

Prot. Acq. 124428 del 21/05/2024

Oggetto

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un compendio di terreni siti nel Comune di Ramacca (CT), censiti nel Catasto dei Terreni al foglio 147, particelle 17, 22, 23, 24, 29.



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DELLE AREE DA STIMARE	5
1.1 IL CONTESTO TERRITORIALE	5
1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA	10
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	12
2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA	12
2.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	12
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	13
3.1 SCOPO DELLA STIMA	13
3.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	13
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
3.3.1 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	19
3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	22
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	23
3.4.2 Tabella delle caratteristiche	26
3.4.3 Tabella degli immobili in comparazione	30
3.4.4 Tabella dei dati	31
3.4.5 Tabella dei prezzi impliciti	32
3.4.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	36
CONCLUSIONI	39
ALLEGATI.....	42
1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE	43
2 – VISTA AEREA.	44
3 – ESTRATTO DI MAPPA.	45
4 – ZONIZZAZIONE OMI.....	46
5 – UBICAZIONE DEI FABBRICATI E DEI POZZI IRRIGUI.....	47
6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	48

PREMESSA

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, questo Ufficio ha ricevuto la nota prot. n. 31289 del 30/04/2024 della Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati di Roma, acquisita in data 21/05/2024 al protocollo n. 124428, con la richiesta di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato di beni confiscati in via definitiva, al fine della loro alienazione e costituiti da diverse particelle di terreno, con la qualità prevalente di agrumeto, site nel Comune di Ramacca (CT), Contrada Sciara di Guarni snc, identificate in catasto al foglio 147 particelle 17, 22, 23, 24, 29, ed (ancora) intestate in ditta catastale a

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

Dalla documentazione trasmessa dall'ANBSC, dal sopralluogo sia esterno che interno effettuato sui luoghi in data 11/06/2024, alla presenza del professionista *coadiutore 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 ed 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 l'esistenza di alcuni fabbricati insistenti sulle particelle 22, 23, 24 del foglio 147 del Comune di Ramacca.

Con nota prot. n° 154520 del 20/06/2024 è stato segnalato ad ANBSC l'esistenza di fabbricati insistenti 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 degli immobili realizzati sul fondo in valutazione. Nello specifico, si segnalava, inoltre: *"il corpo di fabbrica insistente sulla particella 24 risulta oggetto, ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010, di attribuzione di rendita catastale presunta del 09/12/2011 ed ha assunto in via provvisoria i seguenti dati censuari: Catasto dei Fabbricati del Comune di Ramacca - Fg. 47, part 141, sub 1 - categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale*

presunta € 55,78. L'immobile non risulta menzionato nell'atto di provenienza del fondo in valutazione in capo al soggetto interessato dal procedimento di confisca (Atto di compravendita del 29/12/2011, Rep. 21153 - Racc. 8000, Notaio Angioletta Musumeci in Palagonia, trascritto il 23/01/2012 ai nn. 3084/3700), ed è pertanto catastalmente intestato al seguente soggetto:

Con nota prot. n° 164549 del 03/07/2024 è stato richiesto al Comune di Ramacca "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 insistenti sulle particelle 22, 23, 24 del foglio 147 del Comune di Ramacca. 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".

Con nota acquisita con prot. 186279 del 31/07/2024 il comune di Ramacca comunicava di non aver riscontrato l'esistenza di pratiche edilizie, titoli edilizi abilitativi (licenza edilizia, concessione edilizia, concessione in sanatoria, CILA, SCIA, certificati di agibilità, ecc) domande di condono edilizio leggi 47/85, 724/94, e 326/2003, né ordinanze di demolizione riconducibili alle ditte

Con nota prot. n° 187036 del 31/07/2024 si comunicava ad ANBSC quanto emerso dalle indagini condotte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Ramacca 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 e d'intesa si procedeva alla valutazione dei soli terreni confiscati.

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DELLE AREE DA STIMARE

1.1 IL CONTESTO TERRITORIALE

Ramacca è un comune di 10.187 abitanti (ISTAT 31/12/2023), situato nella zona sud della provincia di Catania e sorge nell'alta valle del fiume Gornalunga, nella contrada tra Militello e Castel di Iudica.

Il territorio comunale è costituito da un grosso nucleo centro-orientale, in cui si trova il centro abitato e che comprende in massima parte pianura (che è il margine occidentale della piana di Catania), e da un secondo nucleo nord-occidentale più irregolare, alla base del quale vi è una strozzatura di circa 3 km, e che si estende per circa 14 km fino al fiume Dittaino ed ha una larghezza massima di più di 9 km.

Il suo territorio ha un'estensione di 306,44 km², confina con i comuni di Agira (EN), Aidone (EN), Assoro (EN), Belpasso (CT), Castel di Iudica (CT), Lentini (SR), Mineo (CT), Palagonia (CT), Paternò (CT), Raddusa (CT). La sua densità abitativa è di 45 abitanti per km².

Dal punto di vista morfologico il suo territorio risulta collinare e la sua altitudine media è di 586 m s.l.m.

Anticamente, il suo territorio era ancora più vasto ma, durante il regno di Federico d'Aragona, per la delimitazione di altri paesi, il territorio di Ramacca fu ridotto a 43.538 ettari ed ulteriori riduzioni furono operate nel 1859 e nel 1936.

Le prime presenze umane nel territorio prendono origine dal Paleolitico-Mesolitico. Il villaggio dell'età del bronzo sito in contrada Torricella testimonia la presenza di notevole attività.

Il territorio di Ramacca venne staccato dal comune di Caltagirone nel 1197 sotto l'imperatore Enrico VI di Svevia e, sempre sotto di questi, divenne feudo.

