

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI RAMACCA
(Prov. di Catania)

VALUTAZIONE TECNICO ECONOMICA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA'
DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA,
SITO NEL COMUNE DI RAMACCA (CT) DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI
AL FG. 140 PART. 2668



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

Elaborato

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

studio tecnico ing. Calogero Di Baudo

- via Gen. Cadorna, 91 - (90029) VALLEDOLMO (PA)
- Tel 331 4554756 - e-mail: ing.dibaudo@gmail.com

Committente

**Consorzio Agrario Interprovinciale
di Catania e Messina**

Data

INDICE

PREMESSA.....	1
<i>I beni immobili oggetto di stima.....</i>	<i>1</i>
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE E STRUTTURAZIONE DELL'ELABORATO TECNICO.....	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 ED URBANISTICO DELL'IMMOBILE DA STIMARE.....	4
2.1. – <i>Localizzazione e contesto urbano.....</i>	<i>5</i>
2.2. – <i>Dati catastali.....</i>	<i>5</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 – CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI.....	11
CAPITOLO 4 – LA VALUTAZIONE DEL BENE.....	19
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.....	19
INDICE ALLEGATI.....	20

Il sottoscritto Ing. Di Baudo Calogero, con studio in Valledolmo in via Generale Cadorna n° 91, iscritto al n° 2467 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, in data 01/12/2023 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 Ramacca 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 Ramacca (CT), in zona centrale, immediatamente in prossimità del centro storico, esattamente all'interno dell'isolato delimitato da 4 pubbliche vie: a Nord dalla via Dante Alighieri, a Sud dalla via XXI Aprile, a Est dalla via Libertà e a Ovest dalla via Vittorio Veneto.

L'immobile di proprietà del Consorzio Agrario più esattamente è costituito da tre corpi di fabbrica così distinti:

- 1) Il corpo principale destinato a magazzino, con accesso dalla Via XXI Aprile n. 2, costituito da un piano terra ed un piano seminterrato con accesso dalla Via Dante Alighieri.
- 2) Un corpo accessorio situato ad angolo tra Via Libertà e Via XXI Aprile, avente una superficie di circa mq 20 ove sono installate le pompe per il travaso dei carburanti agricoli.
- 3) Un'area esterna prospiciente alla Via Libertà, che ospita in posizione interrata i serbatoi di carburante.

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" verificando l'esistenza di una planimetria depositata in Catasto relativa all'immobile di proprietà della società fallita, corredandola anche delle rispettive visure catastali dello stesso **(Cfr. Allegato 2 e 3)**.

Successivamente congiuntamente al liquidatore Dott. Laudani e al suo collaboratore in data 06/11/2023 si è dato seguito all'accesso presso l'immobile dell'Ente in liquidazione sito in Ramacca in via della Libertà, per verificare lo stato e la consistenza dell'immobile.

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.

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'immobile visionato nello

specifico comprendeva pure un piccolo magazzino esterno in muratura e solaio in laterocemento, addossato all'edificio principale, collocato in coincidenza dell'angolo tra la via Libertà e la via XXI Aprile.

A tal riguardo si procedeva quindi alla richiesta di accesso agli atti per l'ottenimento della copia del fascicolo urbanistico dell'immobile in questione, presso l'Area IV Gestione Territorio del Comune di Ramacca, inoltrando PEC del 15/11/2023 e successiva del 20/12/2023 (Cfr. Allegato 4 e 5).

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:

- Perizia di stima a firma dell'Ing. A. Marra del 15/02/2022;
- Visura Catastale del Foglio 140 P.lla 2668 del Comune di Ramacca;
- Planimetria catastale del Foglio 140 P.lla 2668 del Comune di Ramacca;
- Stralcio Norme di Attuazione PRG Comune di Ramacca;
- Rinnovo certificato conformità antincendio del 12/12/2013;
- Ispezione ipotecaria n° T84123 del 05/01/2024 relativa alla p.lla 2668 del foglio 140;

Si precisa che non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione, in quanto non presente in atti e/o presso gli uffici interpellati, così come comunicato con nota di riscontro del 09/01/2024 a firma del Responsabile della VII U.O. Geom. Vincenzo Paglia del Comune di Ramacca, che avrebbe consentito maggiori approfondimenti con informazioni più puntuali nell'espletamento dell'incarico peritale.

