

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

TRIBUNALE DI TRENTO

Sezione Fallimentare

- Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff;
- Curatore: Dott. Enrico Caprio;
- Procedura: [REDACTED] 3/2022 Vr ;
- Incarico conferito in data 11/05/2023 e confermato dal G.D. in data 22/05/2023.

PERIZIA TECNICA

per la valutazione degli immobili siti in Sicilia nel Comune di Ragalna ed appartenenti al [REDACTED]

Catania, li 12/07/2023

Il tecnico incaricato
Ing. Agatino Cinardi



Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 11/06/2023 il dott. Enrico Caprio, liquidatore della procedura nei confronti [REDACTED] [REDACTED] n. 03/2023 VR, con conferma in data 22/05/2023 del Giudice Delegato del Tribunale di Trento alla procedura in questione, **Dott. Benedetto Sieff**, conferisce al sottoscritto ing. Agatino Cinardi, nato a Bronte il 10/08/1959, con studio in Catania in Via colle del Pino n° 1 in Catania, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A2643, l'incarico per la redazione di una perizia finalizzata alla valutazione dei beni immobili siti in Sicilia in territorio di Ragalna. (ALLEGATO 0).

Il sottoscritto ing. Agatino Cinardi, preliminarmente, ha proceduto ad individuare i beni tramite ricerca catastale.

I beni immobiliari sono costituiti da due particelle contigue ed ubicati nel territorio del comune di Ragalna in Contrada Milia. Una delle due particelle è costituita da un immobile rurale con relativa area di pertinenza. In avanti si approfondirà più nel dettagliatamente.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

OPERAZIONI PRELIMINARI - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IN TERRITORIO DI RAGALNA

Preliminarmente il sottoscritto ha effettuato uno studio accurato al fine di individuare i beni immobili oggetto della presente perizia, la loro conformazione ed in particolare le attività svolte ed in atto presenti.

I beni di cui alla presente perizia sono ubicati in territorio di Ragalna, Contrada Milia.

Identificazione catastale dei beni.

I beni di cui all'incarico e relativi alla presente perizia sono ubicati in territorio di Ragalna, Contrada Milia.

Sono identificati in catasto (vedi visura catastale ALLEGATO 4 ed estratto di mappa ALLEGATO 5) come segue:

[REDACTED] -Terreni nel territorio di Ragalna
LOTTO 1

Foglio	Particella	Qualità	Estensione (mq)
3	217	Bosco Ceduo	2.020

I **Fabbricati** di proprietà del [REDACTED] nel territorio di Ragalna sono censiti in catasto come segue:

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

2. [REDACTED]
[REDACTED] fino al 10/12/2002
3. [REDACTED] fino al
10/12/2002

I dati derivano da variazione territoriale del 29/04/1985 in atti dal 18/07/1995 proveniente dal comune di Paternò (n. 1/1995). (Ragalna era una frazione del comune di Paternò. Ragalna ottenne l'autonomia come comune il 17 maggio 1985 a seguito della Legge regionale n. 20 del 29 aprile 1985).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/2002 AL 07/01/2011

1. [REDACTED]*
(1) Proprieta' 2/18 fino al 08/01/2011
2. [REDACTED]
[REDACTED] (1) Proprieta' 2/18 fino al 08/01/2011
3. [REDACTED] (1)
Proprieta' 2/18 fino al 08/01/2011
4. [REDACTED]* (1)
Proprieta' 12/18 fino al 08/01/2011

I dati derivano da denuncia (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/2002 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 45 n. 47 registrato in data 10/06/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 225365.1/2003 - Pratica n. 262755 in atti dal 11/07/2003

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 08/01/2011 AD OGGI.

1. [REDACTED]*
(1) Proprieta' 1/3
2. [REDACTED]
[REDACTED]* (1) Proprieta' 1/3
3. [REDACTED] (1)
Proprieta' 1/3

I dati derivano da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/01/2011 - UU sede Adrano (CT) registrazione volume 9990 n. 4936 registrato in data 02/12/2011 - successione [REDACTED] voltura n. 27115.1/2011 - pratica n. CT0559530 in atti dal 09/12/2011.