Le prime notizie certe su Ramacca risalgono al XVII secolo. Il 7 ottobre 1688 Carlo II concesse il titolo di Principe a Sancio Gravina, signore del Feudo di Ramacca, a condizione che costruisse un centro abitato e desse le terre per la coltivazione. Secondo alcune fonti fu Ottavio Gravina (figlio di Don Sancho - o Sancio - Gravina e Rosalia Sarzana) nell'anno 1693 a cominciare a far arrivare gente a Ramacca concedendo case, terreni ed immunità territoriale a favore di perseguitati o condannati politici nel Regno delle due Sicilie, concessa a condizione che costoro fissassero il proprio domicilio e la residenza nel feudo di Ramacca. In quell'anno la popolazione ammontava a circa 400 individui e salì a 1.560 abitanti nel 1820, epoca in cui si ebbe l'abolizione del feudalesimo, che comportò il grande principio di eguaglianza giuridica e di libera concorrenza permettendo un miglioramento

delle condizioni di vita. In quello stesso anno Ramacca fu designata sede di pretura e per la prima volta vi furono portati i registri degli atti di nascita che fino ad allora erano stati raccolti da un cappellano e custoditi nella chiesa (ormai diroccata e abbandonata) che esisteva nella contrada Gabella, a circa 10 km dal centro abitato di Ramacca.

L'economia di Ramacca è incentrata sull'agricoltura ed in particolare sulle coltivazioni di carciofi.

Il compendio oggetto di valutazione è composto da due fondi agricoli situati a poca distanza l'uno dall'altro. Il primo fondo è composto dalle particelle 22, 23 e 24 del foglio di mappa 147 del comune di Ramacca ed ha un'estensione di 40.586 m², mentre, il secondo fondo, è composto dalle particelle 17 e 29 del medesimo foglio di mappa ed ha un'estensione di 20.778 m². I due fondi agricoli, sommati tra loro, raggiungono una superficie complessiva di 61.364 m² e distano l'uno dall'altro circa 150 m. Le particelle che compongono i due fondi agricoli hanno forme rettangolari con il lato maggiore parallelo alla direzione Nord-Sud. All'interno di ciascun fondo agricolo si riscontra l'esistenza di corpi di fabbrica e, nello specifico: sulla particella 24 (fondo 1-fabbricato 1) insiste un fabbricato già oggetto di accertamento catastale con attribuzione di "rendita presunta" ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 - Fg. 147 part 141 sub 1 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 2 vani - Rendita € 55,78; sulla particella 23 (fondo 1-fabbricato 2) insiste un fabbricato semi-diruto e non censito in catasto; sulla particella 22 (fondo 1-fabbricato 3) insiste un fabbricato con annesse tettoie non censito in catasto; sulla particella 29 insiste un bugigattolo per il ricovero dei quadri elettrici.

Entrambi i fondi sono dotati di un pozzo per l'irrigazione delle colture praticate.

La zona in cui sono ubicati i due fondi agricoli si trova a circa 4,5 chilometri ad Est rispetto al centro urbano del Comune di Ramacca. Il contesto locale è di natura prettamente agricola con lotti di terreno dalle forme regolari e con una giacitura pressoché pianeggiante. Nelle vicinanze si rileva l'esistenza dell'alveo di un corso d'acqua. I due fondi agricoli sono lambiti lungo la direttrice Est-Ovest da principali vie di comunicazione e, nello specifico, il primo fondo è lambito dalla SS 147, mentre il secondo fondo è lambito dalla Sb 24. Entrambi i fondi agricoli hanno accesso diretto dalle predette strade.

La zona non è servita da mezzi pubblici di trasporto ma è raggiunta da linee elettriche e condotte idriche per l'irrigazione dei terreni. Nella zona in esame, inoltre, considerata la sua connotazione, non sono presenti attività di natura commerciale, ricreativa e ricettiva.

Dalla consultazione della perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa Agenzia, gli immobili oggetto di valutazione ricadono in zona OMI "R" del Comune Ramacca - "COLTURE ERBACEE ED ARBOREE FRUTTIFERE SPECIALIZZATE".

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione in atti e, dal sopralluogo effettuato in data 11/06/2024, è stato appurato che i terreni oggetto di stima ricadono nella zona Agricola del Comune di Ramacca (CT).

Il compendio oggetto di valutazione è composto da due fondi agricoli di superficie complessiva di 61.364 m², distanti circa 150 m l'uno dall'altro e coltivati ad agrumeto.

Il **primo fondo agricolo (fondo 1)** è composto dalle particelle 22, 23 e 24 del foglio di mappa 147 del comune di Ramacca ed ha un'estensione di 40.586 m². Le particelle che lo compongono hanno una forma rettangolare con il lato maggiore adagiato lungo la direzione Nord-Sud. L'intero fondo confina a Nord con la SS 417; a Est con la particella 25; a Sud con la particella 997 e parte della particella 999, e a Ovest con le particelle 66, 101, 103, 104, 105, 106, 107. Il fondo gode di buoni collegamenti con le principali infrastrutture viarie e possiede due accessi diretti dalla SS 417. Esso è dotato di stradelle interpoderali, ha una giacitura pianeggiante, ha una buona esposizione ed è occupato da piantumazioni di agrumi disposte lungo filari ben distanziati tra loro e dotati di impianto di irrigazione interrato.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo agricolo denota l'assenza più o meno prolungata di lavorazioni agricole e si presenta trasandato ed interamente occupato da erbe infestanti. Una porzione nutrita di piante di agrumi è ormai secca mentre, la restante parte, versa in evidente stato di sofferenza per l'assenza di irrigazione.

All'interno del fondo si rileva l'esistenza di alcuni fabbricati e, nello specifico, sulla particella 24 insiste un fabbricato già oggetto di accertamento catastale (fabbricato 1) con attribuzione di "rendita catastale presunta" ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 - Fg. 147, part 141, sub 1 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 2 vani - Rendita € 55,78 - con struttura in cemento armato ed in condizioni manutentive normali; sulla particella 23 insiste un fabbricato semi-diruto (fabbricato 2), con struttura in pietrame calcareo e copertura parzialmente crollata, non censito in catasto e ben visibile dalla SS 417; all'estremità Sud della particella 22 insiste un fabbricato non censito in catasto (fabbricato 3) con antistanti tettoie metalliche, avente una struttura portante in cemento armato ed in normali condizioni manutentive. Nelle adiacenze di quest'ultimo corpo di fabbrica, si trova un pozzo per l'attingimento dell'acqua di irrigazione e un piccolo casotto per il ricovero dei quadri elettrici per la gestione delle pompe di estrazione dell'acqua.

