

COMUNE DI SCORDIA
(Prov.di Catania)

VALUTAZIONE TECNICO ECONOMICA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA,
SITI NEL COMUNE DI SCORDIA (CT)



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il Professionista
(Ing. Giovanni Di Baudo)

Il Committente
(Consorzio Agrario Inter. di Catania e Messina)

studio tecnico ing. Giovanni Di Baudo

Via del Quarnaro n. 14 - (90144) Palermo (PA)

✉ dibaudog@gmail.com

☎ 388 0531176

INDICE

PREMESSA.....	1
<i>I beni immobili oggetto di stima</i>	<i>1</i>
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE STRUTTURAZIONE DELL'ELABORATO TECNICO... 1	1
CAPITOLO 1 – ACCERTAMENTI PRELIMINARI	3
1.1. <i>Attività preliminari alla stima dei beni immobili.....</i>	<i>3</i>
1.2. <i>- Documentazione acquisita ed esaminata</i>	<i>4</i>
CAPITOLO 2 – CARATTERISTICHE E INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO	
DELL'IMMOBILE DA STIMARE	5
2.1. <i>- Localizzazione e contesto urbano</i>	<i>5</i>
2.2. <i>- Dati catastali</i>	<i>6</i>
2.3. <i>- Provenienza e proprietà.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>- Descrizione dei beni immobili da stimare.....</i>	<i>7</i>
2.5. <i>- Aspetti urbanistici: Destinazione, Concessione Edilizia, Agibilità/ Abitabilità</i>	<i>9</i>
2.6. <i>- Esistenza di formalità, vincoli e gravami</i>	<i>10</i>
CAPITOLO 3 - I CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI.....	11
CAPITOLO 4 - LA VALUTAZIONE DEL BENE.....	12
4.1 <i>- La stima per punti di merito o multiparametrica – Metodologia sintetico – comparativa (fonti indirette)</i>	<i>12</i>
4.2 <i>- La stima per capitalizzazione dei redditi – Metodologia analitica</i>	<i>15</i>
CAPITOLO 5 – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	18
INDICE ALLEGATI	20

Il sottoscritto Ing. Di Baudo Giovanni, con studio in Palermo in via Del Quarnaro n° 14, iscritto al n° 8928 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, in data 30/08/2024 viene nominato, dal Dott. Mario Laudani, in qualità di Liquidatore del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, quale Consulente Tecnico per l'esecuzione di una stima immobiliare relativa al magazzino sito in Scordia di proprietà del Consorzio al fine di poter esperire la procedura di vendita all'asta. **(Cfr. Allegato 1).**

I beni immobili oggetto di stima

L'immobile oggetto della presente stima immobiliare è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Scordia (CT), in zona centrale, esattamente all'interno dell'isolato delimitato da 3 pubbliche vie: a Nord-Ovest dalla via Carignano, a Sud-Ovest dalla via Gargano, a Sud-Est dalla via Vespri e a Nord-Est con affaccio del prospetto principale sulla piazza Carlo Alberto.

L'immobile di proprietà del Consorzio Agrario più esattamente è costituito da un corpo di fabbrica suddiviso in due unità immobiliari, come meglio riportato di seguito:

- 1) La prima U.I. avente destinazione d'uso magazzino, con accesso dalla piazza Carlo Alberto senza numero civico, costituito da un piano terra ed un primo piano da cui si accede anche ad un terrazzo, collegato con scala interna e montacarichi.
- 2) La seconda U.I. con accesso dalla via Carignano n. 2, avente una superficie di circa mq 44, con destinazione d'uso per il deposito di carburanti agricoli.

Svolgimento dell'incarico peritale strutturazione dell'elaborato tecnico

La redazione della presente perizia estimativa sarà condotta, prevalentemente sulla base di dati certi, forniti dal riscontro tra quanto accertato in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle varie documentazioni acquisite e/o reperite, mentre per la parte estimativa saranno considerate le fonti accreditate costituite da dati statistici ufficiali, banche dati informatiche, studi di settore e indagini di mercato, che permetteranno grazie all'esperienza professionale acquisita negli anni, di adottare le più opportune procedure estimative che consentiranno di poter disporre di informazioni quanto più appropriate al caso specifico, ed una valutazione economica quanto più rispondente al bene stimato.

Al fine di rendere più chiara l'esposizione del redigendo elaborato, si ritiene utile illustrare le attività svolte e fornire le necessarie informazioni di tipo descrittivo ed estimativo, provvedendo quindi a quantificare il valore di mercato dei beni immobili, articolando la presente relazione tecnica in più parti, nel seguente modo:

CAPITOLO 1 – Accertamenti preliminari

- 1.1. Attività preliminari alla stima dei beni immobili;
- 1.2. Documentazione acquisita ed esaminata;

CAPITOLO 2 – Caratteristiche e inquadramento catastale e urbanistico dell'immobile da stimare

- 2.1. Localizzazione e contesto urbano
- 2.2. Dati Catastali
- 2.3. Provenienza e proprietà
- 2.4. Descrizione dei beni immobili da stimare
- 2.5. Aspetti urbanistici: Destinazione, Concessione Edilizia, Agibilità/Abitabilità
- 2.6. Esistenza di formalità, vincoli e gravami

