

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Architetto Barbara Sveva Bazan, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 1548, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima, ad oggi, di un terreno con fabbricato, sito in Canicattì (AG) e più avanti meglio specificato, dal dr Alessandro Scimeca, nato a Palermo il 02/08/1965 in quanto Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della Società **GA.GI.VI. S.R.L.**, proprietaria per l'intero dell'immobile suddetto rimette la seguente relazione che suddivide nei seguenti paragrafi:

1. Premessa
2. Individuazione
3. Notizie sulla proprietà
 - 3.1. Dati catastali
 - 3.2. Raffronto PRG - mappe catastali
 - 3.3. Confini
4. Descrizione e consistenza del bene
5. Foto
6. Planimetrie catastali
7. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico
8. Stato di possesso attuale dell'immobile
9. Valutazione dei beni
 - Metodo di stima per la valutazione
 - Determinazione delle superfici convenzionali
10. Stima
11. Valore finale e conclusioni

Si allegano alla presente:

1. Titolo di provenienza
2. Stralcio del foglio di mappa catastale
3. Planimetria catastale
4. Visure catastali del NTC e NCEU del Comune di Canicattì;
5. Note di presentazione del PdL 12/2007 al Comune di Canicattì

6. PdL trasmesso per l'approvazione il 10/12/2007
7. Rilievi fotografici;
8. Richiesta informazioni del Liquidatore
9. Nota di risposta Comune di Canicattì
10. Verbale di sopralluogo;

1. Premessa

Con lettera del dr. Alessandro Scimeca, Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della Società *GA.GI.VI. S.R.L.*, io sottoscritta, arch. Barbara Sveva BAZAN sono stata incaricata di stimare il valore ad oggi dell'immobile di proprietà della Società *GA.GI.VI. S.R.L.* sito in Canicattì, Contrada Andolina-Aquilata.

Il giorno 27/10/2022, alla presenza del Liquidatore, ho proceduto al sopralluogo dell'immobile da stimare (All.6) che, allo stato attuale, era libero da persone e nel possesso del Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della Società *GA.GI.VI. S.R.L.*

Ho effettuato una dettagliata ricognizione dei luoghi e dell'immobile, i necessari rilievi metrici e fotografici ed ho acquisito parte dei dati necessari alla stima del bene. Successivamente, per espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto, ho compiuto le necessarie visure catastali, ho acquisito la documentazione urbanistica e tutto ciò per accertare la consistenza dell'immobile e rendermi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore venale dei beni.

2. Individuazione

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Canicattì, Contrada Andolina-Aquilata., situato nella parte est della cittadina (Zona D3), dotata di urbanizzazioni primarie

Sul terreno in declivio verso la strada per Caltanissetta, insiste un piccolo fabbricato rurale abbandonato in pessimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra con tre ambienti, cucina e wc e da una zona a doppia altezza con un piccolo ambiente con affaccio sul sottostante soggiorno. (All.3).

3. Notizie sulla proprietà

L'immobile ad oggi risulta in proprietà alla Società *GA.GI.VI. S.R.L.* – CF 02466860844 con sede in Palermo, giusto atto di compravendita del 08/02/2007 del Notaio Antonina Ferraro con sede in Canicattì, rep. n. 6721.

La *GA.GI.VI. S.R.L.* è società attualmente in liquidazione. Il legale rappresentante della società è pertanto il dr. Alessandro Scimeca nel ruolo di liquidatore.

3.1 Dati catastali

L'immobile è iscritto al NCT del Comune di Canicattì (Pa) al Foglio 39, particelle:

