

COMUNE DI PATERNO'  
(Prov.di Catania)

VALUTAZIONE TECNICO ECONOMICA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA,  
SITI NEL COMUNE DI PATERNO' - FRAZ. SFERRO (CT)

Il Professionista  
(ing. Calogero Di Baudo)



Il Committente  
(Consorzio Agrario Inter. di Catania e Messina)

Elaborato

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**studio tecnico ing. Calogero Di Baudo**

- via Gen. Cadorna, 91 - (90029) VALLEDOLMO (PA)  
- Tel 331 4554756 - e-mail: ing.dibaudo@gmail.com

Committente

**Consorzio Agrario Interprovinciale  
di Catania e Messina**

Data

## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<i>I beni immobili oggetto di stima .....</i>	<i>1</i>
<b>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE STRUTTURAZIONE DELL'ELABORATO TECNICO ...</b>	<b>2</b>
<b>CAPITOLO 1 – ACCERTAMENTI PRELIMINARI .....</b>	<b>3</b>
1.1. <i>Attività preliminari alla stima dei beni immobili.....</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Documentazione acquisita ed esaminata .....</i>	<i>4</i>
<b>CAPITOLO 2 – CARATTERISTICHE E INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO</b>	
<b>DELL'IMMOBILE DA STIMARE .....</b>	<b>5</b>
2.1. <i>Localizzazione e contesto urbano .....</i>	<i>5</i>
2.2. <i>Dati catastali .....</i>	<i>5</i>
2.3. <i>Provenienza e proprietà.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Descrizione dei beni immobili da stimare.....</i>	<i>9</i>
2.5. <i>Aspetti urbanistici: Destinazione, Concessione Edilizia, Agibilità/ Abitabilità .....</i>	<i>14</i>
2.6. <i>Esistenza di formalità, vincoli e gravami .....</i>	<i>16</i>
2.7. <i>Impianto distribuzione carburanti agricoli.....</i>	<i>16</i>
<b>CAPITOLO 3 - I CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPITOLO 4 - LA VALUTAZIONE DEL BENE.....</b>	<b>19</b>
4.1 <i>La stima per punti di merito o multiparametrica – Metodologia sintetico – comparativa (fonti indirette) .....</i>	<i>19</i>
4.2 <i>La stima per capitalizzazione dei redditi – Metodologia analitica .....</i>	<i>22</i>
<b>CAPITOLO 5 – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....</b>	<b>27</b>
<b>INDICE ALLEGATI .....</b>	<b>28</b>

## ***Premessa***

Il sottoscritto Ing. Di Baudo Calogero, con studio in Valledolmo in via Generale Cadorna n° 91, iscritto al n° 2467 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, in data 15/12/2023 viene nominato, dal Dott. Mario Laudani, in qualità di Liquidatore del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, quale Consulente Tecnico per l'esecuzione di una stima immobiliare relativa al magazzino sito in località Sferro nel Comune di Paternò di proprietà del Consorzio al fine di poter esperire la procedura di vendita all'asta. **(Cfr. All. 0.1).**

## ***I beni immobili oggetto di stima***

L'immobile oggetto della presente stima immobiliare è ubicato all'interno del centro abitato della frazione di Sferro, ricadente nel territorio del Comune di Paternò (CT), in zona centrale essendo ubicato tra la stazione ferroviaria e la zona residenziale, esattamente in via Santa Rosa, lungo la SS192 all'altezza con l'intersezione con la SP 102i.