CAPITOLO 3 – I criteri metodologici adottati

CAPITOLO 4 – La Valutazione del bene

- 4.1. La stima per punti di merito o multiparametrica – Metodologia sintetico-comparativa
- 4.2. La stima per capitalizzazione dei redditi – Metodologia analitica

CAPITOLO 5 – Considerazioni conclusive

CAPITOLO 1 – Accertamenti preliminari

Nel corso dello svolgimento dell'incarico peritale, le attività preliminari alla stima sostanzialmente possono ricondursi agli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, oltre a quelli di contorno effettuati prima e dopo tale attività, seguiti da un'attività di analisi e verifica della documentazione ricercata e/o acquisita perché ritenuta utile per fornire quante più informazioni che descrivono lo stato di fatto dell'immobile sia a livello della sua consistenza che documentale, indispensabili per una stima precisa e puntuale.

1.1. Attività preliminari alla stima dei beni immobili

Nell'ambito del già menzionato incarico, il sottoscritto ha effettuato le ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizi Catastali, con il supporto della piattaforma on-line dedicata "SISTER", estraendo le visure catastali di entrambe le U.I. sia per il C.T che per il N.C.E.U. (Cfr. **Allegato da 2 a 5**), diversamente la planimetria catastale all'impianto meccanografico (datata al 12/03/1940) è stata acquisita direttamente dal Consorzio Agrario (Cfr. **Allegato 6**), riscontrando successivamente in fase di consultazione e/o acquisizione documentale presso l'Ufficio Catastale competente territorialmente, che tale documento è coincidente con quello depositato presso gli archivi catastali.

Successivamente con l'assistenza di un collaboratore del liquidatore Dott. Laudani, in data 26/09/2024 si è dato seguito all'accesso presso l'immobile dell'Ente in liquidazione sito in Scordia in piazza Carlo Alberto, per verificare lo stato e la consistenza dell'immobile, durante il quale si è proceduto allo svolgimento di un rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni peritali nello specifico sono state rivolte all'identificazione e alla precisa individuazione di tutte le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare, inoltre, accertando alcune difformità non riportate in planimetria catastale, si è proceduto ad effettuare i necessari rilievi provvedendo a predisporre graficamente uno schizzo nel quale in separato foglio sono state annotate tutte le misure rilevate durante l'accertamento da cui scaturiscono le planimetrie aggiornate con la distribuzione interna dei locali e le loro destinazioni d'uso (Cfr. **Allegato 7 e 8**).

Durante il sopralluogo si è proceduto altresì a visionare lo stato di conservazione dell'immobile verificando anche la tipologia di impianti presenti, effettuando al contempo dei rilievi fotografici e prendendo nota di ogni particolare.

In seguito si è quindi proceduto all'analisi comparativa tra la documentazione acquisita e la consistenza immobiliare verificata in sede di sopralluogo, potendo constatare delle discordanze tra quanto risulta dalla documentazione di tipo catastale e quanto invece si presentava come stato di fatto dell'immobile; in particolare l'unità immobiliare più grande destinata a magazzino, specificatamente al piano terra, si riscontrava l'esistenza di una struttura metallica costituente un soppalco in cui sono stati ubicati gli uffici amministrativi dell'esercizio commerciale al momento presente, inoltre si è riscontrata l'esistenza non riportata in planimetria catastale del piano primo e dell'adiacente terrazzo.

In esito a quanto sopra riportato, scaturiva l'esigenza di procedere ad un accesso agli atti presso il competente Ufficio Catastale per verificare l'esistenza di più aggiornate planimetrie catastali che descrivono meglio lo stato di fatto attuale, consultando le buste cartacee fabbricati con numero partita 3096 del Comune di Scordia, il 18/02/2025 (Cfr. Allegato 9).

1.2. - Documentazione acquisita ed esaminata

Il sottoscritto, nell'ambito dell'incarico ricevuto, ha provveduto ad esaminare la documentazione acquisita dal Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, che è stata integrata dalla documentazione ritenuta utile reperita dal sottoscritto tramite i portali web e/o presso gli uffici competenti, comprendente i seguenti incartamenti:

- Atto di compravendita al Repertorio n. 8848 e Raccolta n. 1133 del 28/08/1958 registrato presso l'Ufficio Atti Civili di Catania al. N. 2247 del 17/09/1958 (Cfr. Allegato 10);
- Atto di compravendita al Repertorio n. 8848 e Raccolta n. 3832 del 03/01/1974 registrato presso l'Ufficio Atti Civili di Catania al. N. 99000191 del 16/01/1974 (Cfr. Allegato 11);
- Denuncia delle opere edili depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scordia al prot. n. 2182 del 12/04/1959 con allegati elaborati grafici, ed acquisita dal sottoscritto con prot. n. 30391 del 06/12/2024 (Cfr. Allegato 12);
- Certificato di agibilità n. 744 del 28/04/2008, acquisita dal sottoscritto con prot. n. 30391 del 06/12/2024 (Cfr. Allegato 13);

