

Prot. Acq.138828 del 04/06/2024

**Oggetto**

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un compendio di terreni e fabbricati rurali, siti nel Comune di Palagonia (CT), censiti nel Catasto dei Terreni al foglio 2, particelle 94-207-171-172-242-243-244 e foglio 6, particelle 370-175-371.

FOGLIO 2

FOGLIO 6



## INDICE

PREMESSA .....	3
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEI CESPITI DA STIMARE .....	5
1.1 IL CONTESTO TERRITORIALE.....	5
1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA.....	8
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	10
2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	10
2.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	13
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	14
3.1 SCOPO DELLA STIMA .....	14
3.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	14
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	15
3.3.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO.....	20
3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	24
PARTE IV - CRITERIO ESTIMATIVO APPLICATO AI TERRENI .....	25
4.1 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE .....	26
4.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE.....	28
4.3 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE .....	33
4.4 TABELLA DEI DATI .....	35
4.5 TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI.....	36
4.6 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA .....	40
PARTE V - CRITERIO ESTIMATIVO APPLICATO AI FABBRICATI RURALI.....	43
5.1 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE .....	44
5.2 CARATTERISTICHE APPREZZATE DAL MERCATO LOCALE .....	48
5.3 REDAZIONE DELLA TABELLA IMMOBILI IN COMPARAZIONE .....	51
5.4 TEST DI AMMISSIBILITÀ.....	53
5.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI.....	56
5.6 PREZZI IMPLICITI .....	57
5.7 SINTESI VALUTATIVA VERIFICA DEI RISULTATI E DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RIFERITO AL MAGAZZINO .....	61
CONCLUSIONI .....	65
ALLEGATI .....	68
1 Inquadramento territoriale – FOGLIO 2 – FOGLIO 6.....	69
2 Estratti di mappa .....	70
3 Documentazione fotografica.....	71

## PREMESSA

In conformità all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa stipulato tra l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) e l'Agenzia delle Entrate, prot. n. 400346 del 13/11/2023, questo Ufficio ha ricevuto la nota prot. n. 124476 del 21/05/2024 della Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati di Roma, acquisita in data 04/06/2024 al protocollo n. 138828, con la richiesta di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato di alcune particelle di terreni agricoli con insistenti fabbricati rurali. Tutte le particelle di terreno hanno qualità seminativo e agrumeto e sono site nel Comune di Palagonia (CT), identificate in catasto al foglio 2 particelle 94, 207, 171, 172, 242, 243, 244 e foglio 6 particelle 370, 175, 371, e sono state oggetto di: "confisca disposta dal Tribunale di Catania con provv. 72/2020" e parzialmente confermata dalla Corte d'Appello di Catania con decreto n. 6/2022, intestate, infine, a :

La valutazione tecnico-estimativa richiesta consiste nella determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato dei già menzionati beni confiscati.

Dalla documentazione trasmessa dall'ANBSC, dal sopralluogo sia esterno che interno effettuato sui luoghi in data 11/06/2024, alla presenza dei professionisti *coadiutori della procedura* indicato dall'ANBSC, e dalla documentazione agli atti di questo Ufficio, è stato possibile assumere le necessarie informazioni in merito alle caratteristiche degli immobili e al livello di appetibilità in seno al mercato immobiliare locale con riferimento alla potenzialità d'uso, allo stato in cui si trovano, e pervenire così al giudizio di stima richiesto che di seguito si espone.

È doveroso precisare che in sede di sopralluogo è emersa la presenza di un fabbricato insistente sulla particella 175 del foglio 6 del Comune di Palagonia.

Di conseguenza, con nota prot. n° 154418 del 20/06/2024 è stato segnalato ad ANBSC l'esistenza di un fabbricato sui terreni oggetto di valutazione richiedendo, ai sensi di quanto previsto all'art. 6, punto 3, dell'Accordo di collaborazione protocollo n. 400346 del 13/11/2023, di trasmettere entro 10 giorni, l'eventuale documentazione integrativa in merito allo stato di legittimità sotto il profilo urbanistico ed edilizio dell'immobile realizzato sul fondo in valutazione. Nello specifico, si segnalava, inoltre che: "Tale corpo di fabbrica non risulta agli atti catastali e non risulta menzionato dell'atto di provenienza del fondo in valutazione in capo al soggetto interessato dal procedimento di confisca (Atto di compravendita

del 09/08/2011, Rep. 20984 Notaio Angioletta Musumeci in Palagonia, Registrato in data 23/08/2011 al nn. 43913/31461)”.  
Con nota prot. n° 169379 del 04/07/2024 è stato richiesto al Comune di Palagonia “di fornire a questa DP notizie in merito alla conformità urbanistica ed edilizia e copia dei di titoli edilizi abilitativi (licenza edilizia, concessione edilizia, concessione in sanatoria, CILA, SCIA, certificati di agibilità, ecc) per il fabbricato insistente sulla particella 175 del foglio 6 del Comune di Palagonia. In presenza di opere/edifici abusivi si chiede di conoscere se siano pendenti eventuali ordinanze di demolizione e/o di acquisizione in proprietà in favore di Enti Territoriali, se siano state presentate istanze di condono o di sanatoria; l’eventuale sanabilità delle opere, lo stato della pratica e gli importi necessari per la loro regolarizzazione”.

In riscontro, con nota acquisita al prot. n. 195200 del 14/08/2024 il Comune di Palagonia comunicava che “da una prima verifica agli atti giacenti presso l’ufficio tecnico comunale non si è riscontrato nessuna documentazione in merito alla conformità urbanistica dell’immobile”, riservandosi approfondimenti “per verificare se la costruzione risale ante 1967” e che ove occorra “si procederà secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01 come recepito dalla L.R. 16/2016 alla segnalazione di nota di reato di abusivismo edilizio”.

Infine, con nota prot. n° 203740 del 27/08/2024 si comunicava ad ANBSC quanto emerso dalle indagini condotte presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Palagonia e, ai sensi di quanto indicato all’art. 6, punti 4, 5 dell’Accordo di collaborazione tra ADE e ANBSC, protocollo n. 400346 del 13/11/2023, si chiedeva ad ANBSC di perfezionare l’indicazione dell’oggetto di valutazione, quindi, d’intesa si procedeva alla valutazione dei terreni confiscati ricadenti nel Comune di Palagonia (CT), identificati in Catasto dei Terreni al foglio 2, particelle 94, 207, 171, 172, 242, 243, 244 ed al foglio 6, particelle 370, 175, 371,

## PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEI CESPITI DA STIMARE

### 1.1 IL CONTESTO TERRITORIALE

Il comune di Palagonia fa parte della Città Metropolitana di Catania, conta poco più di 15 mila abitanti e si estende al margine sud della Piana di Catania; si sviluppa a circa 200 metri sul livello del mare. Il suo territorio ha un'estensione di 57,79 km<sup>2</sup>, confina con i comuni di Lentini (SR), Militello, Mineo, Ramacca, Caltagirone. La sua densità abitativa è di 270,81 abitanti per km<sup>2</sup>.

Il paese ha una storia antichissima in quanto molti reperti e siti rinvenuti risalgono all'epoca preistorica.

Il territorio in cui sorge Palagonia è conosciuto soprattutto per i suoi vasti agrumeti, ed in particolare, per "l'arancia a polpa rossa IGP di Palagonia".

Palagonia è attraversata dalla SS385 che la mette in collegamento con Caltagirone e Catania dalle quali dista rispettivamente 30 km e 52 km. A pochi chilometri passano la strada statale 194 Ragusana che collega Ragusa a Catania e la Strada statale 417 di Caltagirone che collega Catania a Gela. I collegamenti con le varie destinazioni sono assicurati da autolinee extraurbane. La stazione ferroviaria di Palagonia dista dal centro quasi 18 chilometri. Fino a qualche decennio fa vi era un notevole movimento di treni merci per il trasporto di agrumi, oggi i prodotti agrumicoli sono spediti con autotreni su strada.

Ai tempi dei Siculi, Palagonia/Paliké era probabilmente già diventata un centro politico e religioso importante. A Paliké era situato un celebre santuario. La tradizione narra che gli dèi chiamati Palici, oggetto di venerazione da parte dei Siculi, fossero nati dalle acque sulfuree del lago di Naftia, di origine vulcanica. Il tempio ad essi dedicato era probabilmente situato sulle sponde del lago stesso; nel tempio venivano praticati rituali oscuri e vaticini. Oggi il laghetto, detto anche mofeta dei Palici, non è visibile in quanto i suoi gas sono sfruttati industrialmente.

Nella zona è installata anche una stazione di monitoraggio del flusso di gas esalante dai suoli dell'area etnea, facente parte di una rete costituita da 10 stazioni di monitoraggio del flusso di CO<sub>2</sub> e CH<sub>4</sub> e dei parametri meteorologici. Le stazioni sono ubicate sui fianchi del vulcano ed in prossimità di Mofeta dei Palici per lo studio della geodinamica dell'area.

Durante il Medioevo il sito cadde sotto la dominazione normanna. Il conte Ruggero, nel 1169, inserì il feudo ed il territorio all'interno dell'arcidiocesi di Siracusa. Appartenne tra il XII e il XIV secolo ad alcune tra le famiglie aristocratiche più importanti della Sicilia (Alagona, Ventimiglia, Passaneto, ecc.). Nel 1407 Giacomo

Gravina divenne signore del feudo. Da allora in poi le vicende della città saranno legate al nobile casato dei Gravina-Cruyllas, fino alla morte di Francesco Paolo Gravina, ottavo e ultimo principe di Palagonia, avvenuta nel 1854.

Tra la fine dell'Ottocento e i primi anni del Novecento furono edificati alcuni palazzi di notevole pregio architettonico in stile neoclassico e liberty.

Gli immobili, oggetto di stima sono ubicati a circa 8 chilometri a Nord Est rispetto al centro urbano del Comune di Palagonia.

Si precisa che i terreni in argomento ricadono su due fogli di mappa distinti, foglio 2 e foglio 6, distanti l'uno dall'altro circa 3,5 km.

Per una migliore descrizione e valutazione dei cespiti, questi, verranno distinti in due lotti: il primo censito al foglio 2 del Comune di Palagonia (CT), ha una superficie complessiva di 33.843 m<sup>2</sup>, ed è composto dalle particelle 94-207-172 e 171 su di esso insistono alcuni fabbricati rurali censiti alle particelle 242-243-244; il secondo lotto, censito al foglio 6 del Comune di Palagonia (CT) ha una superficie complessiva di 13.696 m<sup>2</sup>, è composto dalle particelle 370-175-371.

Entrambi i due lotti di terreno ricadono in un contesto a vocazione totalmente rurale.

Detta zona, anche se distante dal centro urbano, è collegata alle infrastrutture viarie principali quali la Strada Provinciale 74, unica arteria che collega il compendio con la SS 385 e SS 417.

È una zona, come detto, a vocazione agricola e, quindi, priva di attività commerciali e di servizi pubblici. L'unica opera di urbanizzazione è rappresentata dalla strada che costeggia i sopracitati terreni.

Secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa Agenzia, gli immobili in valutazione ricadono in zona OMI "R" ZONE AGRICOLE PERIFERICHE.

## **1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### Terreni:

Dal sopralluogo effettuato in data 11/06/2024, si è appurato, che il compendio oggetto di stima ricade nella zona Agricola del Comune di Palagonia (CT).

Si è accertato che le particelle di terreni in entrambi gli appezzamenti in argomento sono attualmente tutte incolte ed abbandonate, hanno tutte le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e precisamente:

- Accessibilità, Normale;
- Giacitura, pianeggiante;
- Forma geometrica, Regolare;
- Esposizione, Normale;
- Sistemazioni idrauliche-agrarie, ottime;
- Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione, Normale;
- Vicinanza ai centri abitati, Scarsa.

#### Fabbricati Rurali:

Detti fabbricati rurali, censiti al catasto terreni con le particelle 242-243-244, insistono nel foglio 2 e sono state avviate con variazione d'Ufficio del 18/03/2019, le procedure previste dall'art.1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n.244.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato lo stato di abbandono dei predetti manufatti.