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

Nonostante l'immobile oggetto di consulenza attualmente si compone anche di alcune pertinenza esterne di uso esclusivo, 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 Ramacca, con ingresso al piano terra, è situato in Via XXI Aprile n. 2, attraverso una doppia rampa di scale avente una differenza di quota dal piano stradale di ml 1.60, mentre l'accesso al piano seminterrato è consentito anche mediante un portone carrabile posto sulla via Dante Alighieri, sfruttando la differenza di quota posta tra le due strade parallele suindicate.

L'immobile quindi si trova in posizione centrale all'interno del centro urbano del Comune di Ramacca, nelle immediate vicinanze delle principali piazze e del municipio (**Cfr. Elab. Grafico 1**).

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, in particolare nell'asse viario di via Libertà, che collega l'ingresso del paese dalla SP 25i 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 e a forte espansione del settore terziario.

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 Ramacca al Foglio di Mappa 140 con la seguente particella riportata in tabella (**Cfr. Elab. Grafico 2**), di cui si forniscono i dati riepilogativi, estratti dalla visura catastale storica (**Cfr. Allegato 3**):

Tab. 1 Dati catastali beni immobili intestati a "Italia 90 S.r.l."													
Quota	Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali									
				Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Sup. catastale m ²	Rendita	
1/1	Ramacca	P.zza Immacolata s.n.c. – Via XXI n. 2 piano terra	Magazzino	140	2668			C/2	1	1125	1299	€ 3.021,28	

L'immobile prospetta con la facciata laterale, che costituisce il lato lungo, direttamente sull'asse viario di via Libertà, mentre la facciata principale con accesso al piano superiore ha esposizione a Sud sulla via XXI Aprile; la facciata posteriore con accesso al piano seminterrato ha esposizione a Nord sulla via Dante Alighieri, ed infine costituisce il confine del lato Este la via Vittorio Veneto.

Come già accennato in catasto non è mai stato depositato l'elaborato planimetrico dell'immobile, di contro è presente in atti la planimetria catastale al prot. n. CT0014436 del 10/02/2022, a firma del Geom. Felice Giusti.

2.3. – Provenienza e proprietà

Con atto pubblico di compravendita del 16/06/1939, il Segretario Comunale di Ramacca Russo Antonino, distinto con numero di Repertorio 7 e di Raccolta 3132 (Cfr. Allegato 6), il [REDACTED] che interviene nell'atto in qualità di legale rappresentante del Consorzio di Agrario di Catania, acquista l'intera proprietà di un terreno in località Pozzillo nel Territorio Comunale di Ramacca, di superficie pari a mq 672,21, al fine di poter costruire un magazzino per ammasso grano.

Con il suddetto atto di compravendita registrato presso L'Ufficio del Registro di Catania il 01/08/1939 al n. 29, Vol. n° 109, veniva trasferito l'immobile al Consorzio Agrario di Catania.

Quindi la vendita procede per il convenuto prezzo di £ 4.705,75, 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.

Con successivo atto di fusione mediante costituzione di una nuova società al Rep. 78306 e Racc. 3832, che vengono qui di seguito indicate le specificate:

Tab. 2 L'unità immobiliare oggetto di compravendita con atto del 01/08/1939 - Rep 7											
Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali							Prezzo di vendita	
			Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	£	€
Ramacca	Via XXI Aprile piano terra	Magazzino	140	2668	--	--	C/2	1	1125 mq	4.705,75	2,43
	piano S1										
Tot.									1125 mq	4.705,75	2,43

Con atto pubblico di fusione mediante costituzione di una nuova società del 03/01/1974, in notar Salvatore Petralia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Catania, distinto con numero di Repertorio 78306 e di Raccolta 3832 (Cfr. Allegato 7), il Sig. [REDACTED] che interviene nell'atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Agrario Provinciale di Catania e il Sig. [REDACTED] in qualità di Commissario Governativo del Consorzio Agrario di Messina, convengono per la fusione di entrambi i Consorzi e la successiva costituzione del Consorzio Agrari Interprovinciale di Catania e Messina.