Il fondo agricolo in esame dista circa 4,5 km dal centro abitato di Ramacca e circa 150 m dall'altro fondo agricolo oggetto di valutazione. Nella zona non si rilevano attività di natura commerciale, ricettiva e ricreativa.

Il **secondo fondo agricolo (fondo 2)** è composto dalle particelle 17 e 29 del foglio di mappa 147 del comune di Ramacca ed ha un'estensione di 20.778 m². Le particelle che lo compongono hanno una forma rettangolare con il lato maggiore lungo la direzione Nord-Sud. Il fondo è attraversato dalla strada Sb 24 in direzione Est-Ovest e che lo suddivide in due tronconi. Nel complesso, l'intero fondo agricolo confina a Nord con la particella 259; a Est con le particelle 112, 116, 113, 115, 123, 124; a Sud con le particelle 1013, 1021, 1023 e parte della particella 1412 e 1039, e a Ovest con la particella 16. Il fondo gode di buoni collegamenti con le principali infrastrutture viarie, possiede degli accessi diretti dalla strada Sb 24 ed è prossimo alla SS 417. Esso è dotato di stradelle interpoderali, ha una giacitura pianeggiante, ha una buona esposizione ed è occupato da piantumazioni di agrumi disposte lungo filari ben distanziati tra loro e dotati di impianto di irrigazione interrato.

Al momento del sopralluogo l'intero fondo agricolo denota l'assenza più o meno prolungata di lavorazioni agricole e si presenta trasandato ed interamente occupato da erbe infestanti. Una porzione nutrita di piante di agrumi è ormai secca mentre, la restante parte, versa in evidente stato di sofferenza per l'assenza di irrigazione.

Il fondo è servito da un pozzo per l'estrazione di acqua irrigua che insiste sulla particella 29 e, in adiacenza ad esso, si trova un bugigattolo di ridottissime dimensioni, in pessimo stato di manutenzione e impiegato come ricovero dei quadri elettrici per il funzionamento delle pompe di sollevamento dell'acqua.

Il fondo agricolo dista circa 4,5 km dal centro abitato di Ramacca e circa 150 m dall'altro fondo agricolo oggetto di valutazione. Nella zona non si rilevano attività di natura commerciale, ricettiva e ricreativa.

Nell'ambito della presente valutazione di stima, si rileva che tutte le particelle che compongono i due fondi agricoli hanno le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e precisamente:

- Accessibilità: normale;
- Giacitura: pianeggiante;
- Forma geometrica: regolare;
- Esposizione: normale;

- Sistemazione idraulico – agrarie: ottima;
- Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: ottima;
- Vicinanza ai centri abitati: scarsa.

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'ANSBC, a tal proposito, non ha fornito nessuna documentazione in merito a contratti di locazione, contratti di comodato d'uso, servitù ed altri diritti reali che possano gravare sugli immobili oggetto di valutazione.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Le particelle di terreno oggetto di valutazione, all'attualità, sono identificate e censite al Catasto dei Terreni così come riportato nella seguente tabella:

COMUNE DI RAMACCA (CT) - Terreni								
Fondo.	Foglio	Part.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1)	147	22	AA	Uliveto	U	4	€ 0,02	€ 0,01
			AB	Agrumeto	U	16.388	€ 668,63	€ 253,91
	147	23	--	Agrumeto	U	8.442	€ 344,43	€ 130,80
	147	24	--	Agrumeto	U	15.752	€ 593,87	€ 244,06
	Totale:					40.586		
2)	147	17	--	Agrumeto	U	10.823	€ 441,58	€ 167,69
	147	29	AA	Seminativo	1	517	€ 5,47	€ 1,20
			AB	Agrumeto	U	9.438	€ 385,07	€ 146,23
	Totale:					20.778		
Totale complessivo: 1) + 2) =						61.364		

Sulla particella 24 insiste un fabbricato oggetto di accertamento catastale (fabbricato 1) con attribuzione di "rendita catastale presunta" ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e così identificato 55,78 -

COMUNE DI RAMACCA (CT) – Fabbricati								
Fondo.	Foglio	Part.III	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (mq)	Rendita
1)	147	141	1	A/4	3	2 Vani	'----	€ 55,78

Il compendio oggetto di valutazione risulta così intestato agli atti catastali:

▪



Occorre precisare che il fabbricato insistente sulla particella 24 (fabbricato 1), censito con attribuzione di "rendita presunta" ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 – Fg. 147 part 141 sub 1 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2 vani – Rendita € 55,78 risulta, attualmente, in ditta catastale a:

▪

I dati anagrafici delle Ditte catastali intestatarie, gli identificativi catastali, i dati relativi alla quota di titolarità e alla relativa quota di diritto, e la rendita catastale degli immobili oggetto di valutazione, sono stati desunti dalla visura catastale.

Si precisa inoltre che il fondo agricolo n. 2, costituito dalle particelle 17 e 29 è attraversato dalla strada Sb24 e che, dalla consultazione delle mappe catastali, non si rileva l'inserimento agli atti cartografici del "tipo di frazionamento" relativo alle porzioni di aree occupate dalla sede stradale.

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA

In ordine alle previsioni urbanistiche, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ramacca (CT) con annesse Prescrizioni Esecutive approvato con Decreto Dir. 527 del 23/07/2002 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica e, con riferimento al certificato di destinazione urbanistica n° 19/2024 rilasciato il 06/02/2024 dal responsabile della IV Area - Gestione Territorio del Comune di Ramacca (CT), si rileva che:

"... le particelle nn. 22 - 17 - 23 - 24 e 29 del foglio 147, di questo Comune ricadono:

- In zona "E" area agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq;*
- Le particelle sopra citate, per la parte adiacente la Strada Statale 417, sono soggette ad inedificabilità per un limite di ml. 30,00 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L. 30/04/1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada;*
- Le particelle nn. 29 e 17, ricadono all'interno della fascia di 150 mt. Dagli argini del Fiume "Mazzarella", sono soggette a vincolo (ai sensi della Legge 08 agosto 1985 n. 321; fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con regio decreto 11/12/1933 n. 1775);*
- Inoltre la particella, ricade, in area con terreno a pericolosità geologica, "Nulla", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000)".*

2.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

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'ANSBC, a tal proposito, non ha fornito nessuna documentazione in merito a contratti di locazione, contratti di comodato d'uso, servitù ed altri diritti reali che possano gravare sugli immobili oggetto di valutazione.

