare, che si allega alla presente.*

**VISTA AERA DEL LOTTO**



**MAPPA CATASTALE**





## STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente non abitato e non edificato.

## CRITERIO DI STIMA

Secondo le regole generali di valutazione di un bene immobile si intende per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La valutazione ha considerato i beni nella condizione in cui essi attualmente si trovano: la stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni - effettuato in data 30/05/2025 e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona.

Per questo si è proceduto con un'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto con lo scopo di ricercare altri terreni con caratteristiche simili al terreno preso in esame, oggetto di recenti compravendite. Si è fatto così riferimento ad altri lotti limitrofi di terreno edificabile in vendita.

## VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore del terreno dunque è stato determinato attraverso un'analisi combinata di parametri urbanistici, indagini di mercato attuali, quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e comparazioni dirette con offerte simili nella stessa zona, consistenze e destinazioni d'uso. Inoltre sono stati presi in considerazione alcuni elementi che possono far variare il valore finale ovvero: [L']

- ubicazione;
- presenza di uliveti;
- urbanizzazione;
- recinzione;
- situazione attuale del mercato immobiliare, che conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da [L'] una notevole offerta di beni immobiliari disponibili

alla vendita e da una richiesta limita.

### Caratteristiche del Terreno

- **Superficie catastale complessiva:**  $2.795 + 203 = 2.998$  mq
- **Zona urbanistica di riferimento:** C6 – aree di espansione residenziale
- **Indice di edificabilità territoriale (IET):** 0,10 mc/mq
- **Cubatura potenzialmente edificabile:** 273,6 mc
- **Superficie abitativa stimata (ipotizzando 1 mc = 0,33 mq):** ~90 mq lordi
- **Accessibilità:** Il terreno è raggiungibile da strada comunale asfaltata (Via Donatello)
- **Servizi essenziali (presenza in zona):** Acqua, energia elettrica, fognatura pubblica

La superficie del terreno identificato **al foglio 5 particella 1348** non verrà presa in considerazione nel calcolo per il valore di stima in quanto **la sua superficie risulta irrisoria.**

La lottizzazione ricade sul territorio di Capaci ma la posizione è lungo la provinciale che dalla statale 113 conduce al comune di Torretta. La posizione è nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Carini dove si trova il centro Commerciale Poseidon, nelle vicinanze di tre comuni e di tutti i servizi di prima necessita.

### RISULTATI INDAGINE DI MERCATO:

L'analisi di mercato è stata svolta nel mese di giugno 2025, considerando le seguenti fonti:

Annunci immobiliari comparabili

Sono stati analizzati vari terreni in vendita nelle aree di Capaci e zone limitrofe (Isola delle Femmine, Carini), con caratteristiche simili in termini di superficie, destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria.

Prendendo in considerazione la zona urbanistica di riferimento, l'indice di edificabilità e valori al mq medi trovati, reputo ottimale la quotazione di:

**37 €/mq**

## TOTALE:

2.998 x 37 =

€ 110.926

---

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € **110.926** arrotondabile alla cifra di € **110.000,00** (euro centodiecimila/00).

## CONCLUSIONI

- Valore immobile: € **110.000,00** (euro centodiecimila/00).

Secondo tutto quanto suesposto e alle situazioni accertate il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente svolto il proprio compito restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito alla presente relazione. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

### Allegati:<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

- Verbale operazioni peritali
- Contratto di acquisto;
- Visure Catastali;
- Osservazioni e risposta alle osservazioni;

Palermo li 06 Giugno 2025

**Il tecnico incaricato**

Arch. Ferdinando Di Natale