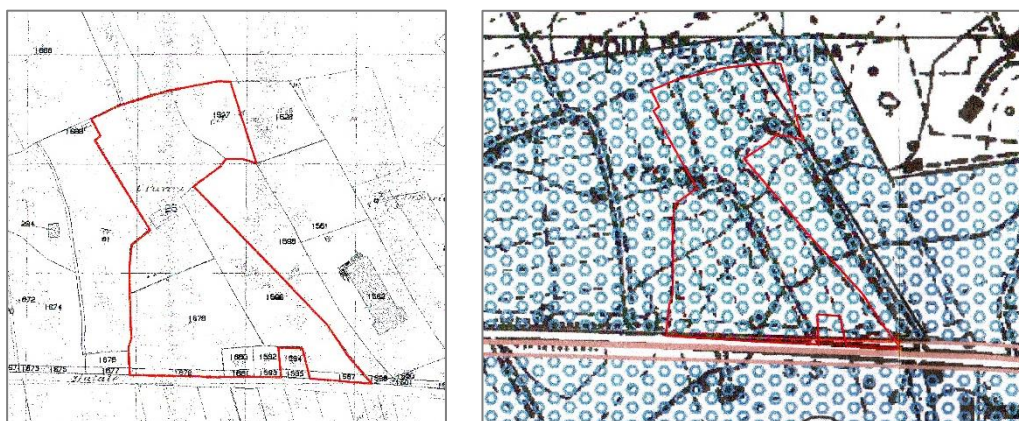
- Part. 24 – Seminativo arboreo di 4° classe, superficie mq 11.470, rendita dominicale € 23,70, rendita agraria € 5,33
- Part. 1527 seminativo di 2° classe, superficie mq 3.222 rendita dominicale € 14,98, rendita agraria € 4,16,
- Part 1592 seminativo di 2° classe, superficie mq 551, rendita dominicale € 2,56, rendita agraria € 0,71
- Part. 1593 seminativo di 2° classe, superficie mq 149, rendita dominicale. € 0,69 rendita agraria € 0,19
- Part **1596** vigneto di 2° classe, superficie mq 7.899 rendita dominicale. €112,19 rendita agraria € 34,68
- Part **1597** vigneto di 2° classe, superficie mq 321, rendita dominicale. €4,65 rendita agraria € 1,41
- Part **1678** vigneto di 3° classe, superficie mq 8.640, rendita dominicale. €98,17 rendita agraria € 33,47
- Part **1679** vigneto di 3° classe, superficie mq 510, rendita dominicale. €5,79 rendita agraria € 1,98
- Part **1680** seminativo di 3° classe, superficie mq 578, rendita dominicale. €1,64 rendita agraria € 0,54
- Part **1681** seminativo di 3° classe, superficie mq 162, rendita dominicale. €0,46 rendita agraria € 0,15

e NCEU

- Part. **1730** - categoria A/7 classe 1, consistenza 7,5 vani, piano terra e
Dal punto di vista formale, le visure catastali del NCEU e del NCT del
Comune di Terrasini risultano regolari sugli estremi di riferimento e
sulla intestazione del proprietario.

Tutte intestate a *GA.GI.VI. S.R.L.* (All.4):

3.2 Raffronto tra mappa catastale e PRG



3.3 Confini

La proprietà, oggetto della consulenza, è costituita da un terreno in pendenza che digrada da nord a sud con un piccolo fabbricato su due piani fuori terra coperto da un tetto a due falde, posto su una piccola porzione di esso il tutto sito lungo la Strada Statale 122 per Agrigento nel Comune di Canicattì e confina:

a nord con particelle foglio 39 n.ri 1711,18 e 19 di proprietà aliena;

a est con le particelle foglio 39 n.ri 1677, 1676 e 81 di proprietà aliena;

a sud con Strada Statale 122 e con la particella foglio 39 n 1594 di proprietà aliena;

a ovest con le particelle foglio 39 nn 1739, 1562 e 1599 di proprietà aliena.

4. Descrizione e consistenza del bene

Appezamento di terreno in Contrada Aquilana ubicato a est dell'abitato di Canicattì lungo la Strada Statale 122 per Agrigento.

Il confine lungo la Statale si presenta pianeggiante con pendenza che aumenta progressivamente procedendo verso il confine nord.

La porzione sul confine nord riprende l'andamento pianeggiante.

Una stradella, in passato asfaltata e oggi coperta dalla vegetazione spontanea, corre lungo il confine ovest del lotto fino a raggiungere un fabbricato rurale sulla quota più alta del terreno.