Il suddetto atto è stato registrato il 16/01/1974 al n° 99000191.

2.4. - Descrizione dei beni immobili da stimare

L'immobile *de quò* ha destinazione d'uso per magazzino, ed attualmente è non è utilizzato essendo in stato di abbandono.

Si compone di due elevazioni fuori terra come meglio di seguito descritto.

Piano Terra

Al piano terra l'accesso avviene dalla Via XXI Aprile n. 2, attraverso una doppia rampa di scale avente una differenza di quota dal piano stradale di ml 1,60.

La superficie interna è di 556,00 mq ca. e l'altezza alla gronda è di ml. 6,90, al colmo è di ml. 10,44.

La struttura portante è in muratura, con spessore variabile da 75 a 50 cm, la copertura a doppia falda, a causa del tavolato degradato, è soggetta ad infiltrazioni di acque meteoriche. Le tracce di tali infiltrazioni, sono ben visibili non solo nei punti di ingresso, ma anche negli elementi strutturali della copertura (arcarecci e travi). A causa della presenza di volatili, si riscontrano degli accumuli di guano sulle pareti e sulle pavimentazioni. All'interno del piano

terra, insistono un locale in muratura con ingresso esterno, destinato a deposito di lubrificanti e tre piccoli ambienti destinati ad uso ufficio con servizio igienico, aventi struttura in alluminio e vetro.

È presente una scala interna, di collegamento col piano seminterrato.

Piano S1

L'accesso al piano seminterrato avviene dalla Via Dante Alighieri n. 10, prospiciente alla Piazza Immacolata. L'ambiente è anch'esso costituito da unico ampio vano della medesima superficie del soprastante, con altezza interna utile di ml 3,90, con accesso carrabile. La vetustà e le infiltrazioni hanno causato il distacco degli intonaci e delle finiture.

In generale per quanto riguarda i prospetti, le fronti architettoniche presentano in modo diffuso il distacco degli intonaci, tracce di efflorescenze causate da umidità e qualche fessurazione, che determinano pericolo per l'incolumità pubblica, come peraltro ravvisato dall'Ordinanza Sindacale n° 33 del 22/09/2023. Sono presenti grandi finestre che illuminano gli ambienti interni al piano terra e piano S1, gli infissi sono in ferro.

Gli impianti al piano terra ed S1 sono rappresentati dall'impianto elettrico, illuminazione, l'impianto idrico-sanitario e scarico oltre all'impianto antincendio, sebbene tutti in pessime condizioni di conservazione e non più funzionanti, conseguentemente non sussistendo più alcun requisito di affidabilità e sicurezza dovranno essere integralmente sostituiti.

Nei locali del Consorzio, e in particolare nel casalino esterno accostato alla struttura principale, è presente un impianto di distribuzione di carburanti agricoli e oli lubrificanti per la conduzione delle aziende agricole, fornito di Decreto Regionale e di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio, già oggetto di rinnovo.

Specificatamente, con D.D. n. 312 Serv. VI/160 del 17/0/2003 notificato in data 22/04/2003 e registrato in data 15/05/2003 al n. 5840/3, l'Assessorato Regionale Industria della Regione Siciliana ha autorizzato il Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina ad esercire un deposito di carburanti agricoli ad uso commerciale in Comune di Ramacca, sito in Via Libertà, costituito da n. 1 serbatoio di gasolio agricolo da 25 mc ed olio lubrificante in fusti e lattine per capienza massima di 3 mc. L'impianto fu collaudato dalla Commissione costituita dai Rappresentanti del Dipartimento Regionale Industria,

dell'UTF e del Comando dei VVF, in data 26/02/2004. Alla scadenza del decreto venne inoltrata istanza di rinnovo dello stesso.