Sono tutti composti da un unico ambiente, hanno tutti altezza media di 2,50 m, sono privi di impianti e versano tutti in pessimo stato manutentivo.

Inoltre, questo ufficio sulla scorta della documentazione in possesso non ha elementi sufficienti per determinare la data presunta di costruzione dei manufatti in argomento.

Si precisa che detti immobili, poiché a vocazione rurale, e quindi ad un uso prettamente agricolo del fondo (depositi attrezzi etc.), sono assimilabili alla tipologia "magazzini".

Le caratteristiche per tutti e tre gli immobili, oggetto di confronto sono:

- Livello della Tipologia costruttiva: Inferiore all'ordinario;
- Dotazione Impiantistica: Carente;
- Dotazione area scoperta: Normale;
- Accessibilità e Collegamenti viari: Normale;
- Altezza: Ordinaria;
- Stato manutentivo: Scadente.

All'attualità tutti gli immobili in argomento (terreni e fabbricati rurali) risultano liberi da vincoli locativi

### 1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Le particelle di terreno oggetto di valutazione, all'attualità, sono identificate e censite nel Catasto dei Terreni, come riportato dalla tabella:

Comune di Palagonia Foglio 2						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
2	94	Seminativo	2	2.625 m <sup>2</sup>	€ 14,91	€ 4,07
-	-	Agrumeto	1	1.661 m <sup>2</sup>	€ 85,35	€ 26,59
2	207	Seminativo	2	6.300 m <sup>2</sup>	€ 35,79	€ 9,76
-	-	Agrumeto	1	2.195 m <sup>2</sup>	€ 112,80	€ 35,14
2	171	Agrumeto	2	12.858 m <sup>2</sup>	€ 448,24	€ 179,30
2	172	Seminativo Irriguo	2	8.204 m <sup>2</sup>	€ 29,66	€ 50,84
2	242	Fabbricato Rurale	-	14 m <sup>2</sup>	-	-
2	243	Fabbricato Rurale	-	14 m <sup>2</sup>	-	-
2	244	Fabbricato Rurale	-	49 m <sup>2</sup>	-	-

Comune di Palagonia Foglio 6						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
6	370	Seminativo	1	265 m <sup>2</sup>	€ 1,85	€ 0,48
-	-	Agrumeto	2	4.300 m <sup>2</sup>	€ 193,21	€ 59,96
6	175	Seminativo	1	565 m <sup>2</sup>	€ 3,94	€ 1,02
-	-	Agrumeto	2	4.000 m <sup>2</sup>	€ 179,73	€ 55,78
6	371	Agrumeto	2	4.566 m <sup>2</sup>	€ 205,16	€ 63,67

Le particelle su elencate risultano così intestate agli atti catastali:

-



Si precisa che i dati anagrafici della Ditta intestataria, gli identificativi catastali, i dati relativi alla quota di titolarità e alla relativa quota di diritto, le superfici e la rendita catastale degli immobili in valutazione, sono stati desunti dalla visura catastale.

Ai fini del proseguo estimale si è scelto di utilizzare come *subject* dei terreni la particella 207 del foglio 2, avente un'estensione di 8.495,00 m<sup>2</sup>; questa, ha caratteristiche prevalentemente normali ed appartiene ad una classe di consistenza assimilabile a quella dei terreni scelti come comparabili.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali le consistenze assunte a base dei conteggi estimali sono le superfici commerciali di tutti e tre i manufatti.

## **PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

### **2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA**

In ordine alle previsioni urbanistiche, secondo il vigente Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive approvato con D.A. n. 569/DRU del 16/0/2003, già in possesso di questo Ufficio in quanto fornito dall'Ufficio tecnico del comune di Palagonia, la destinazione delle aree in valutazione è nel seguito riassunta:

*"Le particelle in oggetto ricadono in zona "E" AGRICOLA in atto disciplinata delle N.T.A. del vigente P.R.G."*

*Tutto il territorio comunale non classificato nelle varie zone residenziali e per attrezzature viene destinato ad uso agricolo.*

*Pertanto, nelle zone destinate a verde agricolo, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nella zona tassativamente individuate nello strumento urbanistico, nonché edifici pertinenti alla conduzione agricola come granai, fienili, silos, cantine.*

*Possono rilasciarsi concessioni di edificazione a scopo residenziale nel limite della densità fondiaria di mc. /mq. 0,03.*

*L'altezza massima delle costruzioni non deve superare i ml. 7,50 per un massimo di due elevazioni fuori terra.*

*I distacchi fra gli edifici costruiti sullo stesso fondo debbono essere almeno pari a mt. 5,00.*

*I distacchi minimi fra edifici costruiti su fondo di proprietà diversa debbono essere pari a ml. 20,00.*

*Le costruzioni debbono distaccarsi dai confini di proprietà almeno di ml. 10,00 e dai cigli stradali dalla distanza non inferiore a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992.*

*I distacchi delle costruzioni dagli edifici per ricovero animali debbono essere non inferiore a ml. 15,00.*

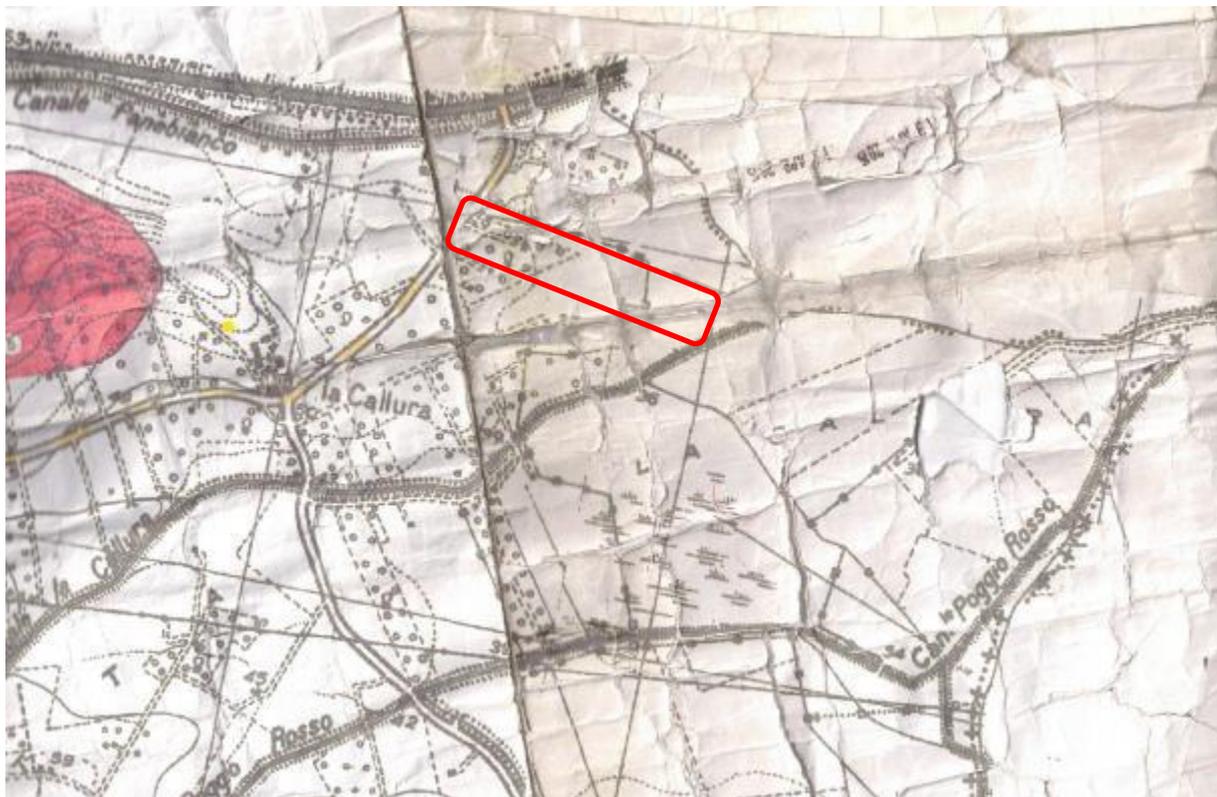
*È inoltre consentita la costruzione di edifici relativi a pubblici servizi, come approvvigionamento idrico, fognature, nettezza urbana, centrali e cabine elettriche, centrali telefoniche e similari.*

*Questi edifici possono raggiungere l'altezza strettamente necessaria per la funzione tecnica che debbono assolvere e distaccarsi dai confini del lotto di pertinenza almeno 10,00 mt.*

*Gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, debbono seguire le indicazioni previste dall'art. 22 della L.R. 71/78, sostituito dall'art. 6 della L.R. 17/94, modificato dall'art. 6 della L.R. 34/94 e successive modifiche ed integrazioni.*

### **STRALCIO ZONA "E" - Terreni agricoli ricadenti nel foglio 2**



**STRALCIO ZONA "E" – Terreni agricoli ricadenti nel foglio 6**

Si precisa che, per le particelle ricadenti al foglio 6 particelle 175, 370 e 371 sono entro il limite del rischio idraulico per fenomeni di esondazione R2 (Rischio medio).

Inoltre, si precisa che è stato richiesto al Comune di Palagonia "di fornire a questa DP notizie in merito alla conformità urbanistica ed edilizia e copia dei titoli edilizi abilitativi (licenza edilizia, concessione edilizia, concessione in sanatoria, CILA, SCIA, certificati di agibilità, ecc) per i fabbricati rurali in oggetto.

Pertanto, il Comune di Palagonia comunicava che non si è riscontrato nessuna documentazione in merito alla conformità urbanistica quindi nessun permesso a costruire, cila, scia e concessione edilizia dei fabbricati in argomento; pertanto, la valutazione viene effettuata nel presupposto che i manufatti sia stati costruiti in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

## **2.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI**

Si precisa che la relazione di stima verrà eseguita nel presupposto che all'attualità non risultino obblighi contrattuali nei confronti di terzi, né eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura, considerato che dalla documentazione in possesso dell'Ufficio non risulta che siano in essere contratti di locazione, servitù ed altri diritti reali.

L'ANBSC non ha fornito documentazione in merito a contratti di locazioni in essere.

## PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia di stima è la determinazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore in un libero mercato degli immobili in premessa, descritti al paragrafo 1.3, ricadenti in zona "E" Agricola del Comune di Palagonia (CT).

Il "più probabile valore venale di mercato" di un immobile rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione <sup>1</sup>.

La valutazione viene eseguita tenendo conto della destinazione urbanistica, dello stato di fatto in cui versano i terreni, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della localizzazione di dettaglio.

### 3.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per rispondere al quesito estimale (determinazione del più probabile valore di mercato) occorre tenere conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla

<sup>1</sup> definizione conforme agli standard internazionali definiti nell'*International Valuation Standards* (VII edition), editi dall'*IVSC International Valuation Standards Committee*.

attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

La metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici); l'utilizzo della comparazione diretta è concordemente considerato in dottrina il miglior interprete del mercato in quanto ritenuta la più affidabile per l'attendibilità dei risultati cui si perviene con una sua corretta applicazione.

Detta metodologia è, pertanto, sempre da preferire nel presupposto, essenziale, che sussistano le condizioni per la sua applicabilità (esistenza significativa nel segmento di mercato di beni simili al bene da stimare – sufficiente dinamicità del relativo mercato immobiliare locale – conoscenza dei valori di beni simili in un periodo prossimo a quello di stima).

Nel caso in cui non si verifichi una od alcune delle condizioni sopra richiamate, necessarie per una corretta applicazione della metodologia di stima diretta, va adottata la metodologia di stima indiretta.

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

### **3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Per l'analisi generale del mercato si fa riferimento alle *Statistiche regionali* sul mercato immobiliare residenziale nella Regione Sicilia pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate lo scorso 5 giugno.

Il mercato immobiliare residenziale della regione Sicilia, nell'insieme di tutte le transazioni del 2023, mostra chiari segnali di ripresa rispetto all'anno precedente.

