

LOTTO N. 1

TERRENO E CAPANNONE PREFABBRICATO

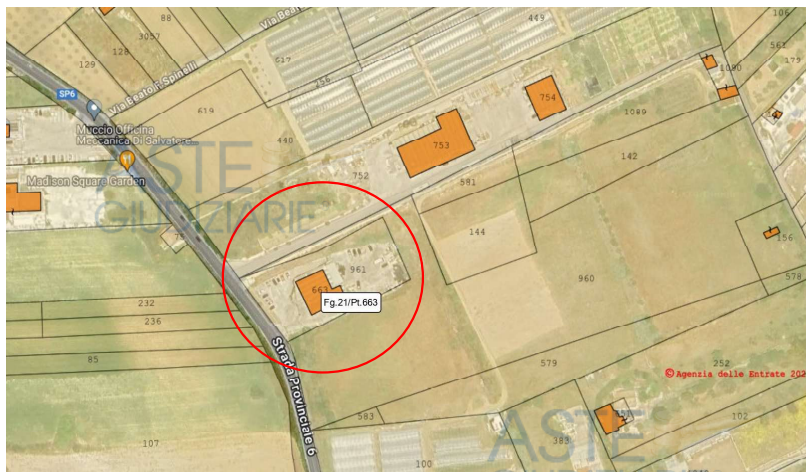
SITI IN PACHINO (SR), C.da Cozzo Grillo

NCT, COMUNE DI PACHINO, F. 21, p.lla 961

NCEU, COMUNE DI PACHINO, F. 21, P. LLA 663

Individuazione dei beni

I beni oggetto del presente lotto, **Lotto n. 1**, sono un capannone prefabbricato sito in Pachino (Sr), C.da Cozzo Grillo, censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 21 del Comune di Pachino (Sr), Particella 663** categoria *D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, rendita catastale euro 4.494,21, ed il terreno circostante, censito al Catasto dei Terreni al **Foglio 21 del Comune di Pachino (Sr), Particella 961**, vigneto di cl 2, di are 33, centiare 00, R.D. € 52,53, R.A. € 13,63 in testa alla ditta [REDACTED] con diritto di piena proprietà.



L'immobile individuato dalla p.lla 663 è un capannone agricolo di tipo prefabbricato ad una elevazione fuori terra utilizzato per lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti ortofrutticoli ed è situato in un'area pressoché centrale del lotto di terreno circostante (p.lla 961) che risulta pavimentato ed utilizzato, per lo più, come area di parcheggio/manovra automezzi e carico-scarico/stoccaggio prodotti e materiali.

Agli immobili si accede dalla Strada Provinciale n. 6/C.da Pianetti, e, attraversando parte del lotto di terreno e salendo delle rampe di scale, si arriva al capannone.

L'intero lotto di terreno confina, catastalmente, a Nord, Est e Sud con un altro grande lotto di terreno individuato all' NCT del Comune di Pachino (Sr) al F 21 p.lla 960, e ad Ovest con Strada Provinciale n. 6/C.da Pianetti.

Il bene si colloca, come già detto, in una zona distante dal centro del Comune di Pachino, con assenza di servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti **coordinate GPS** :

Lat. 36°70' 42" - Long. 15° 08' 19".

DWG Studio

Arch. Valeria Guzzardi

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta ai quesiti**Informativa ed acquisizione documentale in ordine alla C.E. 46/1985**

Relativamente al fabbricato in oggetto, da apposite ricerche effettuate dalla scrivente CTU, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- *Pratica Edilizia n. 127/84* avente per oggetto "Nuova costruzione capannone ad uso agricolo" a nome della Sig.ra [REDACTED] e *Concessione Edilizia n. 46/85* in data 24/04/85
- *Pratica Edilizia n. 187/88* avente per oggetto "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 46/85" a nome della Sig.ra [REDACTED] e *Concessione Edilizia n. 147/89* in data 23/11/89
- *Pratica Edilizia n. 81/98* avente per oggetto "Variante di preagibilità relativa al capannone agricolo" a nome della Sig.ra [REDACTED] e *Concessione Edilizia n. 147/89* in data 23/11/89.

Copia della suddetta documentazione non è, allo stato, reperibile in quanto la pratica risulta non presente negli archivi del Comune di Pachino, come da attestazione dell'anzidetto Comune, pertanto la scrivente non può esprimersi in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità

Per quanto detto al paragrafo precedente, la scrivente CTU è impossibilitata a riferire, oltre che sulla regolarità edilizia, anche sulla Certificazione di agibilità dell'immobile costituente il Lotto 1.