Con D.D. n. 865/U.O.B. 8S.3 del 20/04/2016, registrato a Catania in data 13/05/2016 al n. 2448 serie 3, l'Assessorato delle Attività Produttive della Regione Siciliana ha rilasciato autorizzazione per l'esercizio del deposito carburanti per la durata di anni 10 a decorrere dal 16/04/2013.

Detto Decreto conseguentemente ad oggi non è più valido.

L'impianto di distribuzione e deposito carburanti, trattandosi di attività soggetta al controllo da parte del Comando VVF, ai sensi del DPR 151/2011, era dotata di certificato di prevenzione incendi rinnovato in data 12/12/2013 (durata 5 anni), ormai scaduta e non più rinnovabile se non con l'integrale sostituzione dell'impianto antincendio ormai in disuso.

L'intero impianto è fermo ed inutilizzato da circa un decennio.

Si allegano i rilievi fotografici che accompagnano la descrizione sopra riportata (Cfr.

Allegato 8)

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

Destinazione Urbanistica:

Dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio IV Area Gestione Territorio del Comune di Ramacca si è accertato in base al Piano Regolatore Generale adottato nel 2002 che l'immobile sito in Ramacca (CT) distinto in catasto al foglio 140 particella n. 2668 ricade in zona "B" - *La Città Consolidata* (Tav. 7 del P.R.G.) (Cfr. Allegato 9);

L'area in esame è individuata in zona B – Aree sature urbane – normate dall'art. 15 delle norme di attuazione del PRG. Dette aree sono edificabili con i.f.f. di 5,00 mc/mq, oppure pari al 70% della volumetria esistente. L'altezza massima è di 12,50 mt. con 4 piani f.t.. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

Concessione edilizia

Non avendo potuto reperire la concessione edilizia in quanto non presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ramacca, così come comunicato con nota del 09/01/2024 al prot. n. 322/23 (Cfr. Allegato 10), tenendo conto che dal punto di vista architettonico-strutturale l'immobile oggetto di stima si presuppone sia stato realizzato anteriormente al 1967, e conseguentemente se verificata tale ipotesi non necessitava titolo abilitativo per l'edificazione ai sensi della legge n. 765/1967 del 06/08/1967 (GU n. 218 del 31-8-1967) cosiddetta "Legge Ponte", si è proceduto a verificare la sua esistenza mediante le aerofotogrammetrie datate anteriormente al 1967.

A tal proposito si è provveduto a richiedere le aerofotogrammetrie storiche relative all'area dove ricade il fabbricato oggetto di stima, alla SASTD (*Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali*), relative al volo del giugno 1967, fotogramma n 327 (Cfr. Allegato 11), da cui emerge che il già menzionato immobile era già presente a quella data, confermando l'ipotesi sopra menzionata comprensivo del corpo accessorio contiguo al fabbricato principale.

Agibilità/Abitabilità

Relativamente a questo aspetto nessuna documentazione è stata rinvenuta presso gli uffici del Consorzio, ma tenuto conto che l'immobile è in stato di abbandono con ingenti danni causati dalle infiltrazioni di acque meteoriche a causa del danneggiamento della copertura per via della fatiscenza e assenza di manutenzioni già da diversi anni, che hanno peraltro reso inefficienti anche tutti gli impianti ivi insistenti, e considerato inoltre che la loro epoca è ormai comunque datata e non più conforme agli attuali standard normativi, ad oggi non sussistono più i requisiti di agibilità e abitabilità, che potranno essere richiesti soltanto a seguito di lavori generali di ristrutturazione.

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. Allegato 12).

Così come emerge dal Certificato di destinazione urbanistica (Cfr. Allegato 9), nonché dalla consultazione delle diverse cartografie dei vincoli, il suddetto immobile non è assoggettato da alcun tipo di vincolo.