Rispetto all'anno 2023 le compravendite, rilevate con il numero di transazioni normalizzate (NTN), sono diminuite del -2,9%, attestandosi a 49.681.

Le province di Palermo e Catania si confermano quelle con il maggior numero di transazioni eseguite: 12.131 NTN la prima e 11.168 NTN la seconda, che, nell'insieme, rappresentano il 46,9% del volume regionale. Seguono, in ordine, Messina (6.194 NTN), Siracusa (4.496 NTN), Trapani (4.165 NTN), Agrigento (4.094 NTN), Ragusa (3.423 NTN), Caltanissetta (2.634 NTN) e, alla fine, Enna (1.377 NTN).

Anche l'intensità del mercato immobiliare (IMI), a livello della regione, è in lieve calo nel 2023, con un valore pari all'1,55% e un decremento di -0,05 rispetto all'entità del 2022. Più specificamente, la differenza IMI 2023/2022, rilevata nelle province, fatta salva quella di Agrigento (+0,02), è generalmente negativa e le flessioni - maggiori del dato regionale - si sono registrate a Ragusa (-0,10) ed a Palermo e Catania (ambidue con -0,08).

Osservando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi, la variazione negativa del NTN dell'intera regione (-2,6%) risulta meno accentuata rispetto al dato medio regionale riguardante tutte le province (-2,9%); l'IMI (2,02%) e la differenza IMI 2023/2022 (-0,06) sono relativamente più consistenti nei capoluoghi rispetto ai dati registrati nelle province (in ordine, 1,55% e -0,05).

Nell'ambito dei capoluoghi, rispetto a tutte le transazioni regionali (17.794 NTN), il maggior numero di compravendite si è registrato a Palermo (6.441 NTN), mentre il minore a Enna (230 NTN); le variazioni percentuali NTN 2023/2022, sono comprese tra il dato maggiore di Agrigento (+5,9%) e quello minore di Caltanissetta (-14,9%). La quota di NTN per provincia relativa ai capoluoghi, rispetto al corrispondente numero complessivo di transazioni regionali, varia da un massimo di circa il 36% per la città di Palermo ad un minimo di circa l'1% per la città di Enna.

Le compravendite del 2023 presentano una flessione del mercato dopo i vistosi aumenti registrati nel corso del biennio precedente.

Le quotazioni medie registrate nel 2023 presentano nel complesso della Sicilia variazioni in lieve aumento rispetto al 2022, sia per i capoluoghi (+0,8%) che per il resto della provincia (+0,2%).

Dall'esame delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.064 €/m<sup>2</sup>, in aumento del +0,8% rispetto al valore dell'anno precedente. La variazione delle quotazioni è positiva solo a Palermo (+3,6%) e a Trapani (+2,6%), mentre il ribasso più evidente emerge nella città di Enna (-2,8%). I prezzi delle

abitazioni nei capoluoghi sono maggiori della media regionale (1.064 €/m<sup>2</sup>) a Palermo, Messina e Catania. Fanalino di coda rimane la città di Caltanissetta.

Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 722 €/m<sup>2</sup>, l'aumento è del +0,2%.

Nel resto delle province le quotazioni sono tutte più basse rispetto a quelle dei rispettivi capoluoghi, ad eccezione di Trapani. I valori più alti della media regionale (722 €/m<sup>2</sup>) si sono osservati nelle province di Trapani, Messina, Ragusa ed Enna. Emerge ancora Caltanissetta, pure nel resto della provincia, con la quotazione media più bassa.

L'esame, che riporta i numeri indice delle quotazioni, fa rilevare nel 2023 un lieve sostanziale aumento dei prezzi nei capoluoghi e, al contrario, una leggera flessione nei comuni non capoluogo.

Infine, per il 2023 si rileva che soltanto 15 comuni siciliani hanno quotazioni vicine o superiori al valore medio nazionale. I valori medi più alti rimangono quelli delle località turistiche più ambite, come l'arcipelago delle isole Eolie e delle isole Egadi, Taormina, Cefalù, San Vito lo Capo e Pantelleria.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei dati relativi al mercato immobiliare residenziale in Sicilia.

Nella tabella l'analisi è esplicitata tramite alcuni indicatori generali:

*NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);*

*IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.*

Variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
AGRIGENTO	4.094	1,5%	1,23%	0,02	8,2%
CALTANISSETTA	2.634	-3,0%	1,40%	-0,04	5,3%
CATANIA	11.168	-3,9%	1,81%	-0,08	22,5%
ENNA	1.377	-2,2%	1,09%	-0,02	2,8%
MESSINA	6.194	-1,4%	1,36%	-0,02	12,5%
PALERMO	12.131	-4,4%	1,65%	-0,08	24,4%
RAGUSA	3.423	-5,4%	1,63%	-0,10	6,9%
SIRACUSA	4.496	-0,4%	1,83%	-0,01	9,0%
TRAPANI	4.165	-2,3%	1,43%	-0,04	8,4%
<b>Sicilia</b>	<b>49.681</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,55%</b>	<b>-0,05</b>	<b>100,0%</b>

Variazione annua per Capoluogo

Capoluogo	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
AGRIGENTO	709	5,9%	1,73%	0,09	4,0%
CALTANISSETTA	625	-14,9%	1,59%	-0,28	3,5%
CATANIA	3.879	-4,1%	2,29%	-0,10	21,8%
ENNA	230	0,0%	1,25%	0,00	1,3%
MESSINA	2.464	3,0%	1,84%	0,05	13,8%
PALERMO	6.441	-5,2%	1,97%	-0,11	36,2%
RAGUSA	1.005	-3,1%	1,96%	-0,07	5,7%
SIRACUSA	1.684	3,8%	2,49%	0,09	9,5%
TRAPANI	756	1,9%	2,17%	0,04	4,2%
<b>Sicilia</b>	<b>17.794</b>	<b>-2,6%</b>	<b>2,02%</b>	<b>-0,06</b>	<b>100,0%</b>

Quotazione medie e variazione annua per capoluogo e provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22
AGRIGENTO	828	-0,3%	548	0,0%
CALTANISSETTA	578	-0,7%	513	-1,9%
ENNA	987	-2,8%	738	-1,5%
CATANIA	1.092	-0,6%	554	-1,1%
MESSINA	1.101	-2,7%	875	-0,3%
PALERMO	1.210	3,6%	689	2,0%
RAGUSA	891	-2,0%	760	0,5%
SIRACUSA	948	-0,5%	692	0,6%
TRAPANI	757	2,6%	942	1,8%
<b>Sicilia</b>	<b>1.064</b>	<b>0,8%</b>	<b>722</b>	<b>0,2%</b>

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sette macroaree: *Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Catania Capoluogo, Hinterland Catanese, Ionica, Piana di Catania e Calatino, Versante Nord Etna, Versante Sud-Occidentale Etna.*

Nell'anno 2023 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2022, una diminuzione delle compravendite pari al 3,9%. Il numero delle transazioni realizzate nel periodo di riferimento, pari a 11.168 NTN, è assorbito per il 34,7% dal capoluogo di provincia (3.879 NTN) e per il restante 65,3% dal resto della provincia (7.289 NTN).

Il volume di scambio della provincia di Catania è assorbito per il 34,7% dalla macroarea *Catania Capoluogo*, per il 15,2% dalla macroarea *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, per il 14,1% dalla macroarea *Hinterland Catanese*, dalla macroarea *Versante Sud-Occidentale Etna* per il 14,0% e il restante 22,0% dalle altre macroaree, tra le quali il *Versante Nord Etna* che incide solo per il 3,9%.

Tutte le macroaree fanno registrare variazioni percentuali negative di transazioni rispetto al precedente periodo di rilevazione comprese tra il 4,1% e il 10,3 % ad eccezione della macroarea *Acese e Versante Sud Orientale Etna* che registra un incremento del 5,6% e la *Ionica* con un incremento del 5,9.

Le transazioni nella macroarea *Piana di Catania e Calatino*, ove ricade il comune di Palagonia, nell'anno 2022 sono diminuite del -7,2% rispetto all'anno precedente.

#### Variazione annua per macroarea

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.693	5,6%	1,84%	0,09	15,2%
HINTERLAND CATANESE	1.578	-10,3%	2,07%	-0,25	14,1%
IONICA	916	5,9%	1,97%	0,10	8,2%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	1.095	-7,2%	1,26%	-0,10	9,8%
VERSANTE NORD ETNA	441	-5,9%	1,26%	-0,08	3,9%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	1.565	-8,1%	1,43%	-0,13	14,0%
CATANIA CAPOLUOGO	3.879	-4,1%	2,29%	-0,10	34,7%
PROVINCIA DI CATANIA	11.168	-3,9%	1,81%	-0,08	100,0%

Per quanto riguarda le quotazioni medie, le più alte si registrano nella macroarea *Hinterland catanese* con 1.099 €/m<sup>2</sup> e nella macroarea *Catania Capoluogo* con 1.092 €/m<sup>2</sup>, mentre le altre macroaree oscillano tra i 440 e i 903 €/m<sup>2</sup>; pertanto, per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -2,1% della macroarea *Versante Nord Etna* e il -0,7% nell’*Hinterland Catanese*.

Quotazioni medie e variazione annua per macroarea

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	903	-2,1%
HINTERLAND CATANESE	1.099	-0,7%
IONICA	643	-2,2%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	440	-2,7%
VERSANTE NORD ETNA	517	-2,1%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	697	-0,8%
CATANIA CAPOLUOGO	1.092	-0,6%
PROVINCIA DI CATANIA	836	-1,2%

Come si evince da quest’ultima tabella, nella macroarea *Piana di Catania e Calatino* ove ricade il comune di Palagonia, si evince che la quotazione media è pari a 440,00 €/m<sup>2</sup> con una variazione pari a -2,7%.

### 3.3.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Per l’analisi generale riferita al mercato dei terreni si fa riferimento alle statistiche “I trimestre 2024” pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate in data 10/06/2024 ed all’indagine sul mercato fondiario 2023” curata dal CREA.

Da quest’ultima pubblicazione (ediz. giugno 2024) si evince che nel primo trimestre del 2024 si arresta la discesa e il mercato dei terreni torna a crescere dopo le riduzioni osservate negli ultimi tre trimestri del 2023. Con circa 35.300 ettari compravenduti nel primo trimestre del 2024, l’aumento della superficie dei terreni scambiati è del 2,9% rispetto al primo trimestre del 2023.

La crescita è concentrata nell’area del Centro dove, con più di 6.200 ha, raggiunge quasi il 22%. Le aree del Nord, con superfici simili in valore assoluto, registrano variazioni di segno opposto, con il Nord Est in rialzo tendenziale del 7,3% e il Nord Ovest in flessione del 5%. Il mercato più rappresentativo per quantità, quello nel Sud, inverte la tendenza in questo trimestre e mostra una flessione del 2%.

È il rialzo delle superfici relative alle compravendite di terreni agricoli, +4,6% tendenziale, ad influenzare la crescita complessiva osservata in questo primo trimestre del 2024. Buoni anche gli andamenti dei terreni edificabili che segnano una crescita del 5,6%.

Nel primo trimestre del 2024 il mercato dei terreni con circa 35.300 ettari compravenduti cresce di quasi il 3%, su base tendenziale annua. Nel Centro, con più di 6.200 ha di terreni compravenduti, oltre il 20% in più del primo trimestre del 2023, la dimensione del mercato supera quella delle aree del Nord. Nel Nord Est la crescita è poco superiore al 7%; di contro, sono negativi i tassi tendenziali nel Nord Ovest, in flessione del 5%, e al Sud, -2%.

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	6.165	-5,0%
Nord Est	6.082	7,3%
Centro	6.245	21,6%
Sud	10.018	-2,0%
Isole	6.792	0,2%
<b>ITALIA</b>	<b>35.301</b>	<b>2,9%</b>

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, il 95% circa degli scambi riguarda terreni agricoli. Questi sono aumentati del 4,6% rispetto al primo trimestre del 2023. Le compravendite di terreni edificabili, circa il 4% del mercato, sono anch'esse in aumento, +5,6%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli o non classificabili.