Il complesso immobiliare di proprietà del Consorzio Agrario più esattamente è costituito da tre corpi di fabbrica così distinti:

- 1) Il corpo principale costituito da fabbricato a due elevazioni destinato a magazzino al piano terra, e ad abitazione al piano superiore;
- 2) Un piccolo corpo di fabbrica adibito deposito di carburanti agricoli;
- 3) Un ulteriore deposito rappresentato da un fabbricato ormai pressoché diruto;
- 4) Un'area esterna di pertinenza recintata prospiciente alla S.S. 192, in cui è presente l'accesso carrabile, in posizione rientrata rispetto il filo stradale, costeggiando lateralmente con la SP 102ii, e nel retrostante con la linea ferrata;
- 5) Porzione di terreno di superficie complessiva di circa 680 mq, ricadente oltre la recinzione lungo il confine Est, lasciato allo stato naturale e in parte costituito da una scarpata, di fatto a tutt'oggi non disponibile e non utilizzabile;
- 6) Piccola porzione di terreno di superficie complessiva di circa 145 mq, separato dal complesso immobiliare sopra indicato dal canale di scolo delle acque piovane, di fatto a tutt'oggi non disponibile e non utilizzabile

## ***Svolgimento dell'incarico peritale strutturazione dell'elaborato tecnico***

La redazione della presente perizia estimativa sarà condotta, prevalentemente sulla base di dati certi, forniti dal riscontro tra quanto accertato in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle varie documentazioni acquisite e/o reperite, mentre per la parte estimativa saranno considerate le fonti accreditate costituite da dati statistici ufficiali, banche dati informatiche, studi di settore e indagini di mercato, che permetteranno grazie all'esperienza professionale acquisita negli anni, di adottare le più opportune procedure estimative che consentiranno di poter disporre di informazioni quanto più appropriate al caso specifico, ed una valutazione economica quanto più rispondente al bene stimato.

Al fine di rendere più chiara l'esposizione del redigendo elaborato, si ritiene utile illustrare le attività svolte e fornire le necessarie informazioni di tipo descrittivo ed estimativo, provvedendo quindi a quantificare il valore di mercato dei beni immobili, articolando la presente relazione tecnica in più parti, nel seguente modo:

### ***CAPITOLO 1 – Accertamenti preliminari***

- 1.1. Attività preliminari alla stima dei beni immobili;**
- 1.2. Documentazione acquisita ed esaminata;**

### ***CAPITOLO 2 – Caratteristiche e inquadramento catastale e urbanistico dell'immobile da stimare***

- 2.1. Localizzazione e contesto urbano**
- 2.2. Dati Catastali**
- 2.3. Provenienza e proprietà**
- 2.4. Descrizione dei beni immobili da stimare**
- 2.5. Aspetti urbanistici: Destinazione, Concessione Edilizia, Agibilità/Abitabilità**
- 2.6. Esistenza di formalità, vincoli e gravami**
- 2.7. Impianto distribuzione carburanti agricoli**

### ***CAPITOLO 3 – I criteri metodologici adottati***

### ***CAPITOLO 4 – La Valutazione del bene***

4.1. La stima per punti di merito o multiparametrica – Metodologia sintetico-comparativa

4.2. La stima per capitalizzazione dei redditi – Metodologia analitica

## **CAPITOLO 5** – Considerazioni conclusive

\*\*\*\*\*

### **CAPITOLO 1** – *Accertamenti preliminari*

Nel corso dello svolgimento dell'incarico peritale, le attività preliminari alla stima sostanzialmente possono ricondursi agli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, oltre a quelli di contorno effettuati prima e dopo tale attività, seguiti da un'attività di analisi e verifica della documentazione ricercata e/o acquisita perché ritenuta utile per fornire quante più informazioni che descrivono lo stato di fatto dell'immobile sia a livello della sua consistenza che documentale, indispensabili per una stima precisa e puntuale.

#### **1.1. Attività preliminari alla stima dei beni immobili**

Nell'ambito del già menzionato incarico, il sottoscritto ha effettuato le ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizi Catastali, con il supporto della piattaforma on-line dedicata "SISTER" verificando l'esistenza di una planimetria depositata in Catasto relativa all'immobile di proprietà del Consorzio, corredandola anche delle rispettive visure catastali dello stesso **(Cfr. da All. 1.1.1 a 1.1.6)**.