Attualmente il terreno è incolto e alberature sono presenti solo intorno all'edificio esistente. È recintato con rete metallica e paletti.

La superficie del lotto risulta di complessivi mq 33.822,00 sui quali insiste il fabbricato rurale di mq 320,00.

L'edificio in parola, in muratura e copertura a doppio spiovente, ha una superficie lorda di mq 193,68 con un'aera di pertinenza graffata alla particella urbana di mq 176,00 circa.

È attualmente in pessime condizioni di manutenzione: presenta intonaci interni ammalorati, infissi divelti, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, danneggiati impianti elettrico ed idrico, del tutto inservibili. Sono inoltre evidenti alcune lesioni in corrispondenza delle aperture e dei cordoli in testa alla muratura.

Non è dotato di alcun tipo di impianto termico e non ha il certificato APE.

5. Foto (All.7)



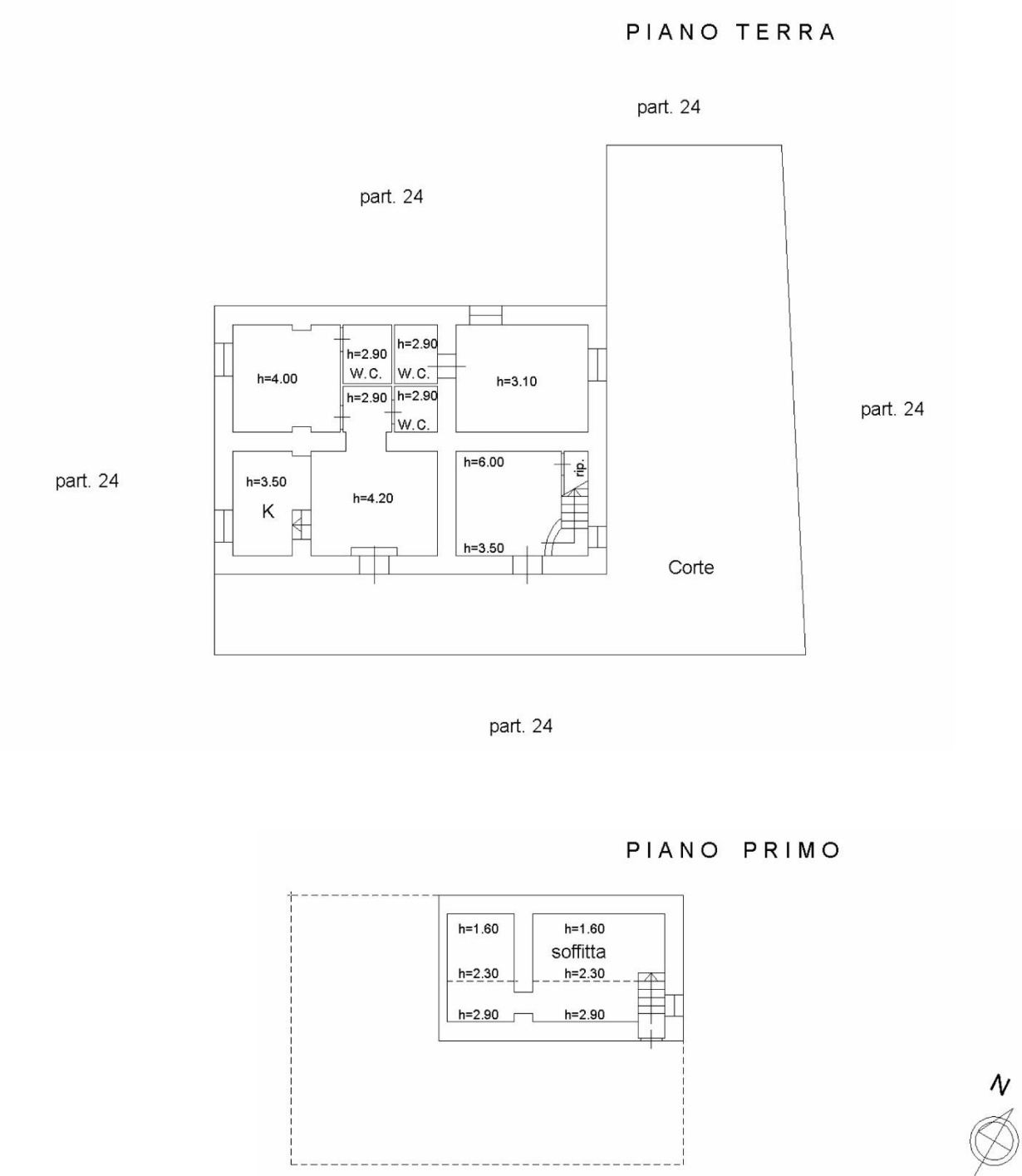
Vista sul confine nord

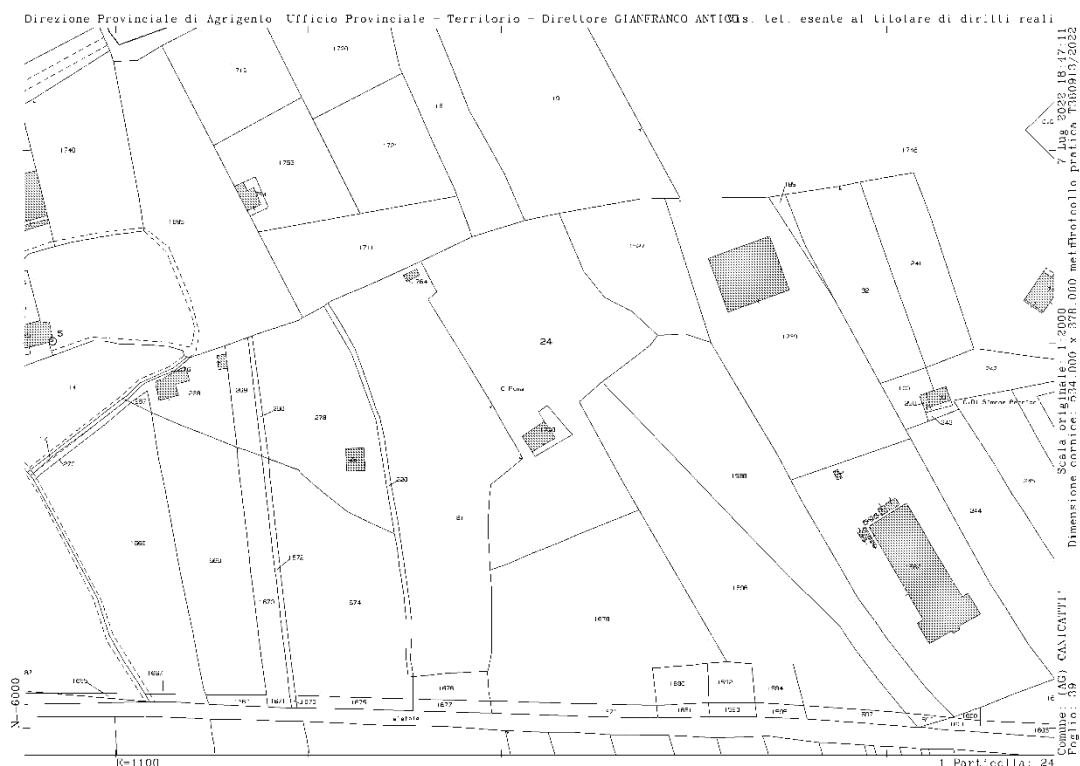


Vista sul confine nord



6. Planimetrie catastali (All.3 e 2)





7. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come risulta dalla cartografia del PRG pubblicata dal Comune di Canicatti, i terreni di che trattasi ricadono in ZTO D3 (Aree commerciali).

In tali aree l'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno **5.000 mq** o all'intero ambito, se di superficie inferiore, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;
- 3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare **m. 10**;
- 5) lotto minimo mq.1000. Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di 10.000 mq o dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico.

Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita

la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre, si sottolinea che parte della particella 1597 ricade per una superficie di mq 110,03 nell'allargamento della confinante Strada Statale 122 pertanto la superficie lottizzabile complessiva risulta di netti mq 33.711,97 interamente in zona D3.

In data 10 dicembre 2007, prot. di entrata n 56171, il Legale Rappresentante pro tempore della Ga.Gi.Vi srl, presentò all'approvazione del Consiglio Comunale un Piano di Lottizzazione dell'intera area. (All 5)

In data 27 dicembre 2007, prot. 58769, il Comune di Canicattì comunicava l'avvio del procedimento presso la III direzione, servizio urbanistica, ufficio PRG col n 12/2007. (All 5)

Con nota del 13 ottobre 2022, sono state richieste al Comune di Canicattì, informazioni in merito all'iter del già menzionato piano di lottizzazione (All 8).

Il Comune con nota 48751/2022 del 13 dicembre 2022 comunicava che:

"Con nota prot. n. 5234 del 29.01.2008 questo ufficio tecnico ha chiesto l'integrazione dei necessari documenti. In data 07.04.2008 prot. n. 17171 la ditta ha chiesto la sospensione della pratica per la presentazione di nuovi elaborati. La suddetta richiesta di approvazione del PdL è stata archiviata per carenza documentale, giusta nota prot. n. 40482 del 22.09.2008, pervenuta alla ditta in data 26.9.2008"

Nella medesima nota si indicava che le aree hanno mantenuto la destinazione D3 con i medesimi parametri urbanistici del 2007 (All 9).

8. Stato di possesso del bene

Alla data odierna gli immobili stimati sono liberi e nel possesso del Liquidatore, dr Alessandro Scimeca

9 . Valutazione del bene

9.1 Metodo di stima per la valutazione

Relativamente ai criteri di stima adottati si specifica. L'aspetto economico da determinare è il più probabile valore venale da attribuire alle aree alla data attuale e nello stato in cui esse si trovano.

Dall'esame del Piano di Lottizzazione presentato nel 2007 risulta che siano stati rispettati tutti i parametri urbanistici richiesti dal PRG e dalla Norme tecniche di attuazione attualmente vigenti, pertanto, si è ritenuto di effettuare la stima tenendo conto di superfici e cubature definite all'interno del PdL stesso.

Inoltre, utilizzando il suesposto parametro, non si è proceduto alla stima separata dell'edificio esistente, la cui esigua superficie, comunque già compresa nel PdL di riferimento, è irrilevante nella determinazione di costi e ricavi dell'intervento di trasformazione.

Si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

a) Metodo analitico, per il quale sarà usato il valore di trasformazione procedendo alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario netto attribuibile alle unità immobiliari da realizzare sui terreni (dopo la trasformazione).

Nell'applicazione di tale procedura,

Il reddito lordo, sulla considerazione che trattasi di un centro commerciale autonomo è stato stabilito facendo riferimento al canone ad oggi (2° semestre 2022) pubblicato dal sito www.borsinoimmobiliare.it per metro quadrato convenzionale e per immobili dello stesso tipo (Negozi) ubicati in zona ridosso del centro urbano.

Per la determinazione dei metri quadrati commerciali si farà riferimento alla superficie lorda calpestabile definita dal PdL.

Per la determinazione del reddito netto si sottrarrà al reddito lordo l'ammontare della passività per imposte e tasse, sfitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione e amministrazioni che sarà determinata in percentuale forfettaria del 20%;

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione del reddito si è fatto riferimento ai tassi applicati per le attività commerciali fissato in letteratura tra il 4% e il 5%

Per la determinazione del costo di costruzione si farà riferimento alla tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi

pubblicata dall'Ordine degli Architetti P.P.C di Grosseto per l'anno 2015 aggiornata con i rilevamenti pubblicati ISTAT per l'anno 2022.

Per la determinazione del Contributo del Costo di Costruzione e per gli Oneri di Urbanizzazione si fa riferimento alla tabella approvata dal Comune di Canicattì con deliberazione n 54 del 22/03/2021.