Destinazione	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Terreni agricoli	33.506	4,6%
Terreni edificabili	1.238	5,6%
Terreni né agricoli né edificabili	450	-55,3%
Altro	107	17,3%
<b>Totale</b>	<b>35.301</b>	<b>2,9%</b>

In questo primo trimestre del 2024, prosegue e si rafforza l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +4,6% tendenziale (era +0,6% nel quarto trimestre del 2023). A pesare sulla crescita nazionale è soprattutto il risultato del Centro che spunta un aumento delle superfici di terreni agricoli compravenduti di oltre il 20%. Crescono, seppure a ritmi più contenuti gli scambi nelle Isole, +8,2%, e nel Nord Est, +6,1%. Al Sud, le superfici di terreni agricoli, che rappresentano da sole quasi un terzo del totale di questo mercato, registrano una flessione del 2,7%.

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	5.819	-2,3%
Nord Est	5.704	6,1%
Centro	5.923	21,6%
Sud	9.502	-2,7%
Isole	6.559	8,2%
<b>ITALIA</b>	<b>33.506</b>	<b>4,6%</b>

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per oltre il 70%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano in media superfici sensibilmente maggiori. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media di terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge quasi i 2,5 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF è più accentuata nel Centro, dove la superficie media per atto delle PNF supera 4 volte quella delle PF.

Area	Quota % STN acquisti PF I 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 24 / I 23
Nord Ovest	76,9%	0,76	1,40
Nord Est	66,4%	1,17	2,54
Centro	56,8%	1,03	4,16
Sud	83,5%	1,04	1,85
Isole	75,1%	1,26	3,39
<b>ITALIA</b>	<b>73,1%</b>	<b>1,03</b>	<b>2,49</b>

Lo stesso andamento di mercato si registra presso la banca dati di questo Ufficio, per terreni agricoli, per terreni edificabili e per terreni non agricoli e non edificabili; pertanto, il numero degli atti di compravendita nell'anno 2023 rispetto al 2022 è in lieve rialzo, allo stesso tempo si registra un sostanziale stazionarietà dei valori.

Pertanto, sono stati reperiti un numero sufficiente di atti di compravendita registrati relativi a terreni ricadenti nel territorio di Palagonia, trasferiti nel triennio 2021-2024 e simili a quelli oggetto di valutazione, che consentono l'utilizzazione di un procedimento di stima diretto basato sulla comparazione per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Attesa la sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli oggetto di valutazione, il valore di mercato, come meglio sarà illustrato in seguito, verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

La valutazione verrà effettuata considerando l'ubicazione, lo stato di fatto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la destinazione urbanistica.

Per i fabbricati per quanto riguarda il comune di Palagonia, l'analisi dei dati riferita al segmento residenziale per l'anno 2023, mostra una diminuzione del -22% rispetto all'anno 2022.

Per quanto riguarda l'andamento delle quotazioni medie, annualità 1°/2022 e 1°/2023, si registra una stazionarietà dei prezzi con un valore pari a €/m<sup>2</sup> 454,09.

Nel comune di Palagonia (CT), l'analisi dei dati riferita al segmento commerciale (magazzini) per l'anno 2023 mostra un lievissimo decremento delle compravendite di circa il 0,9%, rispetto all'anno 2022;

Per quanto riguarda l'andamento delle quotazioni medie, riferito alla zona OMI "R" ove ricadono gli immobili in stima, ricadenti nel segmento commerciale magazzini, si registra una sostanziale stazionarietà dei valori, annualità 1°/2022 e 1°/2023 pari a €/m<sup>2</sup> 215,00 (valore centrale quotazione OMI magazzini).

Nella zona in esame sono stati reperiti nell'anno 2023 un numero sufficiente di atti di compravendita, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli in argomento e con prezzi ritenuti congrui per le tipologie in esame.

In merito si fa presente che per la valutazione dei subject (fabbricati rurali) ricadenti nella zona O.M.I. "R", fascia agricola periferica e assimilabili per la tipologia C/2 (Magazzini), sono stati reperiti sufficienti atti di compravendita da utilizzare per la comparazione poiché il mercato locale è sufficientemente dinamico. La ricerca ha consentito di trovare beni simili al bene da stimare. Tra

gli atti reperiti sono stati selezionati quelli assimilabili per, tipologia costruttiva, classe di consistenza e ai valori unitari che rientrano all'interno del range OMI.

Come evidenziato nell'analisi del mercato dei segmenti immobiliari di riferimento, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

### **3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili in oggetto, disponendo di un congruo numero di atti di compravendita si ricorre al criterio di stima del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare la procedura derivata dal *Market Comparison Approach* (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il valore di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di valori componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Inoltre, considerato che gli immobili in stima sono composti da terreni e fabbricati rurali (assimilabili a depositi o magazzini) saranno valutati con due distinti M.C.A., il primo per i terreni e il secondo per i fabbricati.

#### PARTE IV - CRITERIO ESTIMATIVO APPLICATO AI TERRENI

Il MCA per i terreni prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:
  - dati storici, ivi compresi le stime redatte da quest'Agenzia ai fini di compravendita;
  - recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
  - recenti atti di compravendita rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili e del *subject*.
- d) Stima dei prezzi impliciti delle caratteristiche dei *comparable*, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- e) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:
  - la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
  - il calcolo del valore di mercato medio corretto;
  - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
  - l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 10%;
  - la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

Ai fini dell'applicazione del MCA si è scelto di prendere in considerazione ed utilizzare come *subject* la particella 207 del foglio 2, avente un'estensione di

8.495,00 m<sup>2</sup>; questa, ha caratteristiche prevalentemente normali ed appartiene ad una classe di consistenza assimilabile a quella dei terreni scelti come comparabili.

La caratteristica del subject e i rispettivi nomenclatori presi in considerazione per la valutazione con l'MCA sono i seguenti:

- Consistenza, pari a 8.495,00 m<sup>2</sup>;
- Accessibilità, normale;
- Giacitura, pianeggiante;
- Forma geometrica, regolare;
- Esposizione, normale;
- Sistemazioni idraulico-agrarie, ottime;
- Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: normale;
- Vicinanza ai centri abitati: scarsa.

#### **4.1 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE**

Per la raccolta dei dati relativi ai *comparables* si è fatto riferimento ad atti di compravendita, inerenti immobili simili, registrati e trascritti presso questa Direzione Provinciale relativamente a terreni ricadenti in zona omogenea "E" Zona agricola del P.R.G. vigente del Comune di Palagonia (CT).

Gli atti di compravendita presi a comparazione sono stati reperiti per immobili siti all'interno della macroarea "*Piana di Catania e Calatino*" e precisamente tutti nel comune di Palagonia ove ricadono; nello specifico, sono stati esaminati cinque atti di compravendita di terreni siti nel comune di Palagonia, tutti assimilabili ai terreni in argomento.

Gli atti di compravendita e le rispettive caratteristiche sono:

**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 53455/34450 (Not. Francesco Mazzullo)
<b>Prezzo (€):</b>		6.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		14/02/2023
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Sparagogna
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	11
	<b>Particella</b>	258
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		<p>La particella 258 di terreno è censita al Catasto dei terreni, qualità "Seminativo" e ricade nel P.R.G. vigente, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita in zona "E" agricola.</p> <p>Il lotto ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Consistenza ragguagliata, 3.640 mq;</li> <li>-Accessibilità, Normale;</li> <li>-Giacitura, in lieve declivio;</li> <li>-Forma geometrica, regolare;</li> <li>-Esposizione, normale;</li> <li>-Sistemazioni idraulico-agrarie, normali;</li> <li>-Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione, normale;</li> <li>-Vicinanza ai centri abitati, scarsa.</li> </ul>

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 25403/11377 (Not. Angioletta Musumeci)
<b>Prezzo (€):</b>		18.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		28/12/2023
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Costalunga
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	11
	<b>Particella</b>	304/939
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		<p>Le particelle 304/939 di terreno sono censite al Catasto dei terreni, qualità "Seminativo" e ricadono nel P.R.G. vigente, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita in zona "E" agricola.</p> <p>Il lotto ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Consistenza ragguagliata, 11.505 mq;</li> <li>-Accessibilità, normale;</li> <li>-Giacitura, pianeggiante;</li> <li>-Forma geometrica, regolare;</li> <li>-Esposizione, normale;</li> <li>-Sistemazioni idraulico-agrarie, normali;</li> <li>-Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione, normale;</li> <li>-Vicinanza ai centri abitati, scarsa.</li> </ul>

**Comparabile C<sub>c</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 25385/11359 (Angioletta Musumeci)
<b>Prezzo (€):</b>		18.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		30/11/2023
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Cipolluzza
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	3
	<b>Particella</b>	290
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		<p>La particella 290 di terreno è censita al Catasto dei terreni, qualità "Seminativo" e ricade nel P.R.G. vigente, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita in zona "E" agricola.</p> <p>Il lotto ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Consistenza ragguagliata, 10.530 mq;</li> <li>-Accessibilità, normale;</li> <li>-Giacitura, pianeggiante;</li> <li>-Forma geometrica, regolare;</li> <li>-Esposizione, normale;</li> <li>-Sistemazioni idraulico-agrarie, normali;</li> <li>-Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione, normale;</li> <li>-Vicinanza ai centri abitati, scarsa.</li> </ul>

**Comparabile C<sub>d</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 1014/820 (Not. Valeria Vitaliti)
<b>Prezzo (€):</b>		6.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		02/02/2022
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Grattarola - Margia
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	11
	<b>Particella</b>	225
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		<p>La particella 225 di terreno è censita al Catasto dei terreni, qualità "Seminativo" e ricade nel P.R.G. vigente, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita in zona "E" agricola.</p> <p>Il lotto ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Consistenza ragguagliata, 3.540 mq;</li> <li>-Accessibilità, normale;</li> <li>-Giacitura, in lieve declivio;</li> <li>-Forma geometrica, regolare;</li> <li>-Esposizione, normale;</li> <li>-Sistemazioni idraulico-agrarie, normali;</li> <li>-Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione, normale;</li> <li>-Vicinanza ai centri abitati, scarsa.</li> </ul>

**Comparabile C<sub>e</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 24965/11017 (Not. Angioletta Musumeci)
<b>Prezzo (€):</b>		15.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		25/07/2022
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Sparagogna
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	11
	<b>Particella</b>	255
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		La particella 255 di terreno è censita al Catasto dei terreni, qualità "Seminativo" e ricade nel P.R.G. vigente, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita in zona "E" agricola. Il lotto ha le seguenti caratteristiche: -Consistenza ragguagliata, 11.210 mq; -Accessibilità, normale; -Giacitura, in lieve declivio; -Forma geometrica, regolare; -Esposizione, normale; -Sistemazioni idraulico-agrarie, normali; -Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione, normale; -Vicinanza ai centri abitati, scarsa.

**4.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE**

Di seguito vengono elencate le caratteristiche individuate sul mercato locale di riferimento che risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento in esame. Esse, in assenza di uno specifico studio, come quelle condotto dall’Agenzia per le caratteristiche immobiliari del mercato residenziale (Progetto prezzi impliciti), sono state individuate attraverso un’attenta analisi del mercato locale di riferimento in epoca prossima a quella della valutazione.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

**C1 - "Consistenza"**

È la consistenza commerciale ovvero la superficie in metri quadrati dedotta dalle visure catastali per ogni singola particella da confrontare con quella del subject.

**C2 - "Accessibilità"**

Tale caratteristica serve a differenziare l’apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza all’accessibilità ovvero la possibilità di accedere in un fondo in modo

agile e da vie principali con mezzi più o meno pesanti.

I nomenclatori da attribuire alla differenza tra i diversi livelli di accessibilità sono:

- *scarsa*, nel caso si riscontri una cattiva accessibilità;
- *normale*, nel caso si riscontri una normale accessibilità;
- *ottima*, nel caso si riscontri una ottima accessibilità;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

scarsa = 0; normale = 1; ottima = 2.