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 via XXI Aprile in territorio di Ramacca, rientrando nella fascia "B1 – Centrale" con delimitazione: *Centrale/Centro Storico ed aree limitrofe: c.de S. Croce- S. Nicolo-Settetesta* (Cfr. Elab. Grafico 3), quindi si è ricercata la corrispondente quotazione OMI (l'Osservatorio Mercato Immobiliare) relativa al 1° semestre del 2023, per la specifica tipologia di immobile

Tab. 3 Quotazioni OMI - Comune di Ramacca									
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
2023	1°	Centrale	Commerciale	Magazzini	Normale	250,00	410,00	1,20	1,90

Passando ora alle caratteristiche dell'immobile da stimare, per omogenizzarle con il campione rappresentativo preso a riferimento nella determinazione dei valori OMI, si sono adottati dei coefficienti multiparametrici, 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 l'adozione di tali coefficienti ha permesso di determinare il coefficiente complessivo, che è pari a **K = 1,30**, calcolato con l'ausilio della seguente tabella:

Tab. 4 Coefficienti Kr - Immobile via XXI Aprile n° 2 - Ramacca			
Macrogruppo K	Coefficiente Kr		Annotazioni
	Tipologia	Valore	
Caratteristiche estrinseche	Qualità dell'ambiente	1	buono
	Distanza dai servizi	1,05	In centro città
	Parcheggio	1,02	Parcheggio pubblico su strada
	Trasporti	1,02	a meno di 300 m (fermata AST e Interbus)
	Traffico	1,02	limitato
Caratteristiche intrinseche	Tipologia edilizia	1,05	Fabbricato indipendente
	Piano	0,95	piano terra e 1°
	Esposizione immobile	1,02	affaccio su 4 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	0,95	inesistente
	Climatizzazione	0,95	inesistente
	Coeff tot	0,82	

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 multiparametro – 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 € 302.850,58**, applicando la seguente espressione:

$$\begin{matrix} \text{Valore medio} & \text{Superficie} & & \text{Coefficiente multiparametrico} & & \text{Valore Immobile} \\ \text{unitario (OMI)} & \text{Commerciale} & & \text{complessivo} & & \\ 330,00 \text{ €/m}^2 & \times 1125,00 \text{ m}^2 & \times & 0,82 \text{ K} & = & \mathbf{302.850,58 \text{ €}} \end{matrix}$$

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:

$$V_m = \frac{R}{r}$$

Leggenda

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 ed aree limitrofe: c.de S. Croce- S. Nicolo-Settetesta* (Cfr. **Elab. Grafico 3**), quale valore medio tra i valori minimo e massimo delle tipologie "Magazzini", calcolato in €/m² 1,55.

Ne consegue che in relazione alla superficie commerciale il reddito lordo corrisponde a **€ 20.925,00 su base mensile** e a **€ 1.743,75 su base annuale**, calcolato secondo la seguente espressione:

$$\begin{array}{rcl} \text{Canone mensile} & \text{Superficie} & \\ \text{unitario} & \text{Commerciale} & \\ 1,55 \text{ €/m}^2 & \times 1125,00 \text{ m}^2 & = 1.743,75 \text{ €} = 20.925,00 \text{ €} \end{array}$$

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 € 15.787,91, calcolato secondo la seguente espressione:

$$\text{Reddito lordo annuo} - \text{Detrazioni per spese} = \text{Reddito netto annuo}$$

$$20.925,00 \text{ €} \times 24,55 \% = 15.787,91 \text{ €}$$

La seconda incognita costituita dal saggio di 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%	2,58%
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.	± 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.).	± 0,28 %	Scuole dell'obbligo	Presenza valore negativo Assenza valore positivo	-0,05%	-0,05%
				Istituti superiori		-0,05%	-0,05%
				Facoltà universitarie		-0,05%	0,05%
				Mensa universitaria		-0,03%	0,03%
				Uffici postali		-0,03%	-0,03%
				Impianti sportivi		-0,03%	0,03%
				Strutture sanitarie		-0,04%	0,04%
				Luoghi di culto		-0,03%	-0,03%
Supermercati	-0,04%	-0,04%					