In sintesi, il terreno è stato promesso in vendita al sig. [REDACTED] con scrittura privata del 03/09/1973. Vista l'estensione dichiarata sulla scrittura privata (promessa di vendita) pari a 3.830 mq, sembrerebbe che quanto promesso in vendita riguardasse le due

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

particelle 217 (2.020 mq) e 218 (1.720 mq di terreno + superficie del fabbricato abusivo, salvo migliori dati forniti da misurazione in situ) del foglio 3.

Sul terreno il sig. [REDACTED], ha edificato abusivamente un edificio per civile abitazione tra il 1973 ed il 1977, come risulta da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/12/1986 rilasciata dal sig. [REDACTED] (Allegato 3).

Il 09/08/1979 i coniugi [REDACTED] dal sig. [REDACTED] il terreno censito in catasto al foglio n° 3 particella 217 limitrofa alla particella 218 del foglio 3.

Il terreno di cui alla particella 218 appare oggetto di promessa a vendere stipulata nel 1973 ma, presumibilmente, poiché alla data dell'atto pubblico avvenuto il 09/08/1979, insisteva sulla particella l'edificio abusivo, lo stesso è stato escluso dalla stipula.

L'edificio è stato oggetto di sanatoria con **pratica U.T.C. n° 1199** presentata al comune di Ragalna.

Resta il fatto che non è stato rivenuto atto di vendita per il terreno di cui alla particella 218 ma solo una promessa a vendere da parte della signora [REDACTED] al sig. [REDACTED]

In data 01/10/2008 il comune di Ragalna richiede con nota raccomandata indirizzata alla ditta [REDACTED], *la documentazione per il completamento dell'istruttoria delle istanze di condono edilizio L. 47/85 e L.R. 37/85. Disposizione art. 5 L.R. 9/93.*

La richiesta riguardava l'acquisizione della documentazione basilare ed indispensabile per il rilascio della concessione in sanatoria e più precisamente veniva richiesto che entro trenta giorni dal ricevimento della nota raccomandata con protocollo CR – 2008 – 0011022 del 01/10/2008, la ditta avrebbe dovuto produrre i seguenti documenti:

- Titolo di proprietà in copia autentica;
- Versamento di Euro 4,39 per carpetta edilizia sul C/C 15614951 Intestato a tesoreria Comune -Ragalna;
- Certificato e planimetria catastale in originale;
- Nulla osta del parco dell'Etna in merito al vincolo Parco Etna;
- Foto dell'immobile (tutti i prospetti);
Relazione, schemi grafici ed ubicazione fossa settica;
- Relazione con il calcolo analitico dell'oblazione;
- dichiarazione sostitutiva L. 15/68 resa dal proprietario dell'immobile posto in sanatoria e dal richiedente la concessione edilizia ove si dichiara di non avere

carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del Codice Penale;

- Versamento oblazione.;

Nella richiesta vengono illustrate le modalità di presentazione della Relazione tecnica con il calcolo analitico dell'oblazione e degli allegati grafici.

Maggiori dettagli possono evincersi nella nota raccomandata che si allega in copia (Allegato n° 6).

In atto non è stato ancora trasmesso quanto richiesto dal Comune di Ragalna e pertanto la procedura per la sanatoria non è conclusa ne è stata dichiarata la sanabilità dell'immobile da parte del comune ed in via propedeutica dagli enti competenti a seguito dei vincoli gravanti.

Come si evince dal prossimo paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico, i vincoli gravanti sul terreno sono molteplici e molto restrittivi.

Il rilascio dei pareri da parte degli Enti Competenti risulta propedeutico ed essenziale per il rilascio della concessione in sanatoria.