### C3 - "Giacitura"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla giacitura di un fondo che può andare da un forte declivio a pianeggiante.

I nomenclatori da attribuire ai diversi livelli di giacitura del terreno sono:

- *in forte declivio*, nel caso si riscontri una pendenza eccessiva del fondo;
- *in lieve declivio*, nel caso si riscontri un normale pendenza del fondo;
- *pianeggiante*, nel caso si riscontri che il fondo sia pianeggiante;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

in forte declivio = 0; in lieve declivio = 1; pianeggiante = 2.

### C4 - "Forma geometrica"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla forma geometrica del fondo che può essere irregolare o regolare.

I nomenclatori da attribuire alle diverse forme geometriche degli appezzamenti sono:

- *irregolare*, nel caso si riscontri una forma geometrica piuttosto irregolare del fondo;
- *regolare*, nel caso si riscontri una forma geometrica abbastanza regolare del fondo;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

irregolare = 0; regolare = 1.

### C5 – “Esposizione”

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza all'esposizione ovvero alla posizione rispetto ai punti cardinali Nord – Sud – Est – Ovest quindi, avere un fondo con peggiore o migliore esposizione.

I nomenclatori da attribuire alla diversa esposizione del terreno sono:

- *scarsa*, nel caso si riscontri una cattiva esposizione del fondo rispetto al Sud;
- *normale*, nel caso si riscontri una normale esposizione del fondo rispetto al Sud;
- *ottima*, nel caso si riscontri una ottima esposizione del fondo rispetto al Sud;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

scarsa = 0; normale = 1; ottima = 2.

### C6 – “Sistemazioni idraulico agrarie”

Tale caratteristica serve a determinare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla sistemazione idraulico agrarie.

I nomenclatori da attribuire a tale caratteristica sono:

- Assenti, nel caso si riscontri l'assenza di sistemazioni idrauliche;
- Normale, nel caso si riscontri una normale sistemazione idraulica;
- Ottime, nel caso si riscontri un'ottima sistemazione idraulica.

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

assente = 0; normale = 1; ottime = 2.

### C7 – “Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione”

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione e quindi alla possibilità di arrivare al fondo in modo agevole.

I nomenclatori da attribuire alla caratteristica in esame sono:

- *scarsa*, nel caso si riscontri una eccessiva lontananza alle vie di comunicazione;
- *normale*, nel caso si riscontri una certa vicinanza alle vie di comunicazione;
- *ottima*, nel caso si riscontri una ottima vicinanza alle vie di comunicazione;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

scarsa = 0; normale = 1; ottima = 2.

#### C8 - "Vicinanza ai centri urbani"

Anche tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla vicinanza ai centri urbani; è chiaro che un fondo può essere più o meno appetibile in dipendenza di tale caratteristica.

I nomenclatori da attribuire alla caratteristica in esame sono:

- *scarsa*, nel caso si riscontri una eccessiva lontananza ai centri urbani;
- *normale*, nel caso si riscontri una certa vicinanza ai centri urbani;
- *ottima*, nel caso si riscontri una ottima vicinanza ai centri urbani;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

scarsa = 0; normale = 1; ottima = 2.

Per una miglior lettura, quanto detto viene riportato nella sottostante tabella dove sono indicate le caratteristiche, i nomenclatori ed i relativi punteggi utilizzati per la presente stima.

Caratteristiche "Seminativo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	m <sup>2</sup>
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Giacitura	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
Forma geometrica	irregolare	0
	regolare	1
Esposizione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Sistemazioni idraulico-agrarie	assenti	0
	normali	1
	ottime	2
Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Vicinanza ai centri abitati	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2

#### 4.3 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche sono raccolti nella seguente tabella riassuntiva detta TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai comparables, riporta le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ovvero del subject.

Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio  
 Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>1</sub> = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Terreni Agricoli	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi	Rep. 53455/34450 (Not. Francesco Mazzullo)	Rep. 25403/11377 (Not. Angioletta Musumeci)	Rep. 25385/11359 (Angioletta Musumeci)	Rep. 1014/820 (Not. Valeria Vitaliti)	Rep. 24965/11017 (Not. Angioletta Musumeci)			
Prezzo (€)	6.000,00	18.500,00	18.000,00	6.500,00	15.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2023	2°/2023	2°/2023	1°/2022	2°/2022		1°/2024	
Comune	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)		Palagonia (CT)	
Indirizzo	C/da Sparagogna	C/da Costalunga	C/da Cipollazza	C/da Grattarola - Margia	C/da Sparagogna		C/da Finauro	
Numero civico	snc	snc	snc	snc	snc		snc	
Sezione	-	-	-	-	-		-	
Foglio	11	11	3	11	11		2	
Part.ile	258	304/939	290	225	255		207	
Subalterno	-	-	-	-	-		-	
Consistenza	3.640,00	11.505,00	10.530,00	3.540,00	11.210,00		8.495,00	
Accessibilità	Superficie (mq) normale	Superficie (mq) normale	Superficie (mq) normale	Superficie (mq) normale	Superficie (mq) normale		Superficie (mq) normale	
Giacitura	in lieve declivio	pianeggiante	pianeggiante	in lieve declivio	in lieve declivio		pianeggiante	
Forma geometrica	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare		regolare	
Esposizione	normale	normale	normale	normale	normale		normale	
Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	normali	normali	normali	normali		ottime	
Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	normale	normale	normale	normale		normale	
Vicinanza ai centri abitati	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa		scarsa	

#### 4.4 TABELLA DEI DATI

Nella seguente TABELLA "B" DATI sono indicate le caratteristiche prese in considerazione i nomenclatori e le relative quantità o punteggi, come esposto precedentemente al paragrafo "individuazione delle caratteristiche e relativi nomenclatori e punteggi", corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e dell'immobile da stimare.

**TABELLA "B" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Quantità o num.	Superficie (mq)
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza	3.640,00 Superficie (mq)	11.505,00 Superficie (mq)	10.530,00 Superficie (mq)	3.540,00 Superficie (mq)	11.210,00 Superficie (mq)	8.485,00 Superficie (mq)								
c2	Accessibilità	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	1,00
c3	Giacitura	in lieve declivio	pianeggiante	pianeggiante	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	in lieve declivio	pianeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	1,00
c5	Esposizione	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	1,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	ottime	2,00
c7	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	1,00
c8	Vicinanza ai centri abitati	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	0,00

#### 4.5 TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $p'_{cmin}$ ), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* ( $P_{ci}$ ) per le altre caratteristiche. In particolare, il prezzo implicito sarà dato applicando al prezzo complessivo dei comparabili il coefficiente  $K$  (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura).

Considerato che per i terreni non è stato condotto uno studio riferito ai prezzi impliciti come quello fatto per il mercato immobiliare residenziale, i coefficienti utilizzati per ciascuna caratteristica sono stati pertanto determinati da una attenta analisi del mercato locale e sono quelli già adoperati per la determinazione del più probabile valore di mercato di immobili analoghi.

Si riportano di seguito i coefficienti da adottare per i prezzi impliciti per ogni caratteristica:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

##### C1 - "Consistenza"

Nel caso specifico, il prezzo implicito viene assunto pari al prezzo unitario minimo ottenuto dal rapporto tra il prezzo dichiarato e la superficie del comparable, nel caso in questione il  $P_{ci}$  minimo è corrispondente al comparable  $C_e$ , compravenduto ad € 15.000,00 di superficie pari a 11.210 m<sup>2</sup> e, conseguentemente, compravenduto ad un prezzo unitario di 1,33 €/m<sup>2</sup>; per la caratteristica consistenza il coefficiente  $K_{c1}$  è pari a 1.

$$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$$

##### C2 "Accessibilità"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla diversa possibilità di accedere ai terreni comparabili e subject.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà in genere pari a:

$$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 15%.

### C3 "Giacitura"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla diversa giacitura dei terreni comparabili e subject.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere pari a:

$$p_{m3} = K_{c3} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 15%.

### C4 "Forma geometrica"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla differente forma geometrica dei terreni comparabile e subject.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere pari a:

$$p_{m4} = K_{c4} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 10%.

### C5 "Esposizione"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla diversa esposizione dei terreni comparabili e subject.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere pari a:

$$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 5%.

### C6 "Sistemazioni idraulico agrarie"

Tale caratteristica serve a determinare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza delle sistemazioni idraulico agrarie.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere pari a:

$$p_{m6} = K_{c6} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 4%.

### C7 "Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla vicinanza alle vie di comunicazione dei terreni comparabili e subject.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere pari a:

$$p_{m7} = K_{c7} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 5%.

### C8 "Vicinanza ai centri urbani"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla vicinanza ai centri urbani dei terreni comparabili e subject.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere pari a:

$$p_{m8} = K_{c8} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, a seguito di una attenta analisi del mercato immobiliare di riferimento, terreni agricoli, è pari a 10%.

Nella seguente, TABELLA "C" PREZZI IMPLICITI, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile.

**Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio**  
 Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE				Unità di misura	Coef. KCi	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Ca			Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza	Kc1 x p/cmin	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	
c2	Accessibilità	Kc2XPci	900,00	2.775,00	2.700,00	975,00	2.250,00	2.250,00	2.250,00	
c3	Giacitura	Kc3XPci	900,00	2.775,00	2.700,00	975,00	2.250,00	2.250,00	2.250,00	
c4	Forma geometrica	Kc4XPci	600,00	1.850,00	1.800,00	650,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	
c5	Esposizione	Kc5XPci	300,00	925,00	900,00	325,00	750,00	750,00	750,00	
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	Kc6XPci	240,00	740,00	720,00	260,00	600,00	600,00	600,00	
c7	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc7XPci	300,00	925,00	900,00	325,00	750,00	750,00	750,00	
c8	Vicinanza ai centri abitati	Kc8XPci	600,00	1.850,00	1.800,00	650,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	

#### **4.6 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA**

Nella seguente TABELLA "D" VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVE, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ).

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i.$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti.

Eventuali prezzi corretti che si discostino oltre il 10% dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio  
 Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Prezzo unitario medio 1° sinistri (€/mq)	% di scostamento accettato
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	4.855,00	6.486,43	-3.010,00	-4.027,65	-2.095,00	-2.723,02	4.955,00	6.630,24	-2.715,00	-3.632,92				
c2	Accessibilità	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Ciascuna	1,00	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	975,00	1,00	2.250,00				
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Esposizione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	1,00	240,00	1,00	740,00	1,00	720,00	1,00	260,00	1,00	600,00				
c7	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c8	Vicinanza ai centri abitati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO			7.636,43		-3.287,65		-2.003,02		7.865,24		-782,92				
P <sub>C</sub>			6.000,00		18.500,00		18.000,00		6.500,00		15.000,00				
P <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>			13.636,43		15.212,35		15.996,98		14.365,24		14.217,08				
P <sub>o</sub> corretto			1,61		1,79		1,88		1,69		1,67				
Δ <sub>max</sub> %			-6,40%		4,07%		8,30%		-1,74%		-2,91%				
Esito 1° sinistri valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
Valore 1° sinistri (€)															14.611,40

Dai conteggi effettuati, come si evince dalla tabella sopra riportata, il più probabile valore di mercato unitario determinato per i terreni in argomento è pari a 1,72 €/m<sup>2</sup>.

Si precisa che le particelle in argomento ricadono su fogli di mappa diversi (2 e 6), ma sono contigui; dal sopralluogo si è constatato che hanno le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pertanto, il valore unitario determinato si ritiene possa essere applicato a tutte le particelle in stima.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del più probabile valore di mercato dei terreni in argomento:

Terreni in Palagonia del foglio 2				
Foglio	Particella	Superficie particella	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Terreni €
2	94	4.286 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.371,92</b>
2	171	12.858 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 22.115,76</b>
2	172	8.204 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 14.110,88</b>
2	207	8.495 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 14.611,40</b>
<b>Il valore totale dei terreni è di euro 58.209,96</b>				

Terreni in Palagonia del foglio 6				
Foglio	Particella	Superficie particella	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Terreni €
6	175	4.565 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.851,80</b>
6	370	4.565 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.851,80</b>
6	371	4.566 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.853,52</b>
<b>Il valore totale dei terreni è di euro 23.557,12</b>				

Il più probabile valore venale dei cespiti oggetto di stima è pari a: **€ 81.767,08**

## PARTE V - CRITERIO ESTIMATIVO APPLICATO AI FABBRICATI RURALI

Il MCA per i fabbricati prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*).