Congiuntamente al liquidatore Dott. Laudani e al suo collaboratore in data 18/12/2023 si è dato seguito all'accesso presso l'immobile dell'Ente in liquidazione sito in località Sferro nel Comune di Paternò, per verificare lo stato e la consistenza dell'immobile.

Le operazioni peritali nello specifico sono state rivolte all'identificazione e alla precisa individuazione di tutte le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare, inoltre.

Durante il sopralluogo si è proceduto altresì a visionare lo stato di conservazione dell'immobile verificando anche la tipologia di impianti presenti, effettuando al contempo dei rilievi fotografici e prendendo nota di ogni particolare.

In seguito si è quindi proceduto all'analisi comparativa tra la documentazione acquisita e la consistenza immobiliare verificata in sede di sopralluogo, potendo constatare la l'assenza di informazioni circa il rilascio della concessione edilizia per l'immobile visionato indicato nell'elaborato planimetrico con CF2, che nello specifico coincide con il separato magazzino di piccole dimensioni in muratura e solaio in laterocemento, che ospita i locali per il deposito ed il travaso dei carburanti distribuito in parte su due livelli, nonostante si ha evidenza dell'istanza presentata all'Amministrazione Comunale. Invero, per l'ulteriore fabbricato indicato in planimetria con CF3, ormai diruto in quanto mancante del tetto, ed utilizzato un tempo come magazzino, non è stata rinvenuta alcuna documentazione concessoria, come meglio illustrato nel successivo paragrafo 2.5.

## **1.2. Documentazione acquisita ed esaminata**

Il sottoscritto, nell'ambito dell'incarico ricevuto, ha provveduto ad esaminare la documentazione acquisita dal Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, che è stata integrata dalla documentazione ritenuta utile reperita dal sottoscritto tramite i portali web e/o presso gli uffici competenti, come meglio descritti nell'elencazione degli allegati che viene riportate in calce della presente relazione.

A tal riguardo si procedeva quindi alla richiesta di accesso agli atti per l'ottenimento della copia del fascicolo urbanistico dell'immobile in questione, presso l'ufficio del Settore X "Urbanistica - Edilizia privata – Pianificazine – Manutenzione – Edilizia residenziale pubblica Ufficio Europa – Servizi informatici" del Comune di Paternò, inoltrando PEC del 08/02/2024 (Cfr. All. 1.2.1), e successiva del 13/03/2024 (Cfr. All. 1.2.2).

Considerato che le particelle catastali hanno subito delle variazioni nel tempo sia nella consistenza che nella loro identificazione a seguito di frazionamenti e differenti provvedimenti edilizi, si è proceduto anche a richiedere istanza presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania in data 10/05/2024 (Cfr. All. 1.2.3) per richiedere copia degli atti inerenti alle variazioni effettuate presso il Catasto.

## **CAPITOLO 2 – Caratteristiche e inquadramento catastale e urbanistico dell'immobile da stimare**

Nonostante l'immobile oggetto di consulenza attualmente si compone anche di alcune pertinenza esterne di uso esclusivo, la perizia di stima non potrà che riferirsi al complesso dei beni nella disponibilità odierna del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, il cui giudizio di stima potrà essere pronunciato sulla base di tutti gli aspetti inerenti all'immobile tracciati nei successivi paragrafi che seguono.

### **2.1. Localizzazione e contesto urbano**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Paternò, con ingresso dalla S.S. 192 attraverso una rientranza ove è collocato un grande cancello scorrevole. L'immobile quindi si trova in posizione centrale all'interno della piccola frazione di Sferro, e direttamente in connessione con la principale arteria stradale che collega peraltro la vicina autostrada A19 - Palermo Catania (Cfr. All. 2.1.1).

La zona è caratterizzata da immobili di diversa tipologia adibiti in parte ad abitazione di tipo civile e in parte da capannoni di tipo industriale e/o artigianale.

La zona, quindi gode di sufficienti strutture secondarie poste tutte a breve distanza, che la rende una zona prevalentemente destinata nel settore commerciale.