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 del compendio immobiliare composto da due fondi agricoli rispettivamente censiti al Catasto Terreni del Comune di Ramacca (CT) al fg. 147, particelle 22, 23, 24, ed al fg. 147, particelle 17 e 29, di superficie complessiva di 61.364 m² e ricadenti in zona agricola "E" del vigente strumento urbanistico del Comune di Ramacca (CT). Sulle particelle 22 e 23 insistono dei fabbricati non censiti in catasto, sulla particella 24 insiste un fabbricato già oggetto di accertamento catastale (fabbricato 1) con attribuzione di rendita catastale presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

Ognuno dei due fondi agricoli, inoltre è servito da un pozzo per l'estrazione di acqua irrigua e, in particolare, nel fondo agricolo 1 insite un pozzo irriguo sulla particella 22 mentre, nel fondo agricolo 2, insite un pozzo irriguo sulla particella 29.

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 ¹.

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

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

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 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, per il totale delle transazioni del 2023, manifesta una flessione rispetto all'anno precedente (Tabella 1). Nel 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).

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), a livello della regione (Tabella 1), 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).

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

Osservando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), 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).

Le quotazioni medie registrate nel 2023 (Tabella 3) 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 €/m², 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 €/m²) a Palermo, Messina e Catania. Fanalino di coda rimane la città di Caltanissetta.

Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 722 €/m², 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 €/m²) 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.

Nelle tabelle seguenti si riporta una sintesi dei dati relativi al mercato immobiliare residenziale in Sicilia. 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

Tabella 1 - 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%
Sicilia	49.681	-2,9%	1,55%	-0,05	100,0%

Tabella 2 - 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%
Sicilia	17.794	-2,6%	2,02%	-0,06	100,0%

Tabella 3 – Quotazioni medie e variazione annua per capoluogo e provincia.

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m² 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%
Sicilia	1.064	0,8%	722	0,2%

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 (Tabella 4) 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 Ramacca (CT), nell'anno 2022 sono ridotte del -7,2% rispetto all'anno precedente.

Tabella 4 – 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 (Tabella 5) si registrano nella macroarea Hinterland catanese (1.099 €/m²) e per la macroarea Catania Capoluogo (1.092 €/m²), mentre per le altre macroaree la quotazione media tra i 440 e i 903 €/m²; pertanto, per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -0,6% della macroarea Catania Capoluogo e il -2,7% della Piana di Catania e Calatino.

Tabella 5 – Quotazione media e variazione annua per macroarea.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 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 Ramacca, si evince che la quotazione media è pari a 440,00 €/m² con una variazione pari a -2,7%.

Nello specifico per quanto riguarda il comune di Ramacca, l'analisi dei dati riferita al segmento residenziale per l'anno 2023, mostra una lieve diminuzione rispetto all'anno 2022.

Per quanto riguarda l'andamento delle quotazioni medie, riferite alla zona OMI "R" in trattazione, si registra una diminuzione dei prezzi rispetto all'anno precedente di circa il 6%, con un valore pari a €/m² 340,00.

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 2022" curata dal CREA.

Da quest'ultima pubblicazione (ediz. agosto 2023) si evince che continua a crescere l'attività di compravendita di terreni agricoli anche nel 2022, anche se a ritmi più ridotti rispetto all'anno precedente (+1,7% con circa 150.000 atti/anno), con ricadute anche sul prezzo della terra, non sufficienti però a compensare gli effetti dell'inflazione. Tale quadro emerge dall'indagine sul mercato fondiario, curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e dei dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2022 il prezzo dei terreni agricoli ha registrato, rispetto al 2021, un aumento del 1,5% a livello nazionale, trainato soprattutto dalla circoscrizione del Nord Ovest (+3,2%) e del Nord Est (+1,2%), mentre nel Centro-Sud intorno a +0,5/+0,8%, con un prezzo medio nazionale che sfiora i 22.600 euro ad ettaro, seppur con evidenti differenze tra il Nord Est (47.000 euro) e il Nord Ovest (35.000 euro) e il resto d'Italia (inferiore a 15.000 euro).

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%.

Quanto detto viene rappresentato nella tabella 6.

Tabella 6 – Mercato dei terreni nel I trimestre 2024.

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%
ITALIA	35.301	2,9%

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 (tabella 7).

Tabella 7 – La compravendita dei terreni nel I trimestre 2024.

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%
Totale	35.301	2,9%

Nel 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% (Tab. 8).

Tabella 8 – La compravendita dei terreni agricoli nel I trimestre 2024.

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%
ITALIA	33.506	4,6%

Per quanto sopra e, con riferimento al quesito estimale richiesto, sono stati reperiti un numero sufficiente di atti di compravendita registrati relativi a terreni ricadenti nel territorio di Ramacca, 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.

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.

Il MCA 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 comparabili 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 23 del foglio 147 del Comune di Ramacca (CT), avente un'estensione complessiva di 8.442,00 m²; questo terreno 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 prese in considerazione per la valutazione con l'MCA sono i seguenti:

- Consistenza, pari a 8.442,00 m²;
- Accessibilità: normale;
- Giacitura: pianeggiante;
- Forma geometrica: regolare;
- Esposizione: normale;
- Sistemazioni idraulico-agrarie: ottima;
- Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: ottima;
- Vicinanza ai centri abitati: scarsa;
- Coltura praticata: Agrumeto.