- Visura Catastale del Foglio 21 P.lle 861 e 867 del Comune di Scordia, aggiornate al 12/03/2025 a seguito di variazioni (Cfr. Allegato 14 e 15);
- Ispezioni ipotecarie con esito negativo n. T338505 e n. T339098 del 09/01/2025 relative alle rispettive p.lle 861 e 867 del foglio 21 del Comune di Scordia (Cfr. Allegato 16 e 17);
- Stralcio del PRG – Tavola 9B - D. Reg. Urb. Dir n. 899 del 10/09/2008, notificato al Comune di Scordia il 19/09/2008 (Cfr. Allegato 18 e 19);

CAPITOLO 2 – Caratteristiche e inquadramento catastale e urbanistico dell'immobile da stimare

La perizia di stima non potrà che riferirsi esclusivamente al complesso di beni nella disponibilità odierna del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, il cui giudizio di stima potrà essere pronunciato sulla base di tutti gli aspetti inerenti all'immobile tracciati nei successivi paragrafi che seguono.

2.1. - Localizzazione e contesto urbano

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Scordia, più precisamente per l'U.I. identificato al Fg 21 P.la 861, con ingressi entrambi al piano terra, di cui quello principale che si affaccia direttamente sulla piazza Carlo Alberto e quello secondario situato sulla via Vespri, avente una differenza di quota dal piano stradale di ml 1.00 circa.

L'immobile quindi si trova in posizione strategica all'interno del centro urbano del Comune di Scordia, prospiciente ad una delle principali piazze cittadine e a poca distanza dai principali uffici amministrativi ed esercizi commerciali. La zona è caratterizzata da immobili di diversa tipologia adibiti ad abitazione di tipo civile, annoverandosi sia corpi bassi di costruzione molto remota che edifici pluripiano di epoca più recente sebbene sempre di era storica. L'accessibilità al complesso immobiliare è molto favorevole tramite la via Attard, che collega gli ingressi principali alla cittadina rispettivamente dalla SP 29 se si proviene dalle zone di Piazza Armerina e Gela e dalla SP 28 qualora si proviene dalla parte costiera orientale (Catania – Siracusa) con la parte più centrale della cittadina. L'immobile oggetto di stima rappresenta una struttura di notevole pregio sia per le sue volumetrie che per la valenza storico-architettonica. La zona, quindi gode di numerose

strutture secondarie poste tutte a breve distanza (Municipio, chiese, parchi e giardini, campo sportivo, ecc.), nonché di negozi e locali pubblici, che la rende una zona prevalentemente destinata a residenza.

2.2. – Dati catastali

Per quanto riguarda l'identificazione catastale, l'immobile di proprietà del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia al Foglio di Mappa 21 con la seguente particella riportata in tabella, di cui si forniscono i dati riepilogativi, estratti dalla visura catastale storica (Cfr. Allegati 14 e 15):

Tab. 1		Dati catastali beni immobili intestati a "Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina"								
Quota	Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali						
				Fg.	P.III	Sub	Cat	Classe	Consistenza m ²	Rendita
1/1	Scordia	P.zza Carlo Alberto n. 1	Magazzino	21	861	1	C/2	4	445	€ 1.930,52
1/1	Scordia	Via Carignano n. 2	Magazzino	21	867		C/2	4	44	€ 190,88

L'immobile prospetta su tre lati (prospetto principale e laterali) su pubbliche vie come precedentemente descritto, mentre la parte posteriore è contigua ad altre unità immobiliari di diversa proprietà.

2.3. – Provenienza e proprietà

Con atto pubblico di compravendita del 28/08/1958, del notaio Salvatore Petralia, distinto con numero di Repertorio 8848 e di Raccolta 1133 (Cfr. Allegato 10), i componenti Prof. Ricchena Antonino e Dott. Sanfilippo Giovanni, che intervengono nell'atto in qualità di rappresentanti del Consorzio di Agrario di Catania, acquistano la piena proprietà dell'immobile come descritto in narrativa costituito da un vano grande con ingresso da via Vespri e un vano piccolo con ingresso da via Carignano. Con il suddetto atto di compravendita registrato presso L'Ufficio Atti Civili di Catania il 17/09/1958 al n. 2247, e trascrizione a Catania al numero d'ordine 25641 e numero di formalità n. 22320 del 03/09/1958, veniva trasferito l'immobile al Consorzio Agrario di Catania, come di seguito riepilogato.