Per la determinazione delle spese generali e utile d'impresa si è fissata la percentuale del 12% del costo di realizzazione delle opere.

Per la determinazione degli oneri finanziari si è fissata la percentuale del 10% del costo di realizzazione delle opere.

Per la determinazione delle spese tecniche si è fatto riferimento a compenso professionale Architetti e Ingegneri di cui al D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013

In fine si è ipotizzato che la trasformazione potrà essere realizzata in 24 mesi circa.

Il valore delle aree dopo la trasformazione si otterrà applicando la seguente formula:

$$Va = [R/r - (kc+Cc+Ou+St+Of+Sg)] / (1+r')^n$$

Dove

R = Reddito annuo al netto del 20% imposte e tasse, sfitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione ecc;

r = tasso di capitalizzazione fissato al 5%;

kc = Costo di costruzione (trasformazione) attualizzato ISTAT € 755,58 per mq calpestabile;

Cc = Contributo per costo di Costruzione € 274,00 per mq calpestabile;

Ou = Oneri di urbanizzazione € 9,27 per mc da realizzare;

St = Spese tecniche;

Of = Oneri finanziari il 10% del costo delle opere di trasformazione;

Sg = Spese generali e utile d'impresa il 12% del costo delle opere di trasformazione;

r' = Saggio di sconto fissato nel 10% del costo delle opere di trasformazione;

n = tempo necessario per la trasformazione fissato in 2 anni

b) Metodo sintetico, procedendo, sulla base del parametro di superficie calpestabile espresso in metri quadrati, all'accertamento del valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili simili a quelli in esame secondo le rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al mese di Settembre 2022. Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati calpestabili calcolato nel PdL presentato al Comune di Canicattì.

Si eseguirà infine, la media aritmetica tra i due valori trovati assumendo il risultato quale **valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato**.

Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione di superfici traendole dal PdL presentato per l'approvazione al comune di Canicattì nel quale risultano rispettati tutti i parametri imposti sia dal PRG che dal Regolamento Edilizio attualmente vigenti.

Pertanto, i dati metrici di riferimento sono i seguenti:

Superficie complessiva aree	mq. 33.822,00
Superficie Statale 122	mq. 110,03
Superficie lottizzazione	mq. 33.711,97
Cubatura realizzanda	mc 59.525,64
Superficie calpestabile	mq 10.934,96
Superficie parcheggio	mq 6.443,12
Superficie Verde	mq 4.499,86

10. Stima

Metodo analitico (per capitalizzazione del reddito)

Il reddito lordo annuo si assume pari al canone lordo annuo utilizzando il parametro fornito dai rilevamenti pubblicati dal sito *www.borsinoimmobiliare.it* (€ 7,20 per mq per mese).

Esso è pertanto:

$$\text{mq. } 10.934,96 * € 7,20 * 12 = € 944.780,54$$

Calcolando passività pari al 20%, trattandosi di un immobile in edificio nuovo, si ottiene in detrazione

$$€ 944.780,54 * 0,20 = € 188.956,11$$

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

$$€ 944.780,54 - € 188.956,11 = € 755.824,44$$

L'immobile è destinato e destinabile ad attività commerciale, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 5,00%. Il valore che ne deriva è:

$$R/r = € 755.824,44 : 0,05 = € 15.116.488,70$$

I costi di trasformazioni ipotizzati sono i seguenti:

$$R = \text{Reddito annuo al netto del 20\%} = € 755.824,44;$$

$$r = \text{tasso di capitalizzazione} = 5\%;$$

$$kc = \text{Costo di trasformazione} € 755,58 * mq 10.934,96 = € 8.141.996,26;$$

$$Cc = \text{Contr. costo Costruzione} € 274,00 * mq 10.934,96 = € 2.996.179,04;$$