3.4.1 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 Ramacca (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 Ramacca (CT) ove ricadono; nello specifico, sono stati esaminati cinque atti di compravendita di terreni siti nel comune di Ramacca (CT), tutti assimilabili ai terreni in argomento.

Gli atti di compravendita e le rispettive caratteristiche sono:

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto rogato dal notaio Dott. Alessandro Marino con sede a Ramacca - Repertorio n° 19018 - Raccolta n° 11575.
Prezzo (€):		20.000,00
Data dell'atto:		10/06/2022
Comune:		Ramacca
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Sciara di Guarni"
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	148
	Particella	38, 115, 289
	Subalterno	-
Destinazione della coltura/Descrizione:		Il terreno in esame possiede le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di stima. Dall'atto di compravendita si evince che l'area in esame ricade in zona "E" (agricola) del vigente piano regolatore. Il lotto ha le seguenti caratteristiche: - Consistenza ragguagliata: 10.249 m²; - Accessibilità: normale; - Giacitura: pianeggiante; - Forma geometrica: regolare; - Esposizione: normale; - Sistemazioni idraulico agrarie: ottime; - Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: ottima; - Vicinanza ai centri abitati: scarsa; - Coltura praticata: agrumeto.

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto rogato dal notaio Dott. Rachele Reina con sede a Catania - Repertorio n° 3465 - Raccolta n° 2890.
Prezzo (€):		15.000,00
Data dell'atto:		02/10/2023
Comune:		Ramacca
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Pesce"
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	111
	Particella	155,156
	Subalterno	-
Destinazione della coltura/Descrizione:		Il terreno in esame possiede le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di stima. Dall'atto di compravendita si evince che l'area in esame ricade in zona "E" (agricola) del vigente piano regolatore. Il lotto ha le seguenti caratteristiche: - Consistenza ragguagliata: 8.300 m²; - Accessibilità: normale; - Giacitura: pianeggiante; - Forma geometrica: regolare; - Esposizione: normale; - Sistemazioni idraulico agrarie: normali; - Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: normale; - Vicinanza ai centri abitati: scarsa; - Coltura praticata: agrumeto.

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto rogato dal notaio Dott. Antonino Sciabica con sede a Scordia - Repertorio n° 6633 - Raccolta n° 4701.
Prezzo (€):		14.000,00
Data dell'atto:		15/09/2021
Comune:		Ramacca
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Bracco"
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	150
	Particella	474, 800
	Subalterno	-
Destinazione della coltura/Descrizione:		Il terreno in esame possiede le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di stima. Dall'atto di compravendita si evince che l'area in esame ricade in zona "E" (agricola) del vigente piano regolatore. Il lotto ha le seguenti caratteristiche: - Consistenza ragguagliata: 7.971 m²; - Accessibilità: normale; - Giacitura: pianeggiante; - Forma geometrica: regolare; - Esposizione: normale; - Sistemazioni idraulico agrarie: normali; - Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: ottima; - Vicinanza ai centri abitati: scarsa; - Coltura praticata: agrumeto.

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto rogato dal notaio Dott. Francesco Mazzullo con sede a Catania - Repertorio n° 54161 - Raccolta n° 35033.
Prezzo (€):		12.000,00
Data dell'atto:		26/06/2023
Comune:		Ramacca
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Bracco"
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	150
	Particella	140, 169, 415, 142, 146, 416, 33
	Subalterno	-
Destinazione della coltura/Descrizione:		Il terreno in esame possiede le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di stima. Dall'atto di compravendita si evince che l'area in esame ricade in zona "E" (agricola) del vigente piano regolatore. Il lotto ha le seguenti caratteristiche: - Consistenza ragguagliata: 7.350 m²; - Accessibilità: normale; - Giacitura: pianeggiante; - Forma geometrica: irregolare; - Esposizione: normale; - Sistemazioni idraulico agrarie: normali; - Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: normale; - Vicinanza ai centri abitati: scarsa; - Coltura praticata: agrumeto.

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto rogato dal notaio Dott. Giuseppe Dottore con sede a Grammichele - Repertorio n° 21231 - Raccolta n° 1682.
Prezzo (€):		12.000,00
Data dell'atto:		12/07/2023
Comune:		Ramacca
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Albano-Bracco"
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	150
	Particella	20, 566, 567, 759, 760
	Subalterno	-
Destinazione della coltura/Descrizione:		Il terreno in esame possiede le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di stima. Dall'atto di compravendita si evince che l'area in esame ricade in zona "E" (agricola) del vigente piano regolatore. Il lotto ha le seguenti caratteristiche: - Consistenza ragguagliata: 6.183 m²; - Accessibilità: normale; - Giacitura: pianeggiante; - Forma geometrica: regolare; - Esposizione: normale; - Sistemazioni idraulico agrarie: normali; - Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: normale; - Vicinanza ai centri abitati: scarsa; - Coltura praticata: agrumeto.

3.4.2 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/terreni agricoli. Esse, in assenza di uno specifico studio, come quello 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 differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza della presenza di sistemazioni idrauliche e dotazione dell'immobile.

I nomenclatori da attribuire alla caratteristica in esame sono:

- *scarsa*, nel caso si riscontri un'assenza di sistemazioni idrauliche;
- *normale*, nel caso si riscontri una sufficiente sistemazione idraulica;
- *ottima*, nel caso si riscontri una ottima sistemazione idraulica;

Il punteggio da associare ai nomenclatori citati è il seguente:

scarsa = 0; normale = 1; ottima = 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 "Agrumeto" e "Seminativo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	m ²
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