L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:

- dati storici, ivi compresi le stime redatte da quest'Agenzia ai fini di compravendita;
- recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
- recenti atti di compravendita rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
- valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura di quest'Agenzia.

- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).

- c) Test di ammissibilità dei *comparable*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo dei valori OMI registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipo logicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.

- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili nonché del *subject*.

- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparable* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.

- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:

- a. la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
- b. il calcolo del valore di mercato medio corretto;

- c. il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
- d. l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 10%;
- e. la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

### 5.1 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Gli immobili in stima sono tre fabbricati rurali tutti ricadenti all'interno del perimetro della particella 171 di terreno precedentemente valutato e hanno una superficie, rispettivamente di 14,00 m<sup>2</sup> - p.lla 242, 14 m<sup>2</sup> - p.lla 243 e 49 m<sup>2</sup> - p.lla 249;

Detti fabbricati sono destinati ad un uso agricolo- rurale (deposito attrezzi e vari) pertanto, l'indagine di mercato si è concentrata su immobili assimilabili a quello in stima sia per tipologia (magazzini) che per consistenza; la ricerca è stata indirizzata verso uu.ii.uu. ubicate nello stesso ambito territoriale, delimitato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia ove ricade il subject, al fine di assemblare un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

In merito, si ribadisce che i subject ricadono nella zona O.M.I. "R" della fascia agricola periferica della città di Palagonia (CT).

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre del 2023 - si rilevano per la tipologia edilizia "Magazzini", con riferimento alla zona in argomento i seguenti valori unitari di mercato per immobili prevalentemente considerati in "normale" stato di conservazione e di manutenzione.

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \quad 160,00;$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \quad 240,00.$$

Per quanto detto si procederà alla valutazione del magazzino facendo ricorso al procedimento comparativo derivato dal M.C.A. A tale scopo, il campione assemblato è costituito da uu.ii.uu. oggetto di compravendita<sup>2</sup> in epoca prossima a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato a tale scopo esperite.

<sup>2</sup> visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

Si riportano di seguito i prospetti dei beni di confronto selezionati ai fini della presente la valutazione svolta attraverso il procedimento comparativo diretto:

**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 4098/2924 (Not. Samuele Tomasi)
<b>Prezzo (€):</b>		11.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		28/02/2022
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Zona OMI:</b>		R
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Trefontane
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	11
	<b>Particella</b>	1142
	<b>Subalterno</b>	1-2
	<b>Categoria</b>	C/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale, calcolata dal DPR 138/98, di 51 mq ed è posto a piano terra;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 3,00 mt.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario</li> <li>- Dotazione Impiantistica: Elevata</li> <li>- Dotazione area scoperta: Normale</li> <li>- Accessibilità e Collegamenti viari: Normale</li> <li>- Altezza: Ordinaria</li> <li>- Stato manutentivo: Normale (desunto dalla consultazione delle immagini satellitari del SIT Sistema Integrato del Territorio)</li> </ul>

Si precisa che, con il sopradetto atto di compravendita sono state compravendute due unità immobiliari, sub. 1 e sub. 2 censite nella categoria C/2 (depositi o magazzini), per la quota di 3/6, stante che la residua quota apparteneva al medesimo acquirente.

Poiché gli immobili di cui ai subb.1 e 2 hanno la stessa superficie catastale pari a 51 mq e ne è stato compravenduto il 50% di ciascuno, per il proseguo dei calcoli estimali si prenderà in considerazione una sola unità immobiliare, trasferita per l'intero e per un valore di 11.000,00 €.

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 51662/32967 (Not. Francesco Mazzullo)
<b>Prezzo (€):</b>		6.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		11/03/2022
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Zona OMI:</b>		R
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Fornelli
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	3
	<b>Particella</b>	1574
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Categoria</b>		C/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale, calcolata dal DPR 138/98, di 49 mq ed è posto a piano terra;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 2,70 mt.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario</li> <li>- Dotazione Impiantistica: Normale</li> <li>- Dotazione area scoperta: Normale</li> <li>- Accessibilità e Collegamenti viari: Normale</li> <li>- Altezza: Ordinaria</li> <li>- Stato manutentivo: Scadente (desunto dalla consultazione delle immagini satellitari del SIT Sistema Integrato del Territorio)</li> </ul>

**Comparabile C<sub>c</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 25240/11242 (Not. Angioletta Musumeci)
<b>Prezzo (€):</b>		10.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		22/05/2023
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Zona OMI:</b>		R
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Margia
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	3
	<b>Particella</b>	1521
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Categoria</b>		C/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale, calcolata dal DPR 138/98, di 70 mq ed è posto a piano terra;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 4,35 mt.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario</li> <li>- Dotazione Impiantistica: Normale</li> <li>- Dotazione area scoperta: Normale</li> <li>- Accessibilità e Collegamenti viari: Normale</li> <li>- Altezza: Superiore all'ordinaria</li> <li>- Stato manutentivo: Scadente (desunto dalla consultazione delle immagini satellitari del SIT Sistema Integrato del Territorio)</li> </ul>

**Comparabile C<sub>d</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 24555/10688 (Not. Angioletta Musumeci)
<b>Prezzo (€):</b>		8.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		12/07/2021
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Zona OMI:</b>		R
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Trefontane
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	19
	<b>Particella</b>	435
	<b>Subalterno</b>	2
	<b>Categoria</b>	C/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale, calcolata dal DPR 138/98, di 40 mq ed è posto a piano terra;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 3,80 mt.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario</li> <li>- Dotazione Impiantistica: Normale</li> <li>- Dotazione area scoperta: Normale</li> <li>- Accessibilità e Collegamenti viari: Normale</li> <li>- Altezza: Ordinaria</li> <li>- Stato manutentivo: Normale (desunto dalla consultazione delle immagini satellitari del SIT Sistema Integrato del Territorio)</li> </ul>

**Comparabile C<sub>e</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Rep. 52862/33965 (Not. Francesco Mazzullo)
<b>Prezzo (€):</b>		3.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		25/10/2022
<b>Comune:</b>		Palagonia (CT)
<b>Zona OMI:</b>		R
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	C/da Vaccarella
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	10
	<b>Particella</b>	1515
	<b>Subalterno</b>	-
	<b>Categoria</b>	C/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale, calcolata dal DPR 138/98, di 27 mq ed è posto a piano terra;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 3,20 mt.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario</li> <li>- Dotazione Impiantistica: Carente</li> <li>- Dotazione area scoperta: Normale</li> <li>- Accessibilità e Collegamenti viari: Scadente</li> <li>- Altezza: Ordinaria</li> <li>- Stato manutentivo: Scadente (desunto dalla consultazione delle immagini satellitari del SIT Sistema Integrato del Territorio)</li> </ul>

## 5.2 CARATTERISTICHE APPREZZATE DAL MERCATO LOCALE

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere quantitative o qualitative.

Quelle quantitative sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

Quelle ordinabili possono essere apprezzate per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente / normale / ottimo).

Quelle non ordinabili sono determinate attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente / assente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

- nel caso di caratteristica quantitativa si riporta il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile (ad esempio i metri quadri di superficie ragguagliata);
- nel caso di caratteristica qualitativa si trascrive il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

A seguito di una attenta analisi sono state individuate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame.

Per ciascuna caratteristica sono riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati. Per ciascuna caratteristica sono riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

### C<sub>1</sub> - "Consistenza ragguagliata"

La consistenza ragguagliata, espressa in metri quadrati, viene calcolata secondo i parametri dettati dal DPR 138/1998 e descritti nel MOSI (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari) edito a cura di questa Agenzia. I vani principali e gli accessori

diretti compresi i muri interni e quelli perimetrali sono computati per intero mentre, le pertinenze esclusive quali balconi, terrazze, area scoperta a verde vengono calcolate in percentuale.

#### C<sub>2</sub> - “Livello della tipologia costruttiva”

Tale caratteristica rappresenta l’apprazzamento del mercato, in modo significativo, in dipendenza alle diverse tipologie costruttive dei comparabile e del subject.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

inferiore all’ordinario = 0, ordinario = 1, superiore all’ordinario = 2.

#### C<sub>3</sub> - “Dotazione impiantistica”

Tale caratteristica serve a differenziare l’apprazzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla diversa dotazione impiantistica che può esserci tra comparabile e subject.

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori e punteggi:

carente = 0; normale = 1; elevata = 2.

#### C<sub>4</sub> - “Dotazione area scoperta”

Tale caratteristica serve a differenziare l’apprazzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla differente presenza di area scoperta tra comparabile e subject:

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

scarsa = 0, normale = 1, ottima = 2.

#### C<sub>5</sub> - “Accessibilità e collegamenti viari”

Tale caratteristica serve a differenziare l’apprazzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla vicinanza dei collegamenti alle vie principali;

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

#### C<sub>6</sub> - “Altezza”

Tale caratteristica serve a differenziare l’apprazzamento del mercato immobiliare in dipendenza delle diverse altezze tra comparabile e subject;

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

inferiore all’ordinaria = 0, ordinaria = 1, superiore all’ordinaria = 2.

C<sub>7</sub> – “Stato manutentivo”

Tale caratteristica dipende dallo stato manutentivo in cui si trovano le unità immobiliari comparabile e subject;

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- *normale*, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà dello stesso;
- *ottimo*, nel caso si riscontri un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell’edificio considerata.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

scadente = 0; normale = 1; ottimo = 2.

Per una miglior lettura, quanto detto viene riportato nella sottostante tabella dove sono indicate le caratteristiche, i nomenclatori ed i relativi punteggi utilizzati per la presente stima.

Caratteristiche "Magazzino"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Inferiore all'ordinario	0
Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
	Carente	0
Dotazione Impiantistica	Normale	1
	Elevata	2
	Scarsa	0
Dotazione area scoperta	Normale	1
	Elevata	2
	Scadente	0
Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1
	Ottima	2
	Inferiore all'ordinaria	0
Altezza	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
	Scadente	0
Stato Manutentivo	Normale	1
	Ottimo	2

### 5.3 REDAZIONE DELLA TABELLA IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Tutte le caratteristiche principali, i dati identificativi ed economici fin qui elencati sono riportati in modo sintetico nelle seguenti (Tabella "A1" Immobili in Comparazione) e (Tabella "A2" Immobili Subject).

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)									
Prodotto		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Rep. 4098/2024 (Not. Samuele Tomasi)	Rep. 51662/2967 (Not. Francesco Mazzullo)	Rep. 25240/11242 (Not. Angioletta Musumeci)	Rep. 24555/10688 (Not. Angioletta Musumeci)	Rep. 52862/33965 (Not. Francesco Mazzullo)						
Prezzo o valore assunto (€)	11.000,00	6.500,00	10.000,00	8.500,00	3.000,00						
Epoca dato (Semestre/anno)	1 <sup>o</sup> /2022	1 <sup>o</sup> /2022	1 <sup>o</sup> /2023	2 <sup>o</sup> /2021	2 <sup>o</sup> /2022						
Indirizzo	Comune	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)	Palagonia (CT)					
	C/da Trefontane	C/da Fornelli	C/da Margia	C/da Trefontane	C/da Vaccarella						
Catastali	Numero civico / Interno	snc	snc	snc	snc	snc					
	Sezione	-	-	-	-	-					
Catastali	Foglio	11	3	3	19	10					
	Part.lla	1142	1574	1521	435	1515					
	Subalterno	1-2	-	-	2	-					
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	R	R	R	R	R	R					
	Minimo €/m <sup>2</sup>	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00					
Valori all'epoca del comparabile	Massimo €/m <sup>2</sup>	260,00	260,00	260,00	260,00	260,00					
	Minimo €/m <sup>2</sup>	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00					
Valori all'epoca della stima: 1 <sup>o</sup> /2024	Massimo €/m <sup>2</sup>	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00					
	Superficie in m <sup>2</sup>	51,00	49,00	70,00	40,00	27,00					
Consistenza raggiugliata	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Dotazione impiantistica	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Dotazione area scoperta	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Accessibilità e Collegamenti viari	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Altezza	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Stato Manutentivo	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario					
	Elevata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					



#### 5.4 TEST DI AMMISSIBILITÀ

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato.