Tab. 2 Le unità immobiliari oggetto di compravendita con atto del 28/08/1958 - Rep 8848

Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali							Prezzo di vendita	
			Fg.	P.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	£	€
Scordia	P.zza Carlo Albnerio n. 1	Magazzino		1861					1 vano	5.000.000	2.582,28
Scordia	P.zza Carlo Albnerio n. 1	Magazzino		1862							
Scordia	P.zza Carlo Albnerio n. 1	Magazzino		1863							
Scordia	P.zza Carlo Albnerio n. 1	Magazzino		1864							
Scordia	P.zza Carlo Albnerio n. 1	Magazzino		1865							
Scordia	Via carignano n. 2	Magazzino		866					1 vano	5.000.000	2.582,28
Tot.									2 vani		

Quindi la vendita procede per il convenuto prezzo di £ 5.000.000, somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, in favore del quale ne rilascia ampia e solidale liberatoria di quietanza di saldo. Come si evince dal sopracitato atto di compravendita non risulta una precisa ed univoca identificazione del foglio di mappa ove è ubicato l'immobile *de quo*, motivo per il quale si è fatto riferimento all'atto di fusione mediante costituzione di nuova società al Rep. 78306 del notaio Salvatore Petralia del 03/01/1974 **Cfr. Allegato 11)**, dove nel relativo allegato F) sono riportati al punto 25) tutti i riferimenti catastali relativi agli immobili oggetto di perizia.

2.4. - Descrizione dei beni immobili da stimare

L'immobile *de quo* ha destinazione d'uso per magazzino.

In particolare, relativamente al magazzino distinto al Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 861, questo si compone di due elevazioni fuori terra con struttura mista con muri perimetrali portanti e struttura intelaiata in c.a. che sorregge il solaio, e copertura in parte in struttura lignea per quanto concerne il piano primo, mentre la copertura del piano terra è in latero cemento, come meglio di seguito descritto.

Piano Terra

Al piano terra l'accesso avviene dalla piazza Carlo Alberto n. 1, attraverso un portone carrabile a doppia anta a quota del piano stradale, inoltre è presente un secondo ingresso di

carico provvisto di saracinesca metallica, predisposto ad una quota di circa m 1 dal piano stradale, che affaccia sulla via Vespri con un'apertura utile di m. 1,75. Perimetralmente i prospetti sono scanditi da aperture finestrate provviste di grate metalliche ed infissi interni in legno apribili posti ad un'altezza dal piano di calpestio di circa m. 2,80. La superficie interna è di circa 445,00 mq e l'altezza del solaio è di ml. 5,61. La struttura portante è in muratura nella parte perimetrale, con spessore variabile da 80 a 50 cm, mentre il solaio in laterocemento è sostenuto da una struttura intelaiata con pilastri e travi di sezione di circa cm. 30 x 30 in c.a. All'interno del piano terra, insiste un locale soppalcato con struttura metallica con ferri scatolari adibito ad uffici, sia nella parte inferiore che quella superiore, collegata al piano terreno con scala in metallo. Il piano terra è dotato anche di servizio igienico provvisto di doccia, Wc e antibagno. È presente, inoltre, una ulteriore scala interna in c.a., di collegamento col piano superiore, oltre ad un montacarichi per le merci, ad oggi fuori uso.

Piano primo

Il piano primo è costituito da un unico vano il cui accesso avviene tramite la scala interna in c.a. La copertura è a padiglione, spiovente sui 4 lati, costituita da struttura portante in legno sostenuta da due pilastri in c.a. e copertura con lastre in fibrocemento ondulato, che sono state travestite internamente da pannelli fissati alla struttura lignea, in gran parte degradati a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche. L'altezza interna della copertura è di ml. 3,40 alla gronda è di ml. 5,12 al colmo. Nel piano superiore è presente una porta che consente l'accesso ad una terrazza prospiciente la via Vespri e separata tramite un muro dal lastrico solare che costituisce la copertura del magazzino (ex deposito di carburanti) distinto in Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 867. Il piano superiore è dotato di finestre con telaio in legno costituite da tre ante, che affacciano sulle tre vie pubbliche. Relativamente al magazzino adibito un tempo a deposito di carburanti, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 867, il cui accesso è consentito dalla via Carignano mediante un portoncino metallico a livello del piano stradale per l'accesso pedonale mediante 6 gradini, ed affiancata si trova un'ulteriore apertura per il carico delle merci, posta ad una quota di circa m. 1,20 dal piano stradale, provvista di saracinesca metallica. La superficie interna è di m² 44, mentre l'altezza utile è di m 3,82.

Il suddetto magazzino confinando con altri edifici sui tre lati interni, è sprovvisto di aperture finestrate. Avendo una destinazione per il deposito di carburanti si fa presente che ad oggi sono ancora presenti due botole in cui sono alloggiate le bocchette di riempimento delle due cisterne interrate per il deposito di carburante, presumibilmente ormai svuotate, in quanto la loro dismissione risale agli anni 60'. In generale per quanto riguarda i prospetti di entrambi gli immobili oggetto di valutazione, si è riscontrato che le fronti architettoniche presentano in modo diffuso il distacco degli intonaci per il magazzino (ex deposito carburanti), mentre per il resto dei prospetti del magazzino più grande si evidenziano tracce di efflorescenze causate da umidità e da diffusi distacchi di intonaco nella parte basale dei prospetti, sebbene limitati nella loro superficie, causata da risalita di umidità.