3.4.3 Tabella degli immobili in comparazione

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Terreni Agricoli	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi	Fonte	Atto rogato dal notaio Dott. Alessandro Marino con sede a Ramacca - Repertorio n° 19018 - Raccolta n° 11575.	Atto rogato dal notaio Dott. Raffaele Reina con sede a Catania - Repertorio n° 3465 - Raccolta n° 2890.	Atto rogato dal notaio Dott. Antonino Scatlica con sede a Scordia - Repertorio n° 6633 - Raccolta n° 4701.	Atto rogato dal notaio Dott. Francesco Mazzullo con sede a Catania - Repertorio n° 54161 - Raccolta n° 35033.	Atto rogato dal notaio Dott. Giuseppe Dottore con sede a Gramicchiele - Repertorio n° 21231 - Raccolta n° 1682.			
	Prezzo (€)	20.000,00	15.000,00	14.000,00	12.000,00	12.000,00			
	Epoca dato (Semestraleanno)	1°/2022	2°/2023	2°/2021	1°/2023	2°/2023			
	Comune	Ramacca	Ramacca	Ramacca	Ramacca	Ramacca			
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Scara di Guami"	Contrada "Pesce"	Contrada "Bracco"	Contrada "Bracco"	Contrada "Albano-Bracco"	Contrada Scara di Guami"		
	Numero civico	snc	snc	snc	snc	snc	snc		
Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-		
	Foglio	148	111	150	150	150	147		
	Partile	38, 115, 289	155, 156	474, 800	140, 169, 415, 142, 146, 416, 33	20, 566, 567, 759, 760	23		
	Suballemo	-	-	-	-	-	-		
Caratteristiche oggetto di confronto		Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
		10.249,00	8.300,00	7.971,00	7.350,00	6.183,00	8.442,00	8.442,00	8.442,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Accessibilità	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante
	Giatura	regolare	regolare	regolare	irregolare	regolare	regolare	regolare	regolare
	Forma geometrica	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Esposizione	ottima	normale	normale	normale	normale	ottima	ottima	ottima
Sistemazioni idraulico-agrarie		ottima	normale	normale	normale	normale	ottima	ottima	ottima
Vicinanze a infrastrutture e vie di comunicazione		ottima	normale	ottima	normale	normale	ottima	ottima	ottima
Vicinanze ai centri abitati		scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa

3.4.4 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													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		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	Superficie (mq)	10.249,00	Superficie (mq)	8.300,00	Superficie (mq)	7.971,00	Superficie (mq)	7.350,00	Superficie (mq)	6.183,00	Superficie (mq)	8.442,00
c2	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00
c3	Giatura	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00
c5	Esposizione	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00
c6	Sistemazioni idraulico-segariaie	ottime	2,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	ottime	2,00
c7	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	ottima	2,00	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00
c8	Vicinanza ai centri abitati	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00

3.4.5 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* Cd, compravenduto ad € 12.000,00 di superficie pari a 7.350,00 m² e, conseguentemente, compravenduto ad un prezzo unitario di 1,63 €/m²; 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 idrauliche-agrarie"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della presenza di sistemazioni idrauliche agrarie dei terreni comparabili e *subject*.

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		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCi	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza	Kc1 x p'cmin	€/mq	1,00	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	15,0%	3.000,00	2.250,00	2.100,00	1.800,00	1.800,00
c3	Giacitura	Kc3XPci	€	15,0%	3.000,00	2.250,00	2.100,00	1.800,00	1.800,00
c4	Forma geometrica	Kc4XPci	€	10,0%	2.000,00	1.500,00	1.400,00	1.200,00	1.200,00
c5	Esposizione	Kc5XPci	€	5,0%	1.000,00	750,00	700,00	600,00	600,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	Kc6XPci	€	4,0%	800,00	600,00	560,00	480,00	480,00
c7	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc7XPci	€	5,0%	1.000,00	750,00	700,00	600,00	600,00
c8	Vicinanza ai centri abitati	Kc8XPci	€	10,0%	2.000,00	1.500,00	1.400,00	1.200,00	1.200,00

3.4.6 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 (Δq_i).

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

$$P_{\text{corretto}} = P'c + \sum \Delta P_i.$$

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.

Dai conteggi effettuati, come si evince dalla tabella di seguito riportata, il più probabile valore di mercato unitario determinato per i terreni in argomento è pari a 1,93 €/m².

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 "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													IMMOBILE IN STIMA (Subject)
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
		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		
c1	Consistenza	-1.807,00	-2.950,20	142,00	231,84	471,00	768,98	1.092,00	1.782,86	2.259,00	3.688,16		
c2	Accessibilità	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.200,00	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-agricole	0,00	0,00	1,00	600,00	1,00	560,00	1,00	480,00	1,00	480,00		
c7	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0,00	0,00	1,00	750,00	0,00	0,00	1,00	600,00	1,00	600,00		
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													
	$\sum \Delta P_i$		-2.950,20		1.581,84		1.328,98		4.062,86		4.768,16		
	P_c		20.000,00		15.000,00		14.000,00		12.000,00		12.000,00		
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		17.049,80		16.581,84		15.328,98		16.062,86		16.768,16		
1° SINTESI													
	P_c corretto		2,02		1,96		1,82		1,90		1,99	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	1,93
	$\Delta_{medio} \%$		4,66%		1,55%		-5,70%		-1,55%		3,11%	% di sostitamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	16.293,06

Per riscontrare il quesito estimale posto dall'A.N.B.S.C., si riassume nella tabella seguente il più probabile valore venale in comune commercio, all'attualità, dei singoli terreni in oggetto.

TERRENI COMUNE DI RAMACCA (CT) – Terreni					
Fondo	Foglio	Part.IIIa	Superficie (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore terreni (€)
1)	147	22	16.392	1,93	€ 31.636,56
	147	23	8.442	1,93	€ 16.293,06
	147	24	15.752	1,93	€ 30.401,36
	TOTALE FONDO 1		40.586	1,93	€ 78.330,98
2)	147	17	10.823	1,93	€ 20.888,39
	147	29	9.955	1,93	€ 19.213,15
	TOTALE FONDO 2		20.778	1,93	€ 40.101,54
TOTALE COMPLESSIVO: 1) + 2) =			61.364	1,93	€ 118.432,52
VALORE DI STIMA (in cifra tonda)					€ 118.000,00

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, con richiesta di prestazione pervenuta il 21/05/2024 con n. 124428, ha chiesto di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare costituito da diverse particelle di terreno agricolo confiscate in via definitiva ed intestate a

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel Comune di Ramacca (CT) e sono censiti nel Catasto dei Terreni al foglio 147 particelle 17, 22, 23, 24, 29.