Occorre evidenziare che il rilascio dei pareri da parte degli Organi competenti così come il rilascio della concessione edilizia in sanatoria comporta il versamento delle oblazioni, degli oneri e dei diritti dovuti agli enti il cui calcolo non è ancora stato effettuato in quanto non sono stati richieste ed emessi i pareri vincolanti da parte della Soprintendenza, della forestale e del parco dell'Etna. Pareri che, come si evince dal tenore dei vincoli posti delle norme di attuazione del PRG, del parco dell'Etna e del vincolo boschivo, dal vincolo paesaggistico avanti riportati, non sono di sicura definizione positiva.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In data 11/06/2023 prot. n° 6044 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio tecnico di Ragalna il certificato di destinazione Urbanistica dei terreni di cui alle particelle 217 e 218 del foglio 3.

Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato in data 19/06/2023.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince quanto segue:

In riferimento al P.R.G. approvato con O.A. n° 345/83 del 21/09/1983, con allegate prescrizioni urbanistiche di cui alle "Norme di Attuazione" allegate al citato Decreto Assessoriale, gli immobili censiti in catasto al:

- foglio 3 particelle 217 - 218 ricadono in zona: "E2 Agricola Speciale", vincoli Parco dell'Etna, Paesaggistico, Idrogeologico. -

In riferimento al P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad Acta n° 1 del 15/10/2018 con allegati studi e R.E, gli immobili censiti in catasto al:

- foglio 3 particelle 217 - 218 ricadono in zone: zone del Parco dell'Etna (D.P.R.S. 29 17 marzo 1987); - Fasce di rispetto dei Boschi (art.10 L.R. 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.), - Boschi naturali (art.4 L.R. 6 aprile 1996, n.16 e s.m.i.) (Carta dei Boschi del P.R.G.); - Vincolo Idrogeologico; - Vincolo Paesaggistico (D.P.R.S. n. 29 del 10 dicembre 1975). -

Dalle Norme di attuazione P.R.G. approvato con O.A. n° 345/83 21/09/1983 si evince quanto segue:

ZONA E2 AGRICOLA SPECIALE

Tale zona comprende le aree vincolate per protezione idrogeologica e per particolari valori paesaggistici ed archeologici.

E' fatto divieto assoluto di qualsiasi intervento modificatorio dei luoghi, non guidato e controllato dal Genio Civile e dalla Soprintendenza ai Monumenti e/o da quella all'antichità (vedi tavole n. 1/25.000;

- è vietato qualsiasi tipo di costruzione ed in particolare residenze, stalle, cantine, silos, magazzini per la conservazione dei prodotti e simili.

- è consentito il restauro conservativo per migliorie igienico sanitarie degli edifici esistenti senza alcuna variazione volumetrica.

Dalle Norme di attuazione P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad Acta n° 1 del 15/10/2018, si evince quanto segue:

1. Il PRG individua le parti di territorio comunale ricadenti all'interno del Parco dell'Etna.

evidenziando le zone A, B, C e C Altomontana (per le quali si rimanda al Piano del Parco) e la zona D.

2. Il PRG destina le aree ricadenti in zona D ad usi agricoli (zona E). Per tali zone valgono le limitazioni dell'attività edilizia previste dall'art. 15.5 delle Norme di Attuazione del Piano del Parco. In particolare al comma 4. è previsto che la volumetria complessiva consentibile non può eccedere lo 0,03 mc/mq.

3. In particolare, in zona agricola E non saranno ammessi "insediamenti produttivi" secondo quanto previsto dall'art. 22 della L. R. 71/78 e altri interventi edilizi che risultino incompatibili, per tipologia e consistenza, con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale.

4. Sono consentite operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione degli edifici sia a carattere produttivo che con finalità abitative, sia di tipo rurale che agrituristico, con l'obbligo di mantenere tipologie edilizie e caratteristiche morfologiche e cromatismi tipici del luogo, limitando al minimo le alterazioni morfologiche del sito e rispettando i valori paesaggistici dell'area.

5. Per le zone E di PRG ricadenti in zona D di Parco, è ammessa soltanto la costruzione di fabbricati con funzioni strettamente connesse alle esigenze agricole del fondo in cui insistono. Per i volumi edilizi a scopo abitativo la densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq e le costruzioni dovranno avere un livello fuori terra. Possono essere consentite destinazioni ad agriturismo e turismo rurale.

6. Tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al parere preventivo dell'Ente Parco dell'Etna.

7. L'esercizio agricolo è ammesso su superfici già oggetto di uso agricolo, cioè su superfici che possiedono i requisiti per la prosecuzione o il ripristino della coltivazione agraria. Pertanto gli interventi agricoli possono essere progettati solo su superfici agricole e possono essere realizzati salvaguardando l'attuale orografia del terreno, tutti i terrazzamenti esistenti, l'eventuale roccia affiorante, le eventuali "torrette di pietrame lavico" e tutte le piante forestali vegetanti presenti anche isolatamente.

Nessun intervento agricolo può essere autorizzato su superfici forestali. Inoltre vanno salvaguardati tutti gli esemplari di *Celtis tournefortii* (minicuccu fimminedda), specie endemica del territorio etneo.

ART. 98. Vincolo idrogeologico

1. Nel l'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico individuate nelle tavole del PRG vigono le norme di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3267 e del relativo Regolamento R. D. 16/05/1926, n. 1126. Ogni opera che comporta trasformazione urbanistica e/o edilizia compresa la trasformazione dei boschi, la lavorazione di aree incolte e i movimenti di terra deve essere preventivamente autorizzata dall'ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per territorio.

2. L'amministrazione comunale potrà provvedere ad emanare un apposito regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico, in conformità alla circolare della Pres. Regione Siciliana 20/11/2008, nella condivisione dell'attualità del disposto del Regio Decreto che si prefigge di preservare i terreni di qualsiasi natura e destinazione che per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con la salvaguardia del territorio, ed oggi di un uso sostenibile dello stesso possono, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere stabilità o turbare il regime delle acque.

ART. 96. Boschi naturali

1. Le aree così individuate nei grafici di PRG sono quelle occupate da boschi, come classificati e definiti dalla legislazione vigente in materia, suddivisi in boschi perimetrati ai sensi dell'art. 4 L.R. 16/96, e boschi perimetrati ai sensi dell'art. 2 D. Lgs. 227 /2001) su 11 a base di 11 o studio agricolo forestale e a 11 legato al PRG. Tali aree sono sottoposte a tutela, in ragione del loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, e su esse sono consentiti gli usi di cui alla L.R. 16/96 e s. m. i.
2. Ai fini della pubblica fruizione, per iniziativa dell'Ente proprietario, può essere consentita la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di punti di sosta in radura, utilizzando esclusivamente materiali e tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica compatibili con quelli naturali esistenti.
3. Qualora tali aree non siano già di proprietà demaniale, tali interventi possono essere eseguiti dai privati proprietari soltanto previo convenzionamento con il Comune, che assicuri la libera percorribilità e fruizione di percorsi e punti di sosta, con obbligo della loro manutenzione, prevedendo il mantenimento della proprietà.
4. In tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione e di ripristino della vegetazione naturale, nonché la realizzazione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale, e l'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico. All'interno di tali aree sono vietate le realizzazioni di manufatti edilizi, come pure le attività di cava o di discarica e, in generale, ogni altra opera di trasformazione dei suoli.
5. Gli immobili preesistenti alla data di adozione del PRG, se costruiti nel rispetto delle normative vigenti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma.
6. Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione urbanistica.

ART. 97. Fascia di rispetto dei boschi

1. Il PRG individua zone di rispetto, variabili tra 50 e 200 m dal limite esterno dei boschi naturali, delle formazioni rupestri e riparati, della macchia mediterranea, nonché dei castagneti anche da frutto, ed all'interno di queste aree, di cui alla L. R. 12/06/1976, n. 78 come modificata dalla L. R. n. 16/1996, dalla L. R. n. 13/1999, dal D. P. R. S. 28/06/2000 e dalla L. R. n. 6/2001 e s. m. i. Per tali aree, in conformità a quanto disposto dall'art. 10, comma 3 bis della L. R. 16/96 è possibile prevedere nuove edificazioni con un indice territoriale pari a 0,03 mc/mq. I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 91 Zona E1.
2. È altresì consentita la realizzazione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale e di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 della L. R. 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con D. P. R. 380/2001". Per tali edifici, se dotati di regolare titolo abilitativo, è consentita inoltre la demolizione e ricostruzione a parità di volume esistente e con parametri urbanistici di cui all'art. 30, per le zone CRB.