Il magazzino (ex deposito carburanti), è sprovvisto di impianto idrico, mentre è presente soltanto un punto luce il cui impianto essendo datato è sprovvisto di dichiarazione di conformità. Per quanto concerne gli impianti (idrico ed elettrico) del magazzino principale, si rappresenta che è sprovvisto di impianto antincendio, sebbene sia presente un impianto di rilevazione dei fumi per il quale non si è potuta costatare l'effettiva funzionalità, inoltre è presente l'impianto idrico-sanitario oltre ad un impianto elettrico e di luci di emergenza sprovvisti di dichiarazione di conformità sebbene funzionanti. Nei locali con destinazione ad uso ufficio sono anche presenti degli split a muro di epoca più recente per il condizionamento degli ambienti. Si allegano i rilievi fotografici che accompagnano la descrizione sopra riportata **(Cfr. Allegato 20)**.

2.5. - Aspetti urbanistici: Destinazione, Concessione Edilizia, Agibilità/Abitabilità

Destinazione Urbanistica:

Dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita si è accertato in base al Piano Regolatore Generale adottato nel 2008 che entrambe le unità immobiliari site nel Comune di Scordia (CT) oggetto della presente relazione tecnica ricadono in zona "A" – *Nucleo urbano storico* (Tav. 9B del P.R.G.) **(Cfr. Allegati 18 e 19)**;

L'area in esame è individuata in zona "A" – Nucleo urbano storico – normate dall'art. 15 delle norme di attuazione del PRG. Dette aree per le nuove costruzioni ammesse, hanno un limite massimo di densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria

media della zona, intendendosi per zona almeno l'isolato in cui è compreso l'intervento o parte dello stesso, laddove adeguatamente giustificabile. In nessun caso, per esigenze di decongestionamento urbano ed igieniche, tale densità potrà superare i 5 mc/mq.

Concessione edilizia

Mediante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica – Area 4 del Comune di Scordia si è potuta acquisire la denuncia delle opere edili del 28/02/1959 registrata al prot. Del Comune di Scordia al n. 282 del 13/04/1959 con allegati elaborati grafici e descrizione particolareggiata delle opere (**Cfr. Allegato 13**), che coincidono con lo stato attuale di fatto.

Tenuto conto che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, in cui è entrata in vigore la legge n. 765/1967 del 06/08/1967 (GU n. 218 del 31-8-1967) cosiddetta “Legge Ponte”, dal momento che per il periodo precedente non necessitava l'emissione di un titolo abilitativo per l'edificazione, si può considerare regolare a livello urbanistico l'immobile oggetto di stima.

Agibilità/Abitabilità

Relativamente a questo aspetto si fa presente che presso l'archivio comunale è depositato il Certificato di Agibilità n. 744 del 28/04/2008 (**Cfr. Allegato 13**), riguardante il piano terra del magazzino principale.

Tenuto conto delle infiltrazioni meteoriche che persistono nella copertura a padiglione del primo piano e per via della fatiscenza e assenza di manutenzioni all'impermeabilizzazione dei terrazzi che si protrae ormai da svariati anni, nonché, per la presenza di impianti tecnologici per la maggior parte ormai vetusti e non conformi con l'attuale normativa di riferimento, l'immobile necessita di lavori di manutenzione e adeguamento per l'ottenimento di una nuova agibilità.

2.6. – Esistenza di formalità, vincoli e gravami

Dalla consultazione presso il portale “Sister” dell'Agenzia del Territorio alla sezione Ispezioni ipotecarie, l'immobile sopra descritto non risulta gravato da pesi ipotecari e pregiudizievoli (**Cfr. Allegati 16 e 17**).

Il fabbricato costituendo un corpo unico, è sprovvisto di Amministrazione Condominiale.

CAPITOLO 3 - I criteri metodologici adottati

Sotto il profilo sia teorico che operativo, secondo la dottrina estimativa la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti:

- Nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare;
- Nell'elaborazione del procedimento di stima;
- Nella risoluzione del quesito.

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, è evidente che il valore di stima del suddetto bene immobile andrà ricercato con l'effettivo valore venale del bene nel libero mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di realizzarsi, tra quelli possibili, tale da segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato, che però, dovrà anche tenere conto delle precise finalità per cui si richiede la stima, al fine della determinazione del prezzo con il quale porre in vendita ad asta pubblica il bene dell'Ente in liquidazione.

Pertanto, considerando che è notoriamente risaputo, che rispetto ad una trattativa di compravendita tra privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta, non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento costituito dal valore di mercato dovrà essere quanto più prudentiale possibile.

A tal fine, per raggiungere tale obiettivo, si ritiene necessario procedere a più stime effettuate utilizzando metodologie differenti, tali da poter compensare i deficit opinabili ad ogni tipologia di procedimento estimativo, in quanto tali, pervenendo quindi al valore definitivo da attribuire al bene mediante la media aritmetica dei valori ricercati con le due distinte metodologie applicate.

In particolare, considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ricorrerà alle seguenti metodologie di stima:

A. Metodologia sintetico-comparativo, effettuato con il procedimento di stima per punti di merito o multiparametrica (fonti indirette)

B. Metodologia analitica, effettuato con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi

La **metodologia sintetico-comparativa**, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici).