Descrizione della composizione interna e dello spazio di pertinenza esterno

Il capannone è costituito da un grande vano utilizzato per la lavorazione dei prodotti ortofrutticoli, con macchinari per l'imbustamento degli stessi. All'interno del capannone sono presenti n. 2 vani di piccola dimensione utilizzati come ufficio ed infermeria ed un ulteriore vano (posto al piano superiore degli anzidetti vani), utilizzato come ufficio e al quale si accede tramite una scala a chiocciola metallica.

E' presente una struttura metallica con elementi verticali scorrevoli che circonda la zona del capannone destinata alla lavorazione dei prodotti.

Nella parte posteriore esterna del capannone sono presenti un'area coperta e chiusa per tre lati, utilizzata per lo stoccaggio di materiali/prodotti ortofrutticoli, ed un corpo di fabbrica, in muratura, addossato al capannone dove sono allocati n. 2 servizi igienici separati tra loro da un vano antibagno.

Gli infissi esterni sono costituiti da n. 1 grande portone in ferro, n.1 in ferro e vetro (lato Ovest) ed 1 grande saracinesca metallica (lato Est). Altresì, le finestre sono in ferro, con delle griglie metalliche antintrusione, e presentano, complessivamente, sufficienti condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno, a battente ed in pvc (nel vano ufficio sito al piano superiore), in discreto stato di manutenzione.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario.

I pavimenti del capannone sono in cemento e, nei vani uffici, infermeria e servizi igienici sono costituiti da mattonelle in ceramica, così come le piastrelle che rivestono le pareti dei bagni.

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

Sul prospetto principale del capannone vi sono due rampe di scale posizionate ai due angoli opposti che permettono l'accesso al capannone che si trova ad una quota rialzata di circa m 120 rispetto al lotto di terreno circostante.

Il tutto per una **superficie interna utile pari a circa mq 413,68**.

L'altezza interna è pari a circa 5,00 ad accezione dei vani utilizzati come uffici/infermeria dove l'altezza è circa m 2,40 e nei servizi igienici, la cui altezza è pari a circa m 3,00.

L'area esterna si presenta pavimentata ed è, come già detto, utilizzata come area di parcheggio/manovra automezzi e carico-scarico/stoccaggio prodotti ortofrutticoli e materiali.

L'intero lotto è delimitato da un muro di recinzione in blocchetti di tufo alto circa m. 2,60

L'area esterna ha una superficie utile complessiva pari a mq 3.300,00, comprensiva della parte occupata dal capannone.

Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione del capannone facente parte del presente lotto si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dalla sottoscritta CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile, che differisce da quello risultante dalle planimetrie catastali per la presenza del vano ufficio al piano superiore e della scala a chiocciola che conduce allo stesso.

Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

Preso atto dell'impossibilità di rintracciare la pratica edilizia e, pertanto, di determinare, come richiesto, gli oneri derivanti da eventuali abusi edilizi, si rappresenta che, al fine di regolarizzare urbanisticamente il capannone, si dovrà procedere alla *ricostituzione* della pratica edilizia. Pertanto, dovranno essere realizzati nuovi elaborati grafici, in funzione della documentazione attualmente a disposizione, consistente nella planimetria catastale, e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi (con la demolizione del vano ufficio posto superiormente ai vani presenti in planimetria e la scala a chiocciola di accesso allo stesso) come da suddetta planimetria catastale.

Altresì, per la regolarizzazione catastale del terreno, individuato, allo stato, erroneamente come *vigneto*, e non *graffato* alla particella catastale individuata dal capannone (di cui costituisce, di fatto, terreno di pertinenza), si dovrà procedere alla presentazione di una pratica *DOCFA* e di un *Tipo Mappale* presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali.

Per quanto detto, di seguito si procede alla rideterminazione del valore di stima degli immobili costituenti il Lotto 1 e considerati nella loro unitarietà (capannone agricolo con area esterna di pertinenza), decurtando, in ultimo, le spese per le attività di regolarizzazione urbanistico-catastale sopra rappresentate.

Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che "si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

DWG Studio

Arch. Valeria Guzzardi

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti, e computando l'area esterna (utilizzata principalmente come parcheggio, deposito e area di carico/scarico prodotti) con l'adozione di un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva).