SOPRALLUOGO IN SITU

Il sottoscritto, a seguito delle notevoli difficoltà incontrate per il reperimento di notizie e documenti necessari ed idonei a fornire un corretto quadro generale e particolare dei terreni, si è recato sui luoghi, previa autorizzazione della curatela, alla presenza della sig.ra [REDACTED], comproprietaria, in data **05/06/2023 alle ore 10,00** per effettuare un accurato sopralluogo.

L'accesso ai beni è consentito tramite un cancello in acciaio sulla particella 218. Le particelle 217 e 218 sono interamente recitate con rete metallica e paletti infissi sul terreno. La strada di accesso è asfaltata e si diparte dalla strada Milia che a sua volta prende origine dalla SP92.

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Il bene si trova in pieno parco dell'Etna in zona di montagna a circa 1.500 m. slm.

Il cancello risultava chiuso con chiave in possesso della sig.ra [REDACTED], che ha aperto per consentire il sopralluogo.



Foto n° 1 – cancello d'ingresso alla particella 218.



Il terreno risultava con vegetazione naturale e non coltivato.

In corrispondenza dell'edificio, si trovava un albero secco abbattuto.

L'edificio si presentava con facciata allo stato grezzo e piuttosto degradata e con solaio senza impermeabilizzazione e con armature metalliche ossidate affioranti in corrispondenza dei pilastri (vedi foto n° 3).

Come è possibile notare dalla foto, l'edificio si presenta non rifinito, esternamente estremamente degradato così come il terreno non coltivato né curato e pieno di rifiuti vari (edilizi e di altro genere).

Foto n° 2 – albero abbattuto davanti all'edificio



Foto n° 3 – foto della facciata principale d'ingresso prospiciente il cancello di accesso.



Foto 4 – foto dell'edificio

L'interno dell'edificio si presentava molto deteriorato, con evidenti infiltrazioni d'acqua in particolare dal solaio non impermeabilizzato.

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA



Foto n° 5 e foto 6 – interno dell'edificio (piano terra)



Foto 7 e foto 8 – impianto elettrico deteriorato e umidità sui muri interni



Foto n° 9 – foto del corridoio di ingresso con evidenti sfondellamenti delle pignatte del solaio e umidità proveniente dalla copertura non impermeabilizzata.



Foto n° 10 e foto n° 11 – ingresso piano cantinato con evidenti sfondellamenti dei balconi. Particolari dei laterizi dei balconi sfondellati con armature metalliche ingrossate dall'ossidazione. Anche la facciata del piano cantinato risulta non rifinita e piuttosto degradata. Si segnalano pericoli legati allo stato delle strutture in condizioni decisamente degradate.



Foto n° 12 e Foto n° 13 – interno del piano cantinato non rifinito.

Come è possibile notare l'edificio è non rifinito, assolutamente degradato e non abitabile. Lo stato dell'immobile evidenzia che in atto non è abitabile.

CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE DEI BENI

Terreno agricolo

Vista la tipologia e la natura dei terreni in questione, il metodo di stima inizialmente scelto per la valutazione del bene è stato quello dell'indagine di mercato da effettuare sulla base di reali compravendite di immobili comparabili della zona.

Sono stati consultati i borsini immobiliari così come l'OMI, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che non hanno fornito alcun valore per terreni del tipo in questione a meno degli ultimi Valori Agricoli Medi della provincia vigenti in atto (Pronunciamento Commissione Provinciale n.386 del 24/01/2019).


In particolare si sono riscontrati i valori per la:

REGIONE AGRARIA N° 6 – COLLINE LITORANEE DI PATERNÒ - COMUNI DI:
BEPASSO, CAMPOROTONDO ETNEO, MASCALUCIA, PATERNÒ, SAN PIETRO
CLARENZA, SANTA MARIA DI LICODIA, RAGALNA. (VEDI ALLEGATO N° 9).