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 effettuata in data 11/06/2024, sia esterno che interno, congiuntamente al professionista coadiutore della procedura indicato 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 COMUNE DI RAMACCA (CT) – Terreni					
Fondo	Foglio	Part.IIIa	Superficie (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore terreni (€)
1)	147	22	16.392	1,93	€ 31.636,56
	147	23	8.442	1,93	€ 16.293,06
	147	24	15.752	1,93	€ 30.401,36
	TOTALE FONDO 1		40.586	1,93	€ 78.330,98
2)	147	17	10.823	1,93	€ 20.888,39
	147	29	9.955	1,93	€ 19.213,15
	TOTALE FONDO 2		20.778	1,93	€ 40.101,54
TOTALE COMPLESSIVO: 1) + 2) =			61.364	1,93	€ 118.432,52
VALORE DI STIMA (in cifra tonda)					€ 118.000,00

In sede di sopralluogo è emersa l'esistenza di alcuni fabbricati insistenti sulle particelle 22, 23, 24 del foglio 147 del Comune di Ramacca. Con nota prot. n° 187036 del 31/07/2024 si comunicava ad ANBSC quanto emerso dalle indagini condotte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Ramacca 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 e d'intesa si procedeva alla valutazione dei soli terreni confiscati.

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, basandosi sull'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 al compendio immobiliare 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 una stima quale quella in argomento è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 10\%$. Pertanto, il valore sopra riportato è da ritenersi "valore centrale" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

È opportuno evidenziare, infine, che la presente stima è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano liberi, 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. Vista Aerea
3. Estratto di mappa
4. Zonizzazione OMI
5. Ubicazione dei fabbricati e dei pozzi irrigui
6. Documentazione fotografica

1 – Inquadramento territoriale



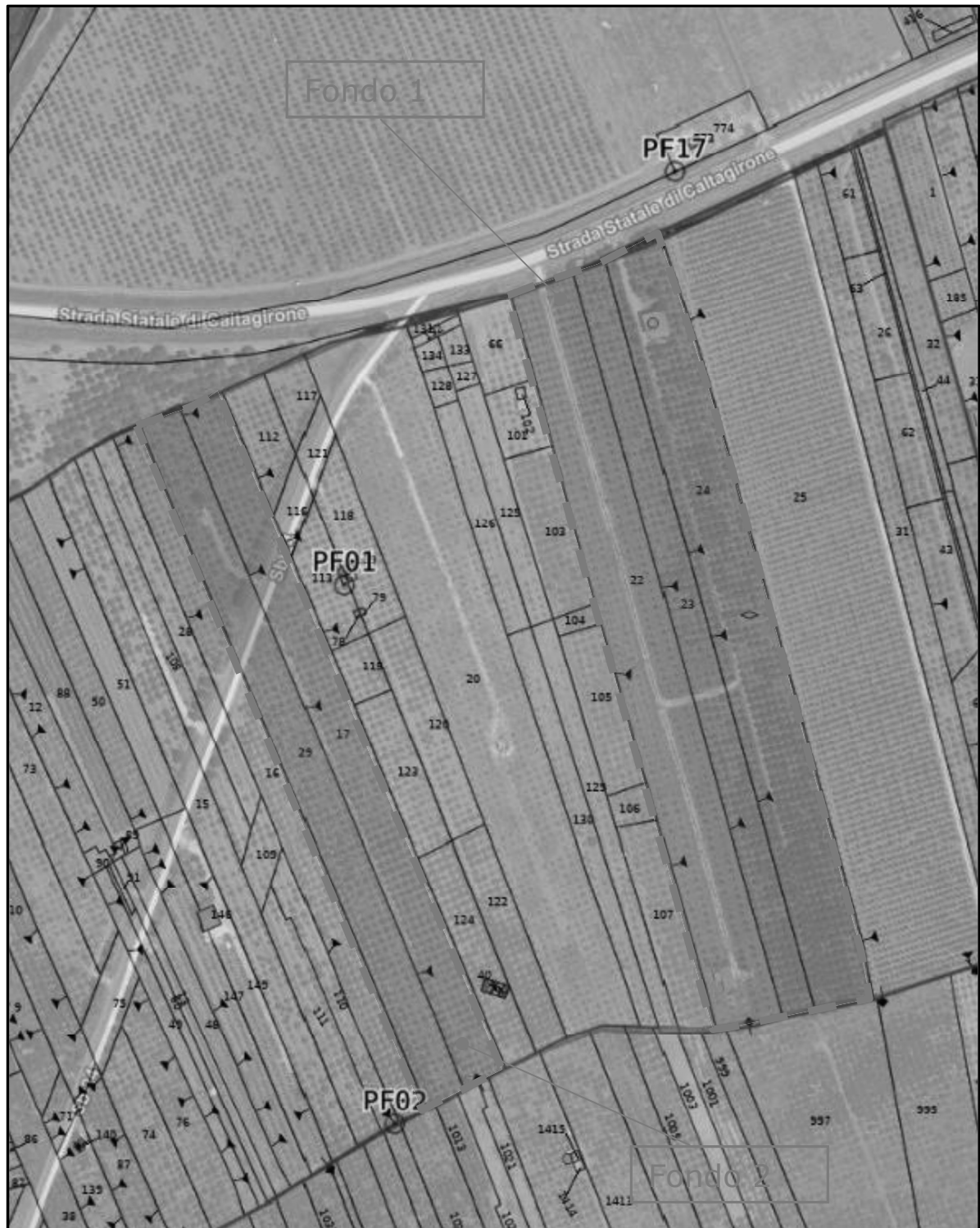
Inquadramento territoriale - Vista aerea – (Fonte Google Earth).

2 – Vista Aerea.



Vista aerea con indicazione degli immobili oggetto di valutazione (Fonte Google Earth).

3 – Estratto di mappa.