CAPITOLO 4 - La valutazione del bene

La suddivisione in più sotto-paragrafi consentirà una più agevole lettura delle determinazioni ottenute dalle **2 differenti procedure estimative**, di cui si riportano dei brevi accenni sulla specifica metodologia ordinariamente utilizzata secondo quanto previsto dalla dottrina estimativa.

4.1 - La stima per punti di merito o multiparametrica – Metodologia sintetico – comparativa (fonti indirette)

Il metodo di stima per punti di merito detta anche “multiparametrica”, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Tale criterio, correntemente in uso, che consente l'individuazione del “più probabile valore di mercato” per assimilazione economica comparativa al valore medio zonale prevede le fasi operative di seguito elencate:

- 1) definizione preliminare, sulla scorta di indagine di mercato e/o consultando fonti statistiche e quotazioni ufficiali, consiste nel reperire il valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile medio di riferimento con destinazione analoga ed estensione superiore a 250 m², così come previsto dal

D.Lgs. n. 114 del 31/03/1998 per comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti

- 2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;
- 3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- 4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo applicato, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio di stima concretamente fondato.

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare è stato tratto dalle fonti indirette, acquisite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Catania; in particolar modo come prima cosa si è provveduto a verificare la Fascia/Zona OMI in cui ricade la Piazza Carlo Alberto n. 1 in territorio di Scordia, rientrando nella fascia "B1 – Centrale" con delimitazione: *Centrale/Centro Storico - Luigi Capuana - C. Colombo - Plebiscito - Galliano - Statuto - XX Settembre* (Cfr. Allegato 21), quindi si è ricercata la corrispondente quotazione OMI (l'Osservatorio Mercato Immobiliare) relativa al 1° semestre del 2024, per la specifica tipologia di immobile (Cfr. Allegato 22), di seguito riportata:

Tab. 3		Quotazioni OMI - Comune di Scordia - Zona B1							
Anno	Semestre	Zona - Fascia	Destinazione	Tipologia immobile	Stato di conservazione	Valore min	Valore max	Valore locazione min	Valore locazione max
						€/mq	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese
2024	1°	Centrale	Commerciale	Magazzini	Normale	250,00	410,00	1,20	2,00

Passando ora alle caratteristiche dell'immobile da stimare, per omogenizzarle con il campione rappresentativo preso a riferimento nella determinazione dei valori OMI, si adottano due differenti coefficienti multiparametrici, in considerazione delle differenti caratteristiche delle due unità immobiliari oggetto di stima, che possono essere differenziati secondo la seguente classificazione:

- Caratteristiche **estrinseche**:
 - Qualificazione infrastrutturale - accessibilità

- Qualificazione ambientale
- Caratteristiche **intrinseche**
 - Panoramicità, orientamento, soleggiamento, ecc.
- Caratteristiche **tecnologiche**
 - Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo, ecc.

Nello specifico, tenuto conto che l'immobile da stimare è costituito da due differenti unità immobiliari (magazzino principale ed ex deposito carburanti), che avendo la stessa destinazione d'uso e similitudini costruttive per una superficie commerciale complessiva di m² 489,00, l'adozione di tali coefficienti ha permesso di determinare il coefficiente complessivo, che è pari a **K = 0,85**, calcolato con l'ausilio della seguente tabella:

Tab. 4 Coefficienti Kr - Immobile Piazza Carlo Alberto n. 1			
Macrogruppo K	Coefficiente Kr		Annotazioni
	Tipologia	Valore	
Caratteristiche estrinseche	Qualità dell'ambiente	1,05	buono
	Distanza dai servizi	1,05	In centro città
	Parcheggio	1,02	Parcheggio pubblico su strada
	Trasporti	1,02	a meno di 650 m (fermata Interbus)
	Traffico	1,02	limitato
Caratteristiche intrinseche	Tipologia edilizia	1,05	Fabbricato indipendente
	Piano	0,95	piano terra e 1°
	Esposizione immobile	1,015	affaccio su 3 assi viari
	Luminosità	1,05	Soleggiatura diretta per buona parte della giornata
	Stabile	1,00	Ordinario - di forma regolare
	Distribuzione	1,03	Buona ripartizione dei locali
	Manutenzione	0,8	cattivo stato
	Finiture	0,97	essenziali
Caratteristiche tecnologiche	impianti elettrici	0,95	da adeguare
	Cablaggio rete telefonica e informatica	0,90	inesistente
	Climatizzazione	1	solo uffici
Coeff tot		0,85	

Potendo quindi disporre di tutti i parametri necessari per la stima dell'immobile, e cioè:

- Ampiezza – Superficie commerciale;
- Quotazione – prezzo unitario di confronto di bene similare;

- Coefficiente multiparametrico – che considera le cosiddette aggiunte e detrazioni alle effettive caratteristiche dell'immobile

Si può procedere a determinare con il **procedimento della stima multiparametrica il valore dell'immobile risultato pari a € 137.162,45**, applicando la seguente espressione:

<i>Valore medio unitario (OMI)</i>		<i>Superficie Commerciale</i>		<i>Coefficiente multiparametrico complessivo</i>		<i>Valore Immobile</i>
330,00 €/m ²	x	489,00 m ²	x	0,85 K	=	137.162,45 €