Nella fattispecie, per i terreni in questione, sono stati riscontrati i seguenti valori:

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
BOSCO CEDUO	2.427,35

La tabella che segue riporta i valori dei terreni valutati secondo i valori agricoli medi della provincia e sopra indicati.

 terreni nel territorio di Ragalna
LOTTO 1

Foglio	Particella	qualità	Estensione (mq)	VALORE UNITARIO (Euro/Ha)	Valore del terreno
3	217	BOSCO CEDUO	2.020	2.427,35	490,32

Valore che risulta evidentemente estremamente basso rispetto al valore reale di mercato. Il valore basso e non proponibile è dovuto al fatto che i valori agricoli medi non permettono una reale valutazioni per piccole estensioni quale quella in esame di gran lunga al di sotto dell'ettaro, che costituisce l'unità di misura che ne indica l'ordine di grandezza della superficie.

In realtà, a seguito di interviste in loco, il valore unitario di mercato per il terreno è risultato pari a 2,00 Euro/mq.


Trovando quest'ultimo valore come maggiormente veritiero, è stato preso a riferimento per la valutazione commerciale del bene:

Giuseppe Pierro – terreni nel territorio di Ragalna
LOTTO 1

Foglio	Particella	qualità	Estensione (mq)	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	Valore del terreno
3	217	BOSCO CEDUO	2.020	2,00	4.040,00

Edificio di civile abitazione

L'edificio esistente sulla particella 218 del foglio 3 ha categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

 fabbricati nel territorio di Ragalna
LOTTO 2

Foglio	Particella	Estensione del terreno (mq)	Superficie commerciale (mq)	Rendita (€)
3	218	1720	133	417,50
<ul style="list-style-type: none">Il fabbricato con categoria catastale A/3, censito in catasto alla particella 218 del foglio 3, ha una superficie commerciale pari a 133 mq circa. L'edificio è stato realizzato abusivamente ed è in corso l'istruttoria della sanatoria.				

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di tre anni, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

CONSIDERAZIONI SULLA METODOLOGIA DI STIMA

L'unità immobiliare in questione si trova all'interno della particella 218 del foglio 3 del Comune di Ragalna. Il terreno è costituito da bosco ceduo di pertinenza dell'immobile. Ai fini della determinazione del metodo di stima più attendibile sono stati calcolati i valori sulla base delle seguenti metodologie.

- Valutazione in base al **prezzo di mercato riscontrato nella zona;**
- Valutazione in base ai **prezzi di mercato riscontrati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate;**

A questi si aggiunge il valore catastale che costituisce, più che altro, un valore fiscale minimo per la registrazione ma non costituisce valore di mercato.

CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE

Se il prezzo di mercato fosse esclusivamente dettato dall'incontro tra domanda ed offerta in questo momento storico sarebbe difficile determinarlo in quanto la domanda è praticamente tendente a zero.

Tra l'altro, la situazione di crisi economica della zona, già presente nel 2019 si è estremamente aggravata nel 2020 e continua a peggiorare in questo anno 2023 per tutte le motivazioni ben note e legate soprattutto alle conseguenze dell'emergenza da pandemia dovuta al covid 19, che ha messo in ginocchio tantissime attività economiche.

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Tutto ciò ha determinato una forte contrazione del mercato edilizio con una grande disponibilità immobiliare in vendita ed una quasi azzerata richiesta di acquisto per carenza di prospettive e di ripresa economica.

I valori riscontrati dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2022 possono essere desunti dalla seguente tabella:

DETTAGLIO VALORI OMI -Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: RAGALNA

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE: Monte Arso – Roccalupa – Bosco Milia.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,4	3,4	L

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Lo stato conservativo dell'immobile è definibile come SCADENTE.

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il mercato nella zona è pressochè nullo in quanto non si sono riscontrate compravendite assimilabili all'immobile in questione avvenute nell'ultimo decennio.