$$Ou = \text{Oneri di urbanizzazione} € 9,27 * mc 59.525,64 = € 551.802,68;$$

$$St = \text{Spese tecniche come da tariffa} € 810.000,00;$$

$$Of = \text{Oneri finanziari il 10\%} € 814.199,63;$$

$$Sg = \text{Spese generali e utile d'impresa il 12\%} € 977.039,55;$$

$$r' = \text{Saggio di sconto fissato nel 10\% del costo delle opere di trasformazione};$$

$$n = \text{tempo necessario per la trasformazione fissato in 2 anni}$$

Introducendo tali valori nella relazione si otterrà il Va (valore dell'area:

$$Va = [R/r - (kc+Cc+Ou+St+Of+Sg)] / (1+r')^n$$

$$Va = [€ 15.116.488,70 - € 14.291.217,16] / (1+0,10)^2 = € 682.042,60$$

Il valore dell'aera derivante sarà € 682.042,60

Metodo sintetico (per prezzo di mercato)

Partendo dal parametro in metri quadrati calpestabili individuato dal PdL del 2007, tenendo presente le caratteristiche dell'immobile e del sito in cui si trova e tenendo conto della specifica condizione oggettiva dell'immobile e evolutiva del mercato, si fa riferimento ai valori medi delle transazioni individuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al Settembre 2022. Pertanto, si ottiene

$$\text{mq } 10.934,96 * € 1.165,00 = € 12.739.228,40$$

Pertanto, considerando l'incidenza dell'area il 6% del prezzo di vendita del bene nel libero mercato si avrà:

$$V_a = € 12.739.228,40 * 0,06 = € 764.353,70$$

Il valore dell'area derivante sarà € 764.353,70

Vengono riassunte, nel seguente prospetto, le valutazioni operate col metodo di stima adottato, messo a confronto con gli altri ritenuti idonei per controllare i risultati ottenuti.

Si sottolinea che il valore determinato in questo contesto si riferisce ad un valore del bene che è cosa diversa dal prezzo di cessione.

Questo secondo termine deve, infatti, tenere conto delle specifiche della negoziazione tra le parti e dunque tener conto della posizione contrattuale dei diversi soggetti coinvolti nella negoziazione.

Il *valore* (prezzo) che si determina in sede di cessione troverà spiegazione, in parte, nel valore del bene, ma terrà conto anche dalle attese e dalle considerazioni peculiari di ciascuna delle controparti coinvolte nella negoziazione, nonché nelle peculiari chiavi di lettura degli scenari futuri caratteristiche di ciascuna delle controparti coinvolte nella negoziazione.

E ciò a maggior ragione quando, come nel caso che ci occupa, si tratta di immobili strumentali per natura e per destinazione.

La radicale diversità nelle considerazioni degli scenari economici ha indirizzato verso l'utilizzo, nella valutazione, di 2 metodi classici di estimo immobiliare.

Valore analitico	€ 682.042,60
Valore sintetico	€ 764.353,70

11. Valore finale e conclusioni

In sintesi, raccogliendo i valori massimi e minimi evidenziati nella tabella di sintesi e calcolandone la media si avrà:

VALORE MINIMO secondo i metodi adottati	€ 682.042,60
VALORE MASSIMO secondo i metodi adottati	€ 764.353,70
VALORE MEDIO secondo i metodi adottati	€ 723.198,15

Arrotondando i dati sopra esposti, si ritiene che il valore di mercato da attribuire all'immobile, possa verosimilmente attestarsi in un intervallo tra un minimo di € 682.042,60 stimato con il metodo della capitalizzazione del reddito e un massimo di € 764.353,70 stimato con il metodo sintetico.

La presente relazione ha individuato il valore dell'immobile nel valore medio di € 723.198,15 che si riporta in cifra tonda ad **euro 723.000,00** (settecentoventitremila/00).

Si dà atto, infine, che il valore dell'immobile, oggetto di stima, è soggetto a variazioni nel tempo e non vi è alcuna garanzia che mantenga stabile nel tempo il valore qui determinato.

Tanto si rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto

Palermo, lì 5 gennaio 2023

Il Consulente tecnico

Arch. Barbara Sveva BAZAN



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Barbara Sveva BAZAN", written over the stamp.