Operativamente non sempre è possibile costituire un campione d'immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi.

In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato; pertanto, l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabile e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da *natura del dato*, *epoca del dato*, *localizzazione* e *classe di consistenza*, al fine di eliminare quei dati che, per loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche *epoca del dato* e *localizzazione*, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni O.M.I. per la tipologia considerata. Si procede quindi a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'O.M.I. riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato da *comparabile*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Moltiplicando il prezzo unitario di ciascun comparabile per i relativi coefficienti di epoca  $K_{ei}$  e di localizzazione  $K_{li}$  si ottiene il prezzo unitario omogeneizzato  $p'c$  che deve ricadere nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i comparabile di immobili in stato ottimo o scadente.

Tale ampliamento viene calcolato in funzione dei costi unitari medi di manutenzione maggiorati dei costi indiretti.

A tal scopo ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI del *subject* all'epoca della stima viene incrementato/diminuito dei costi di ristrutturazione.

Questi sono stati calcolati a seguito di un computo metrico di massima applicando i prezzi unitari del Prezzario Unico Regionale LL. PP. Sicilia anno 2024. Il costo unitario è stato desunto a seguito di un'attenta analisi dei costi delle forniture e delle opere da eseguire per la manutenzione/ristrutturazione di immobili simili (magazzino). Per ogni intervallo manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" ad "ottimo", il costo è stato determinato pari a 100,00 €/m<sup>2</sup> (C'=C''= 100 €/m<sup>2</sup>).

I comparabile risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimento nelle successive operazioni estimali.

Quanto detto viene riportato nella seguente Tabella "B" Test di Ammissibilità.

Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio  
 Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrare.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT								
Zona OMI	R	R	R	R	R	R			
Prezzo rilevato (€)	11.000,00	6.500,00	10.000,00	8.500,00	3.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$ 160,00			
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	1°/2023	2°/2021	2°/2022	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$ 240,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	215,00	215,00	215,00	215,00	215,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale) 100,00			
Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 100,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	Epoca stima: 1°/2024			
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject) 200,00			
Consistenza ragguagliata STCi (mq)	51,00	49,00	70,00	40,00	27,00				
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	215,69	132,65	142,86	212,50	111,11	Prezzo min. ammisibile (€/m <sup>2</sup> ) ( $V_{OMI} \text{ min.} - C'$ ) 60,00			
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p'Ci \times ke \times kl$ (€/mq)	200,64	123,40	132,89	197,67	103,36	Prezzo max. ammisibile (€/m <sup>2</sup> ) ( $V_{OMI} \text{ max.} + C'$ ) 340,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	10.232,56	6.046,51	9.302,33	7.906,98	2.790,70	$p'c \text{ min.} = \text{€}$ 103,36			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'			

### 5.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Nelle seguenti Tabelle "C1 e C2" Dati sono indicate le caratteristiche prese in considerazione i nomenclatori e le relative quantità o punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e dell'immobile da stimare.

Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio  
 Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrare.it

**TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES**  
 IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore								
c1	Consistenza ragguagliata	51,00	Superficie in m <sup>2</sup>	49,00	Superficie in m <sup>2</sup>	70,00	Superficie in m <sup>2</sup>	40,00	Superficie in m <sup>2</sup>	27,00	Superficie in m <sup>2</sup>
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	1,00	Ordinario								
c3	Dotazione impiantistica	2,00	Elevata	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c4	Dotazione area scoperta	1,00	Normale								
c5	Accessibilità e Collegamenti vari	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Scadente
c6	Altezza	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	2,00	Superiore all'ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria
c7	Stato Manutenitivo	1,00	Normale	0,00	Scadente	0,00	Scadente	1,00	Normale	0,00	Scadente

**TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S3)**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S1		S2		S3		S4		S5		S6		S7	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore												
c1	Consistenza ragguagliata	14,00	Superficie in m <sup>2</sup>	14,00	Superficie in m <sup>2</sup>	49,00	Superficie in m <sup>2</sup>	0,00	Superficie in m <sup>2</sup>						
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	0,00	Inferiore all'ordinario	0,00	Inferiore all'ordinario	0,00	Inferiore all'ordinario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Dotazione impiantistica	0,00	Carente	0,00	Carente	0,00	Carente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Dotazione area scoperta	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Accessibilità e Collegamenti vari	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Altezza	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c7	Stato Manutenitivo	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 5.6 PREZZI IMPLICITI

Definite le tabelle dei dati e dei punteggi, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $P'_{cmin}$ ), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* ( $P_{ci}$ ) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito sarà dato applicando al prezzo complessivo dei comparabili il coefficiente K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

Si precisa che questa Agenzia ha realizzato un progetto per la determinazione delle percentuali da applicare ai prezzi impliciti esclusivamente per immobili ad uso residenziale, pertanto, per gli immobili ad uso commerciale, nello specifico magazzini, le percentuali sono state determinate a seguito di una attenta analisi del mercato di riferimento in loco.

Si riportano di seguito i coefficienti da adottare per ogni caratteristica:

### C1 "Consistenza ragguagliata"

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m1} = K_{c1} \times P'_{cmin}$$

Nel caso specifico, il prezzo implicito viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità o dal rapporto tra il prezzo dichiarato e la superficie del comparable; nel caso in questione il  $P_{ci}$  minimo corrispondente al comparable "Ce" è pari a 103,36 €/m<sup>2</sup> e si adotta un coefficiente  $K_{c1}$  pari a 1.

### C2 "Livello della Tipologia costruttiva"

Le tipologie costruttive degli edifici sono influenzate da fattori differenti relativi all'epoca di costruzione quali, tecnologie e materiali disponibili ed esistenza e caratteristiche delle norme vigenti.

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere è pari a:

$$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale pari a  $K_{c2} = 12,5\%$

#### C3 "Dotazione impiantistica"

La dotazione di impianti rappresenta il numero ed il livello di qualità degli impianti presenti nei locali. Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere è pari a:

$$p_{m3} = K_{c3} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale pari a  $K_{c3} = 5,5\%$ .

#### C4 "Dotazione area scoperta"

La dotazione di aree scoperte dipende dalla presenza di dette aree pertinenziali e funzionali agli immobili. Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica in genere è pari a:

$$p_{m4} = K_{c4} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale pari a  $K_{c4} = 3\%$ .

#### C5 "Accessibilità e Collegamenti viari"

L'accessibilità dipende dalla possibilità di accedere facilmente all'immobile mentre i collegamenti viari dipendono dalla vicinanza degli immobili rispetto alle vie di comunicazione principali.

Il prezzo implicito per tale caratteristica in genere è pari a:

$$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale pari a  $K_{c5} = 10\%$ .

#### C6 "Altezza"

Tale caratteristica rappresenta la funzionalità e all'utilizzo dell'immobile in base all'altezza. Tale caratteristica in genere è pari a:

$$p_{m6} = K_{c6} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale pari a  $K_{c6} = 4,0\%$ .

### C7 "Stato manutentivo"

Il prezzo implicito dipendente dallo stato manutentivo in cui versa l'unità immobiliare, si ricava dal costo medio unitario complessivo ( $C_c$ ), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI), maggiorato per tenere conto dei costi indiretti; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

$$p_{m7} = K_{c7} \times S_{Ts}$$

Dove  $K_{c7}$  è il costo medio unitario complessivo (€/m<sup>2</sup>) maggiorato dei costi indiretti e  $S_{Ts}$  è la superficie considerata dell'unità oggetto di stima.

Il costo unitario per passare dallo stato manutentivo "scadente" a quello "normale" e da "normale" ad "ottimo" è stato determinato in 100,00 €/m<sup>2</sup> considerando l'ubicazione, la tipologia costruttiva e i costi indiretti.

Pertanto, per il caso in esame  $K_{c7} = 100,00$  €/m<sup>2</sup>.

Nella Tabella seguente "D" Prezzi Impliciti sono riportati i prezzi per ogni caratteristica considerata.

**Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio**

Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KcI	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	103,36	103,36	103,36	103,36	103,36	103,36	103,36
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Kc2XPcI	€	12,5%	1.279,07	755,81	1.162,79	988,37	348,84	348,84	348,84
c3	Dotazione Implantistica	Kc3XPcI	€	5,5%	562,79	332,56	511,63	434,88	153,49	153,49	153,49
c4	Dotazione area scoperta	Kc4XPcI	€	3,0%	306,98	181,40	279,07	237,21	83,72	83,72	83,72
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5XPcI	€	10,0%	1.023,26	604,65	930,23	790,70	279,07	279,07	279,07
c6	Altezza	Kc6XPcI	€	4,0%	409,30	241,86	372,09	316,28	111,63	111,63	111,63
c7	Stato Manutentivo	Kc7XSts	€	100,00	2.566,67	2.566,67	2.566,67	2.566,67	2.566,67	2.566,67	2.566,67

### 5.7 SINTESI VALUTATIVA VERIFICA DEI RISULTATI E DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RIFERITO AL MAGAZZINO

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultato nella *tabella dei dati*, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione della comparazione del M.C.A. è:

<b>Variazione di prezzo del <i>comparable</i></b>	=	<b>Prezzo locativo marginale della caratteristica</b>	x	<b>Differenza di quantità o punteggio</b>
---	---	---	---	---

Si tratta in pratica di variare il valore del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*. Sommando algebricamente per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità ( $P'c$ ), le variazioni di prezzo  $\Delta P_i$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P'c + \sum \Delta P_i$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. È chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, fossero coincidenti o in sostanza uguali avremmo subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* a scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del valore di mercato medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%;
- il valore di mercato del *subject* come media dei valori dei *comparable* superstiti.

Le operazioni di calcolo sono state riportate in modo sintetico nella Tabella "E" Valutazione e Sintesi Valutativa.