Tali valori riportati dall'Agenzia delle Entrate sono pressappoco coincidenti (lievemente superiori) con i valori desunti da interviste in loco per compravendite degli anni passati.

Assumendo il **dato minimo** secondo l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per unità immobiliari di categoria A/3 – abitazione di tipo economico in **stato conservativo normale** nel secondo semestre semestre 2022, ritenuto in forte rialzo rispetto ai valori reali di mercato riscontrati nelle interviste, otterremmo quanto segue:

Superficie di calcolo (mq)	Valore unitario di mercato Riscontrato in loco €/mq	Valore immobile in stato conservativo normale €
133	650,00	86.450,00

I valori sono troppo ottimistici rispetto alle reali condizioni di mercato tendente a zero. Il valore di mercato riscontrato attraverso le interviste è risultato pari a €/mq 550,00.

Superficie di calcolo (mq)	Valore unitario di mercato Riscontrato in loco €/mq	Valore immobile in stato conservativo normale €
133	550,00	73.150,00

L'edificio in questione è stato realizzato da oltre 40 anni.

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto 2

- **Provincia:** CATANIA
- **Comune:** RAGALNA
- **Dati catastali:** Fg. 3, part.218

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	consistenza catastale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Superficie commerciale dell'immobile	133	100%	133
Superficie commerciale totale			mq 133,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Immobile residenziale per civile abitazione – di tipo economico	1
QUALITÀ DELL'EDIFICIO	0,8
VETUSTÁ – oltre 40 anni	0,8
ESPOSIZIONE – via interna	1,00
Stato dell'immobile	0,5
Coefficiente globale	0,32

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore €/mq
Valore medio OMI (2° semestre 2022) in caso di stato conservativo normale	€ 800,00
Valore medio riscontrato di mercato unitario al mq in stato conservativo normale	€ 550,00

VALORE UNITARIO STIMATO	€/mq 550,00
Valore unitario di stima dell'immobile: €/mq 550 * 0,32 =	€/mq 176,00

Valore Catastale	€ 284,05 x 126 = € 35.790,30
Valore per capitalizzazione	Non vi è mercato relativo alla locazione nella zona
Valore medio di mercato secondo OMI	€/mq 550 x 0,32 (valore medio di mercato OMI) x mq 133 = €/mq 176 * mq 133 = € 23.408,00
Valore stimato	€ 23.408,00

Al valore stimato occorre sottrarre i costi di oblazione da pagare al comune ed i diritti, comprese le sanzioni, relative agli altri enti competenti, per i quali non è certa la definizione positiva dell'istruttoria finalizzata al rilascio della concessione edilizia in sanatoria. L'eventuale acquirente, qualora l'immobile fosse vendibile, posto che manca l'atto di compravendita notarile, deve essere edotto del fatto che l'immobile deve ancora ottenere la concessione in sanatoria da parte del comune, previo nulla osta da parte degli altri enti competenti, e che il comune non ha potuto espletare tutta l'istruttoria sulla sanabilità dell'immobile in quanto mancano tutti i documenti prima riportati e richiesti e mancano soprattutto i nulla osta degli enti competenti ad esprimere nulla osta sui vincoli gravanti.

Si precisa che l'edificio è abusivo ed ancora non si è conclusa l'istruttoria per la concessione edilizia in sanatoria in quanto mancano documenti e nulla osta basilari ed indispensabili per la conclusione del procedimento da parte del Comune di Ragalna. Non sono iniziate le istruttorie da parte degli enti che hanno competenze sui vincoli gravanti sui terreni e pertanto mancano i *nulla osta* necessari per la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria.

L'onere dell'oblazione e di eventuali ulteriori sanzioni e/o interessi da parte degli enti competenti, che ancora non hanno reso noti i valori in termini monetari e l'esito positivo dell'istruttoria, si possono orientativamente calcolare in € 7.000,00, salvo diversi e migliori indicazioni che vorranno fornire gli enti preposti a seguito dell'esame istruttorio della pratica. A questi vanno aggiunti gli onorari del tecnico che si occuperà della presentazione della documentazione e dell'iter per l'ottenimento della concessione in sanatoria e che si stimano in € 5.000,00.