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
				Grandi magazzini		-0,03%	0,03%
				Centri commerciali		-0,03%	0,03%
				Mercato civico		-0,04%	0,00%
				Locali di spettacolo		-0,03%	-0,03%
				Parcheggi pubblici		-0,04%	0,00%
				Percorsi linee ATM		-0,05%	0,05%
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	Qualificazione dell'ambiente esterno:	Sufficiente	0,00%	0,00%
				Idoneità insediativa:	Sufficiente	0,00%	0,00%
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	Previsioni di miglioramenti ambientali:	Buone	-0,03%	-0,03%
				Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	Buono	-0,02%	-0,02%
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	Buono	-0,02%	-0,02%
				Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	Buona	-0,03%	-0,03%
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	Caratteristiche di panoramicità:	Insufficiente	0,18%	0,18%
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	Caratteristiche di prospicienza:	Buona	-0,05%	-0,05%
				Caratteristiche di luminosità:	Buona	-0,05%	-0,05%
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	Quota rispetto al piano stradale.	Piano intermedio	0,00%	0,04%
			Primo piano	0,04%			
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 %				-0,10%	
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %				0,00%
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %				-0,04%
Tot.							-0,05%

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 -0,05%, determinato con il metodo *Orefice*, si ottiene il **saggio di capitalizzazione da utilizzare per la stima pari a 4,20%**.

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 € 375.902,68**.

$$\frac{\text{Reddito netto annuo}}{\text{Saggio di capitalizzazione}} = \text{Valore Immobile}$$
$$\frac{15.787,91 \text{ €}}{4,20\%} = 375.902,68 \text{ Valore Immobile}$$

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 € 302.850,58;
- **Metodo b) stima per indagine di mercato** - Metodologia sintetico-comparativa (fonti dirette), valore finale pari a € 375.902,68;

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 € 339.376,63**.

Infine, tenuto conto che l'immobile è assoggettato da Ordinanza Sindacale n° 33 del 22/09/2023 per la sua messa in sicurezza, considerando che non si dispone della dell'abitabilità/agibilità, che potrà comunque essere richiesta al Comune di Ramacca, e che si svolgerà un'asta immobiliare per la vendita dello stesso, al valore precedentemente indicato pari a € 339.376,63 si applicherà un indice di deprezzamento complessivo del 15%, conseguentemente **il valore di mercato finale attribuito all'immobile deprezzato** oggetto di perizia di proprietà del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina è **pari a € 288.470,14**.

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° 21 pagine con la seguente documentazione allegata che ne costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale:

- n° 13 allegati;
- n° 3 elaborati grafici;

Con ogni osservanza.

Palermo, li 14/02/2024

Il Tecnico

Valogero Di Baudo



Indice Allegati

Allegati di tipo documentale

- 1) All. 1 Disciplinare e nomina incarico
- 2) All. 2 Planimetria Ramacca Fg 140 P.Ila 2668
- 3) All. 3 Visura storica Ramacca Fg 140 P.Ila 2668
- 4) All. 4 Accesso atti - Comune di Ramacca - 15.11.2023
- 5) All. 5 Accesso atti - Comune di Ramacca - 20.12.2023
- 6) All. 6 Atto Compravendita terreno - Ramacca
- 7) All. 7 Atto di Costituzione - Consorzio Agrario Catania e Messina
- 8) All. 8 Rilievi fotografici
- 9) All. 9 Certificato Destinazione Urbanistica - Ramacca
- 10) All. 10 Riscontro nota prot. 32294_09.01.2024
- 11) All. 11 Immagine SAS 1967 Ramacca
- 12) All. 12 Ispezione ipotecaria Fg 140 P.Ila 2668
- 13) All. 13 Banca dati delle quotazioni immobiliari

Elaborati grafici

- 1) Elaborato Grafico 1
- 2) Elaborato Grafico 2
- 3) Elaborato Grafico 3