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S1			
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	-37,00	-3.824,29	-35,00	-3.617,57	-56,00	-5.788,11	-26,00	-2.687,34	-13,00	-1.343,67				
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	-1,00	-1.279,07	-1,00	-755,81	-1,00	-1.162,79	-1,00	-988,37	-1,00	-348,84				
c3	Dotazione Implantistica	-2,00	-1.125,58	-1,00	-332,56	-1,00	-511,63	-1,00	-434,88	-1,00	-153,49				
c4	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Accessibilità e Collegamenti Viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	279,07				
c6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-372,09	0,00	0,00	0,00	0,00				
c7	Stato Manutenivo	-1,00	-2.566,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.566,67	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO			-8.795,61		-4.705,94		-7.834,63		-6.677,26		-1.566,93				
P <sub>c</sub>			10.232,56		6.046,51		9.302,33		7.906,98		2.790,70				
P <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>			1.436,95		1.340,57		1.467,70		1.229,72		1.223,77				
P <sub>c</sub> corretto			102,64		95,75		104,84		87,84		87,41				
Δ <sub>quest</sub> %			7,26%		0,06%		9,56%		-8,20%		-8,65%				
Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
1 <sup>a</sup> SINTESI															
prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> )															95,69
% di scostamento accettato															10%
Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€)															1.339,66

Da tale tabella si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, censito al foglio 2 particella 242, è pari a € 1.339,66

Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale-Territorio  
 Via Mons. D. Orlando, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania@agenziaentrate.it

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject) S2
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-37,00	-3.824,29	-35,00	-3.617,57	-56,00	-5.788,11	-26,00	-2.687,34	-13,00	-1.343,67			
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	-1,00	-1.279,07	-1,00	-755,81	-1,00	-1.162,79	-1,00	-983,37	-1,00	-348,84			
c3	Dotazione impiantistica	-2,00	-1.125,58	-1,00	-332,56	-1,00	-511,63	-1,00	-434,98	-1,00	-153,49			
c4	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Accessibilità e Collegamenti vari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-372,09	0,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Stato Manufattivo	-1,00	-2.566,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.566,67	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO														
	Σ ΔP1		-8.795,61		-4.705,94		-7.834,63		-6.677,26		-1.566,93			
	P <sub>c</sub>		10.232,56		6.046,51		9.302,33		7.906,98		2.790,70			
	P <sub>c</sub> + Σ ΔP1		1.436,95		1.340,57		1.467,70		1.229,72		1.223,77			
1 <sup>a</sup> SINTESI														
	P <sub>c</sub> corretto		102,64		95,75		104,84		87,84		87,41			prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> ) 95,69
	Δ <sub>mas</sub> %		7,26%		0,06%		9,56%		-8,20%		-8,65%			% di scostamento accettato 10%
	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€) 1.339,66

Da tale tabella si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, censito al foglio 2 particella 243, è pari a € 1.339,66

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Catania – Ufficio provinciale-Territorio  
 Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0956138111 – dp.catania@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca			Cb			Cc			Cd				Ce		
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
C1	Consistenza ragguagliata	-2,00	-206,72	0,00	0,00	-21,00	-2.170,54	9,00	930,23	22,00	2.273,90						
C2	Livello della Tipologia Costruttiva	-1,00	-1.279,07	-1,00	-755,81	-1,00	-1.162,79	-1,00	-988,37	-1,00	-348,84						
C3	Dotazione impiantistica	-2,00	-1.125,58	-1,00	-332,56	-1,00	-511,63	0,00	0,00	-1,00	-153,49						
C4	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
C5	Accessibilità e Collegamenti Vari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	279,07						
C6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-372,09	0,00	0,00	0,00	0,00						
C7	Stato Manutentivo	-1,00	-2.566,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.566,67	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL PREZZO																	
Σ ΔP <sub>i</sub>			-5.178,04		-1.088,37		-4.217,05		-3.059,69		2.050,65						
P <sub>c</sub>			10.232,56		6.046,51		9.302,33		7.906,98		2.790,70						
P <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>			5.054,52		4.958,14		5.085,27		4.847,29		4.841,34						
P <sub>c</sub> corretto			103,15		101,19		103,78		98,92		98,80						
Δ <sub>media</sub> %			1,97%		0,03%		2,59%		-2,21%		-2,33%						
Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato						
Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€)																	4.956,84
prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> )																	101,16
% di scostamento accettato																	10%

Da tale tabella si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, censito al foglio 2 particella 244, è pari a € 4.956,84

## CONCLUSIONI

In conformità all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato tra l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) e l'Agenzia delle Entrate, prot. n. 400346 del 13/11/2023, l'ANBSC ha richiesto di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato di due fondi agricoli costituiti da diverse particelle di terreno "confiscate in via definitiva", intestate a :

al fine di alienarli.

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel Comune di Palagonia (CT) e sono censiti nel Catasto dei Terreni al foglio 2, particelle 94, 171, 172, 207 (i terreni agricoli) e sono censite come fabbricati rurali le particelle 242, 243, 244 ed al foglio 6 particelle 175, 370 e 371 (terreni agricoli).

La valutazione è stata eseguita avuto riguardo al mercato immobiliare locale, che ha determinato l'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima.

La soluzione del quesito estimale è stata effettuata mediante l'approccio di mercato di tipo commerciale, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Nello specifico, si è scelto di utilizzare il criterio di stima del valore di mercato attraverso il procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal Market Comparison Approach attesa la sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli oggetto di valutazione.

La valutazione è stata effettuata con il supporto degli esiti di una visita sopralluogo, sia esterno che interno, effettuata in data 11/06/2024 congiuntamente ai professionisti *coadiutori della procedura* indicati dall'ANBSC.

Sulla base dei presupposti illustrati, quest'Ufficio determina all'attualità il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di confisca, riassunto per una migliore lettura nella tabella seguente.

Terreni in Palagonia				
Foglio	Particella	Superficie particella	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Terreni €
2	94	4.286 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.371,92</b>
2	171	12.858 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 22.115,76</b>
2	172	8.204 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 14.110,88</b>
2	207	8.495 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 14.611,40</b>
6	175	4.565 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.851,80</b>
6	370	4.565 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.851,80</b>
6	371	4.566 m <sup>2</sup>	€ 1,72	<b>€ 7.853,52</b>
<b>Il valore totale dei terreni è di euro 81.767,08</b>				

Fabbricati Rurali in Palagonia				
Foglio	Particella	Superficie particella	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Terreni €
2	242	14 m <sup>2</sup>	€ 95,69	<b>€ 1.339,66</b>
2	243	14 m <sup>2</sup>	€ 95,69	<b>€ 1.339,66</b>
2	244	49 m <sup>2</sup>	€ 101,16	<b>€ 4.956,84</b>
<b>Il valore totale dei fabbricati è di euro 7.636,16</b>				

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene (e in questo caso anche la perdita delle somme dovute alla mancata produzione agricola), fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione.

Con ciò si vuole significare che il valore venale attribuito ai beni in argomento è da ritenersi suscettibile di variazioni nell'ambito di una fascia di tolleranza estimativa. In merito si evidenzia che nella corrente prassi estimale l'alea comunemente ammessa afferente a una stima quale quella in argomento è ordinariamente indicata nella misura del  $\pm 10\%$ . Pertanto, i valori sopra riportati sono da ritenersi "valori centrali" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

Infine, è opportuno evidenziare che la presente stima è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura.

La presente perizia può essere utilizzata esclusivamente ai fini richiesti dall'ANBSC ed è inammissibile ogni altro tipo di utilizzo.

Il Responsabile Tecnico  
Ing. Tarcisio Castorina

*Firmato digitalmente*

Il Direttore UPT  
Ing. Calogero Di Miceli

*Firmato digitalmente*

ALLEGATI

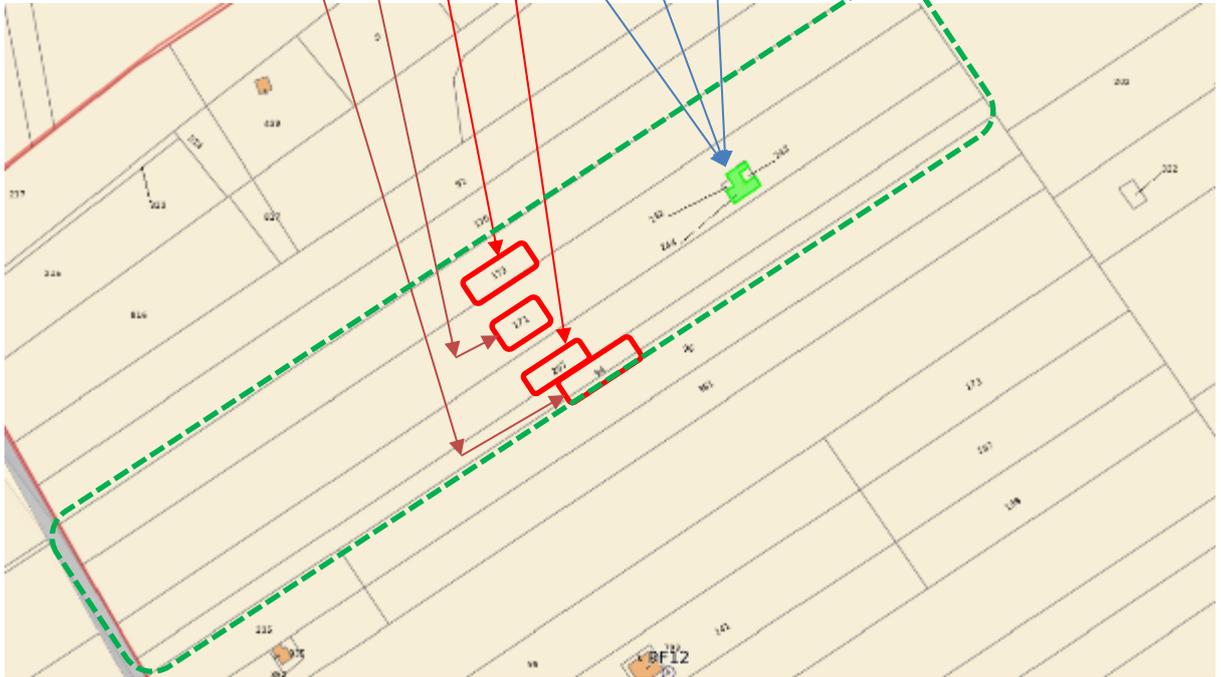
1. Inquadramento territoriale
2. Estratti di mappa
3. Documentazione fotografica

## 1 Inquadramento territoriale – FOGLIO 2 – FOGLIO 6

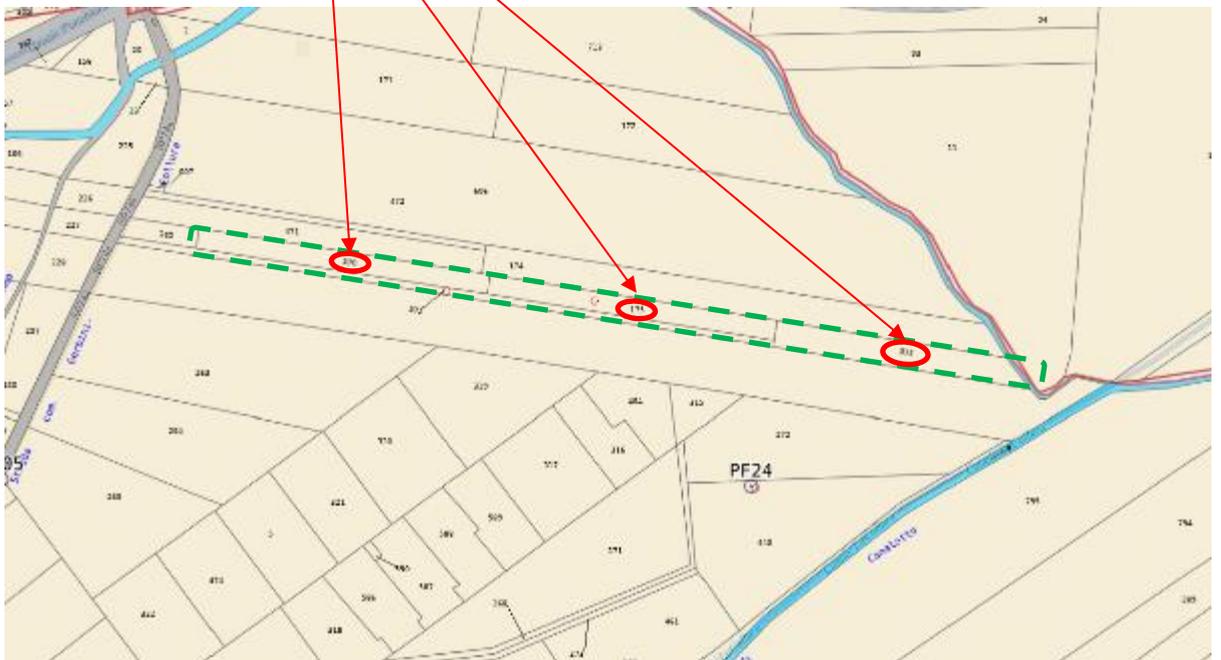


## 2 Estratti di mappa

Foglio 2 particelle 94-171-172-207-(242-243-244 Fabbricati Rurali)



Foglio 6 particelle 370-175-371



### 3 Documentazione fotografica

Foglio 2 particelle 94-171-172-207-(242-243-244 Fabbricati Rurali)







Foglio 6 particelle 370-175-371