Estratto di mappa con indicazione delle particelle oggetto di valutazione (Fonte SIT)

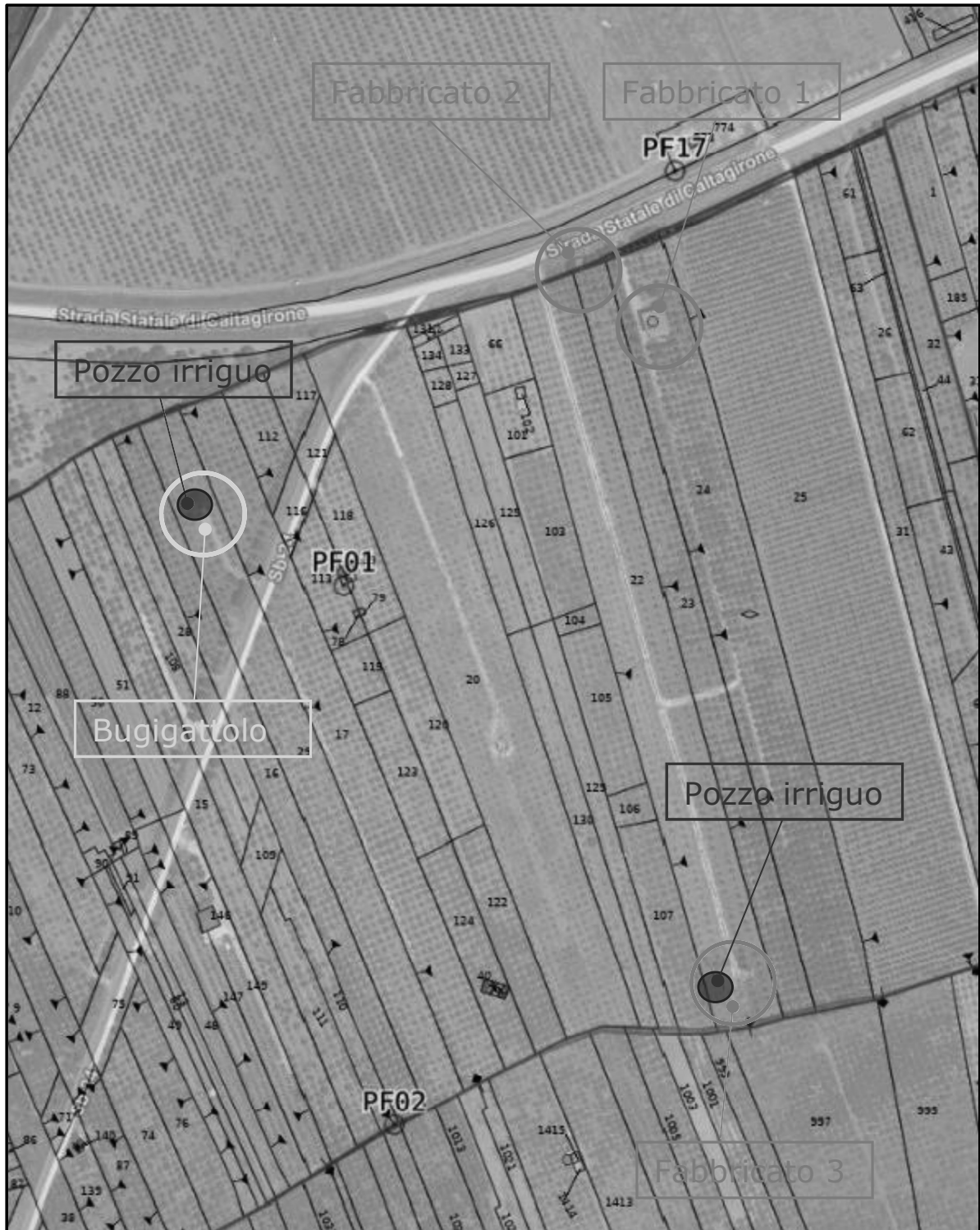
4 – Zonizzazione OMI.



 = Zona "E" – COLTURE ERBACEE ED ARBOREE FRUTTIFERE SPECIALIZZATE

Zonizzazione OMI con indicazione delle particelle oggetto di valutazione (Fonte SIT)

5 – Ubicazione dei fabbricati e dei pozzi irrigui.



Ubicazione dei fabbricati e dei pozzi irrigui.

6 – Documentazione fotografica



Foto n° 1 – Fondo 1 – Part.Ile 22, 23 ,24



Foto n° 2 – Fondo 1 – Part.Ile 22, 23 ,24



Foto n° 3 - Fondo 1 - Part.Ille 22, 23 ,24



Foto n° 4 - Fondo 1 - Part.Ille 22, 23 ,24



Foto n° 5 - Fondo 1 - Part.Ile 22, 23 ,24



Foto n° 6 - Fondo 1 - Part.Ile 22, 23 ,24



Foto n° 7 - Fondo 1 - Part.lle 22, 23 ,24



Foto n° 8 - Fondo 1 - Fabbricato 1 - Part.lle 22, 23 ,24



Foto n° 9 - Fondo 1 - Fabbricato 1 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 10 - Fondo 1 - Fabbricato 1 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 11 - Fondo 1 - Fabbricato 1 - interno - Part. Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 12 - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Part. Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 13 - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 14 - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 15 - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Interno - Part. Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 16 - - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Interno - Part. Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 17 - - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Interno - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 18 - - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Interno - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 19 - - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Interno - Part. Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 20 - - Fondo 1 - Fabbricato 2 - Interno - Part. Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 21 - Fondo 1 - Fabbricato 3 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 22 - Fondo 1 - Fabbricato 3 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 23 - Fondo 1 - Fabbricato 3 - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 24 - Fondo 1 - Fabbricato 3 - Interno - Part.Ile 22, 23 ,24.



Foto n° 25 - Fondo 2 - Part.lle 17, 29.



Foto n° 26 - Fondo 2 - Part.lle 17, 29.



Foto n° 27 - Fondo 2 - Part.lle 17, 29.



Foto n° 28 - Fondo 2 - Part.lle 17, 29.



Foto n° 29 - Fondo 2 - Part.Ile 17, 29.



Foto n° 30 - Fondo 2 - Bugigattolo esistente - Part.Ile 17, 29.