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, **la superficie commerciale dell'immobile** risulta essere quindi pari a **mq 418,86 oltre 330 mq (area scoperta ponderata), per un totale di mq 748,86**

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguo, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima del bene oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall' O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Banca dati Quotazioni Imm-2 sem.2023, zone rurali:	valore medio di mercato pari a	337,50 €/mq
Mondial Casa	valore di mercato pari a	433,00 €/mq
Remax Platinum	valore di mercato pari a	450,50 €/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 407,00 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso ed, in particolare, della situazione di irregolarità urbanistica, allo stato, non definita e non definibile per la mancata possibilità di visionare la relativa documentazione, si ritiene che tale valore necessiti di un' opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -1,5%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

407,00 €/mq x (-1,5 %) = 400,89 €/mq Valore dell'immobile per metro quadrato

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile, ovvero:

$$400,89 \text{ €/mq} \times 748,86 \text{ mq} = 300.210,48 \text{ €} \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 300.210,48 (euro trecentomiladuecentodieci/48).

Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 2/2023, zone rurali*) è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando un valore medio di canone di locazione (mensile) pari a 1,40 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

$$\text{Reddito lordo mensile} = 1,40 \text{ €/mq} \times 748,86 \text{ mq} = 1.048,40 \text{ €}$$

$$\text{Reddito lordo annuale} = 1.048,40 \text{ €} \times 12 = 12.580,84 \text{ €}$$

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 19%, si ottiene il valore del reddito netto:

$$12.580,84 \text{ €} - (12.580,84 \times 0,19) = 12.580,84 \text{ €} - 2.390,36 \text{ €} = 10.190,48 \text{ €}$$

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 10.190,48.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di piccola dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 2%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 1,40%), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 3,40 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$10.190,48 \text{ €} / 3,40 \% = 10.190,48 \text{ €} / 0,034 = \text{€ } 299.720,00 \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 299.720,00 (euro duecentonovantanovemilasettecentoventi/00).

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

Determinazione Valore di Mercato del bene oggetto di procedura

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

$(€ 300.210,48 + € 299.720,00) / 2 = € 299.965,24$ **VALORE DI MERCATO IMMOBILE**

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto 1** è pari ad **€ 299.965,24** (euro duecentonovantanove milanovecentosessantacinque/24).

Adeguamenti Valore di Mercato bene oggetto di procedura

Il **Valore di Mercato** dell'immobile, ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte, **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Nello specifico:

- spese per la ricostituzione della pratica edilizia, comprensive di spese tecniche ed opere edili, pari ad **€ 4.500,00**
- spese per la regolarizzazione catastale, comprensive di spese tecniche, pari ad **€ 1.500,00**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad **€ 6.000,00**

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$€ 299.965,24 - € 6.000,00 = € 293.965,24$

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale degli Immobili costituenti il Lotto 1, siti in Pachino, C.da Cozzo Grillo, è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 294.000,00 (duecentonovantaquattromila/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

LOTTO DI VENDITA 1**IMMOBILE B-1****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

capannone prefabbricato sito in Pachino (Sr), C.da Cozzo Grillo e il terreno circostante

NCEU Pachino, F. 21, p.lla 663 e NCT Pachino, F 21, p.lla 961



Foto 1. Inquadramento territoriale, Capannone con terreno circostante, C.da Cozzo Grillo



Foto 2,3. Capannone, prospetto principale



Foto 4,5. Capannone, prospetti laterali

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 6,7. Prospetto posteriore

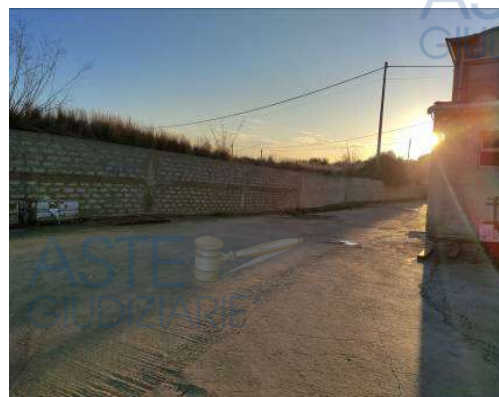


Foto 8,9,10,11. terreno circostante il capannone



DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

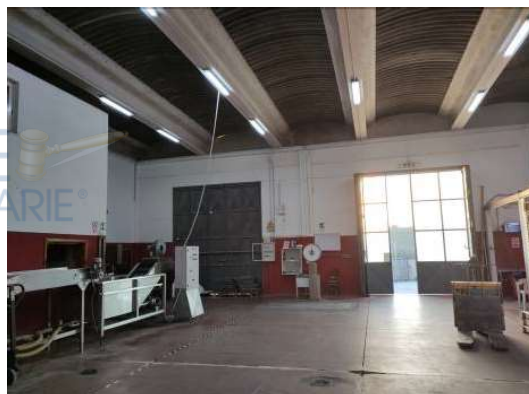


Foto 12,13,14,16,17. Interni del capannone



Foto 18,19,20. Vani uffici



Foto 21,22. Locale servizi igienici

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 22,23, 25 Locale servizi igienici ed area esterna coperta