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Pertanto, il valore ricavato per l'immobile si intende come valore intrinseco del bene qualora urbanisticamente in regola e nelle condizioni attuali dello stesso.

Valore stimato per l'immobile compresi oneri gravanti:	€ 23.408,00 – € 5.000,00 - € 7.000 =
Valore finale stimato:	€ 11.400,00

VALORE STIMATO per l'edificio e le sue pertinenze (lotto 2)
€ 11.400,00
(euro undicimilaquattrocento/00)

Valore stimato arrotondato per l'edificio (lotto 2):	€ 11.400,00
--	-------------

Valore stimato arrotondato per il terreno: (lotto 1)	€ 4.000,00
--	------------

PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'

La stima di cui sopra è riferita ai beni in quanto tali.

Ocorre precisare quanto segue:

La stima è avvenuta in quanto, nell'incarico ricevuto come in premessa è precisato che il sig. [REDACTED] risulta Proprietario per la quota di 1/3 dei seguenti immobili per i quali si richiede la valutazione propedeutica alla vendita giudiziaria:

- *Fabbricato di civile abitazione piano SI-T Contrada Milia s.n.c, foglio 3, particella 218, cat. A/3. Classe 5, vani 5, Rendita euro 284,05 con terreno di pertinenza;*
- *Terreno - bosco ceduo, foglio 3, classe 3 part. 217 are 20 ca 20 , superficie di 310 mq, classe 7, Reddito dominicale 10,52 euro ed agrario 0,10 euro, e che la quota di proprietà del debitore non risulta gravata da ipoteche.*

A seguito di accurate ricerche culminate infine con la visura in conservatoria dei registri immobiliari, si evince quanto segue:

La particella 218 del foglio 3 del comune di Ragalna perviene ai fratelli [REDACTED], [REDACTED] grazie alla dichiarazione di successione dai genitori [REDACTED] prima e [REDACTED] dopo, accettata dai fratelli.


Nei confronti dei sig.ri [REDACTED] a, entrambi defunti e genitori dei fratelli [REDACTED] non risulta alcun atto pubblico relativo alla particella 218 del foglio 3 del comune di Ragalna. In particolare si precisa che a seguito di

RILEVAZIONE IPOTECARIA ESEGUITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA.

A nome di: [REDACTED] nato [REDACTED] – ARIANO IRPINO

Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Precisato che per la particella 218 del foglio 3 in atto non risulta l'atto di proprietà del sig. , pertanto, a parere del sottoscritto, non risulta di fatto vendibile, il valore dei beni, come indicati nell'incarico affidato, risulterebbe come appresso indicato:

Lotto 1 (part. 217 foglio 3)
€ 4.000,00/3 = € 1.333,33
In arrotondamento: € 1.350,00

Lotto 2 (part. 218 foglio 3)
€ 11.400,00/3 = € 3.800,00
In arrotondamento: € 3.800,00

Catania, li 12/07/2023

Il tecnico
Ing. Agatino Cinardi



Ing. Agatino Cinardi

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

ALLEGATI

ALLEGATO 0 – incarico

ALLEGATO 1 – Atto di proprietà e provenienza del terreno di cui alla particella 217 foglio 3 del Comune di Ragalna.

ALLEGATO 2 – scritture private

ALLEGATO 3 – dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

ALLEGATO 4 – Visura Catastale

ALLEGATO 5 – Estratto di mappa catastale

ALLEGATO 6 – nota inviata dal comune di Ragalna alla ditta [REDACTED]

ALLEGATO 7 – Mappature tematiche della zona

ALLEGATO 8 – calcolo onorario e richiesta liquidazione

ALLEGATO 9 – Valori Agricoli Medi della provincia

ALLEGATO 10 – Pianta catastale edificio particella 218

ALLEGATO 11 - Allegato grafico edificio in sanatoria

ALLEGATO 12 – giustificazione spese

Catania, li 12/07/2023

Il tecnico

Ing. Agatino Cinardi