4.2 - La stima per capitalizzazione dei redditi – Metodologia analitica

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato, quindi, il valore del bene è uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontato all'attualità, fornito dalla seguente espressione:

	Leggenda
$V_m = \frac{R}{r}$	V_m = Valore di mercato
	R_n = Reddito netto
	R_n = Saggio di capitalizzazione

In generale si applica quando sussistono le seguenti condizioni:

- è possibile prevedere una serie continua di redditi futuri
- è possibile determinare il saggio di capitalizzazione

Relativamente al primo punto si deve considerare il **reddito netto ordinario**, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso; sostanzialmente identificabile nell'affitto annuale dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà. In particolare, il valore relativo all'affitto viene assunto dalle quotazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare già proposto per la zona fascia "B1 – Centrale" con delimitazione: *Centrale/Centro Storico - Luigi Capuana - C. Colombo - Plebiscito - Galliano - Statuto - XX Settembre* (Cfr. Allegato 21), quale valore medio tra i valori minimo e massimo delle tipologie "Magazzini", calcolato in €/m² 1,60.

Ne consegue che in relazione alla superficie commerciale il reddito lordo corrisponde a **€ 782,40 su base mensile** e a **€ 9.388,80 su base annuale**, calcolato secondo la seguente espressione:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Canone mensile} & & & \text{Superficie} & & \text{Canone} & \text{Reddito lordo} \\ \text{unitario} & & & \text{Commerciale} & & \text{mensile} & \text{annuo} \\ 1,60 \text{ €/m}^2 & \times & & 489,00 \text{ m}^2 & = & 763,20 \text{ €} & = 9.388,80 \text{ €} \end{array}$$

Il reddito capitalizzabile o **reddito netto** è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$R_n = R_l - S$$

La quota delle spese a sua volta viene calcolata sulla media dei valori percentuali delle singole voci di spesa riportate nei principali manuali di estimo, tra cui quelli dei seguenti autori: Forte – De Rossi, Realfonzo e Micheli, che sono stati raggruppati in un'unica tabella che riporta nell'ultima colonna i valori medi assunti per la suddetta perizia:

Tab. 5 Le spese in detrazione per il calcolo del reddito netto - locazione immobiliare										
Spese	Fonti letteratura specifica									Media tra le fonti
	Forte - De Rossi			Realfonzo			Micheli			
	% Min	% Max	% media	% Min	% Max	% media	% Min	% Max	% media	%
Manutenzione	2,00	4,00	3,00	2,00	6,00	4,00	4,00	8,00	6,00	4,33
Servizi	2,00	5,00	3,50	2,00	5,00	3,50	5,00	8,00	6,50	4,50
Improduttività	1,00	4,00	2,50	1,00	3,00	2,00	2,00	3,00	2,50	2,33
Assicurazioni	0,00	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	1,00	2,00	1,50	0,75
Reintegrazione	0,00	1,00	0,50	0,50	2,50	1,50	2,00	3,00	2,50	1,50
Amministrazione	0,00	3,00	1,50	0,50	3,00	1,75	2,00	4,00	3,00	2,08
Imposte	7,00	11,00	9,00	11,30	0,00	5,65	10,00	15,00	12,50	9,05
Totale	12,00	28,50	20,25	17,80	20,00	18,90	26,00	43,00	34,50	24,55
										24,55

Pertanto, tenuto conto che complessivamente le spese incidono con un indice percentuale del 24,55%, se ne deduce che il Reddito netto annuo è pari a € 7.083,85, calcolato secondo la seguente espressione:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Reddito lordo annuo} & & \text{Detrazioni per spese} & & \text{Reddito netto annuo} \\ 9.388,80 \text{ €} & \times & 24,55 \% & = & 7.083,85 \text{ €} \end{array}$$

La seconda incognita costituita dal saggio capitalizzazione si determina a partire da un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

In particolare, secondo il metodo proposto dall'**Orefice** prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

Tab. 6 Saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato			
Tipologia di centro urbano	saggio di capitalizzazione		
	Min	Max	media
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2,50%	6,00%	4,25%

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Tab. 10 Aggiunte o detrazioni al saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche							
Tipologia	n° prog.	Caratteristiche	intervallo di variazione	Caratteristiche specifiche			variazione applicata
Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$	Distanza da una via o piazza principale:	Meno di 100 m	-0,15%	-0,15%
				Vie servite dagli autobus pubblici:	Presenti due o più linee	-0,07%	-0,07%
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$	Scuole dell'obbligo	Presenza valore negativo	-0,05%	-0,05%
				Istituti superiori		-0,05%	-0,05%
				Uffici postali		-0,03%	-0,03%
				Impianti sportivi		-0,03%	-0,03%
				Strutture sanitarie	Assenza valore positivo	-0,04%	-0,04%
				Luoghi di culto		-0,03%	-0,03%
				Supermercati		-0,04%	-0,04%
				Parcheggi pubblici		-0,04%	-0,04%
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$	Qualificazione dell'ambiente esterno:	Sufficiente	0,00%	0,00%
				Idoneità insediativa:	Sufficiente	0,00%	0,00%
				Previsioni di miglioramenti ambientali:	Buone	-0,03%	-0,03%
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$	Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	Buono	-0,02%	-0,02%
				Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	Buono	-0,02%	-0,02%
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	$\pm 0,06 \%$	Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	Buona	-0,03%	-0,03%
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36 \%$	Caratteristiche di panoramicità:	Sufficiente	0,00%	0,00%
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	$\pm 0,20 \%$	Caratteristiche di prospicienza:	Buona	-0,05%	-0,05%
				Caratteristiche di luminosità:	Buona	-0,05%	-0,05%
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$	Quota rispetto al piano stradale.	Primo piano	-0,03%	-0,03%
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	$\pm 0,06 \%$	Σ Sup. accessorie = Sup. terrazzo $\geq 30 \text{ m}^2$	Sufficiente	-0,03%	-0,03%

Tab. 10

Aggiunte o detrazioni al saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Tipologia	n° prog.	Caratteristiche	intervallo di variazione	Caratteristiche specifiche			variazione applicata
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	Grado di rifinitura interno:	Ordinario	0,02%	0,02%
				Grado di rifinitura esterno:	Ordinario	0,02%	0,02%
				Livello tecnologico degli impianti:	Scarso	0,04%	0,04%
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	Stato di conservazione interno:	Scarso	0,06%	0,06%
				Stato di conservazione esterno:	Scarso	0,06%	0,06%
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %				0,42%
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %				-0,06%
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %				-0,04%
Tot.							-0,02%

Quindi facendo riferimento al saggio di capitalizzazione medio relativo ai centri abitati di piccole dimensioni, quale è il centro urbano di Ramacca, pari a 4,25% e applicando l'aggiunta del tasso pari a -0,02%, determinato con il metodo *Orefice*, si ottiene il **saggio di capitalizzazione da utilizzare per la stima pari a 4,23%**.

Pertanto, applicando il suddetto saggio di capitalizzazione al valore del reddito netto annuo sopra determinato, ragguagliato alla superficie commerciale, si ottiene il **valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pari a € 167.466,89**.

Reddito netto annuo

7.083,85 €

4,23%

Saggio di capitalizzazione

= **167.466,89**

*Valore
Immobile*

CAPITOLO 5 – Considerazioni conclusive

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto con **2 distinte metodologie di valutazione equiprobabili**, l'immobile oggetto di procedura fallimentare viene stimato con valori molto simili tra loro:

- **Metodo a) stima per punti di merito o multiparametrica** – Metodologia sintetico-comparativa (fonti indirette), valore finale pari a € 137.162,45;

- **Metodo b) stima per indagine di mercato** - Metodologia sintetico-comparativa (fonti dirette), valore finale pari a € 167.466,89;

Pertanto, si conclude che il valore di stima richiesto – nella fattispecie il valore di mercato – con riferimento alla data corrente, si ottiene dalla media aritmetica dei valori sopra riportati potendosi attribuire un **valore di mercato di € 152.314,67**.

Ritenuto di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, auspicando di aver in modo quanto più esaustivo e puntuale offerto alla cognizione del bene e del suo valore, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la presente relazione di stima, relata in n° 24 pagine con la seguente documentazione allegata che ne costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale:

- n° 22 allegati;

Con ogni osservanza.

Palermo, lì 15/04/2025

Il Tecnico

Ing Giovanni Di Baudo



Allegati di tipo documentale

- 1) All. 1 - 2024.08.30_disciplinare incarico
- 2) All. 2 - Visura_Fg.21_Part.861_Fabbricati
- 3) All. 3 - Visura_Fg.21_Part.861_Terreni
- 4) All. 4 - Visura_Fg.21_Part.867_Fabbricati
- 5) All. 5 - Visura_Fg.21_Part.867_Terreni
- 6) All. 6 - Pianta catastale P.lla 861
- 7) All. 7 - Piante_Destinazioni_Uso
- 8) All. 8 - Piante_Quotate
- 9) All. 9 - 2025.02.18_verbale accesso buste cartacee - Catasto CT
- 10) All. 10 - Atto Rep 8848 del 1958.08.28
- 11) All. 11 - Atto Rep 78306 del 03.01.1974 + allegato
- 12) All. 12 - 1959.02.28_denuncia opere edili
- 13) All. 13 - 2024.12.06_atti ufficiali Comune di Scordia
- 14) All. 14 - visura catastale 861 al 12.03.2025
- 15) All. 15 - visura catastale 867 al 12.03.2025
- 16) All. 16 - Ispezione ipotecaria_Fg. 21 Part. 861
- 17) All. 17 - Ispezione ipotecaria_Fg. 21 Part. 867
- 18) All. 18 - Tavola 8 PRG D.899 18-11-08
- 19) All. 19 - Tavola 9B PRG D.899 18-11-08
- 20) All. 20 - Elaborati fotografici
- 21) All. 21 - Zonizzazione OMI - Mappa Zona B1
- 22) All. 22 - OMI - Commerciale