### **2.2. Dati catastali**

Per quanto riguarda l'identificazione catastale, l'immobile di proprietà del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina risulta censito sia al N.C.T. sia al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio di Mappa 96 con le seguenti particella riportata in tabella (Tab. 2.2.1), di cui si forniscono i dati riepilogativi, estratti dalle visure catastali storiche (Cfr. All. da 1.1.1 a 1.1.4):

Tab. 2.2.1		Dati catastali beni immobili intestati a "Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina"								
Quota	Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali						
				Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Rendita
1/1	Paternò	località Sferro	terreno	96	234		Seminativo	2	145	€ 0,75
1/1	Paternò	località Sferro	terreno	96	11		Ente Urbano		8144	

Tab. 2.2.1		Dati catastali beni immobili intestati a "Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina"								
Quota	Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali						
				Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Rendita
1/1	Paternò	località Sferro	Fabbricato	96	11	5	D/7			€ 10.252,30
1/1	Paternò	località Sferro	Fabbricato	96	11	6	F/2			

L'immobile confina a Nord con la S.S. 192, in cui è anche presente la rientranza ove è collocato il cancello di accesso, mentre a Est confina con il canale di scolo zona Nord-Ovest della piana di Catania; a Ovest con la S.P 102ii, ed infine a Sud confina con la linea ferrata della tratta Catania-Palermo

Si precisa che fa parte della proprietà una porzione di terreno identificata con la particella 234 che è situata fuori dal perimetro recintato e separato dalla particella 233 che costituisce il canale di scolo, giusto frazionamento del 20/12/1978, pratica n. CT0409205 in atti dal 27/11/2003 (n. 1817.1/1978), che non è stato potuto acquisire nonostante sia stata inoltrata esplicita istanza a cui non è stato mai riscontro nonostante siano stati pagati i diritti di accetto agli atti (Cfr. All. 1.2.3).

Alla stessa stregua, si precisa che il confine est della particella 11 si estende ben oltre il posizionamento della recinzione, che risulta quindi arretrata di circa 6 m., per un'estensione complessiva di circa 680 m<sup>2</sup> non utilizzabili in quanto in parte costituiscono la scarpata del canale di scolo.

### 2.3. Provenienza e proprietà

Con atto pubblico di compravendita del 17/05/1955, in Notar Salvatore Petralia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Catania, distinto con numero di Repertorio 2254 e di Raccolta 359 (Cfr. All. 2.3.1), intervengono nell'atto da una parte in qualità di parte venditore: il Sig. Lombardo Antonino, in qualità possidente; dall'altra parte intervengono in qualità di parte acquirente il Prof. Ricchena Antonino Cav. in qualità di Vice Commissario del Consorzio Agrario Provinciale di Catania e il Dott. Sanfilippo Giovanni di Vinnenzo in qualità di Direttore dell'omonimo Consorzio, che acquistano l'intera proprietà di un immobile sito in Paternò contrada Sferro, costituito da un terreno esteso mq 5.000 meglio identificato con i dati catastali sottoriportati.

Tab. 2.3.1 Dati catastali beni immobili oggetto di compravendita del 17/05/1955 Rep. 2254							
Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali			Prezzo di vendita	
			Fg.	P.IIIa	Sup. catastale m <sup>2</sup>	£	€
Paternò	località Sferro	terreno	96	11	5000	2.125.000	€ 1.097,47

La vendita procede per il convenuto prezzo di € 1.097,47 (£ 2.125.000), somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, in favore del quale ne rilascia ampia e solidale liberatoria di quietanza di saldo.

La parte venditrice nella persona di Lombardo Antonino, dichiara inoltre che l'immobile trasferito gli pervenne dal Sig. Carpinato Pietro per atto di compravendita del 22/12/1942 in Notar Nicoletti Filippo da Catania registrato al n. 2408, dichiarando altresì che su quanto venduto non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri, canoni, diritti di terzi e vincoli di sorta che in qualsiasi modo ne possano limitare il godimento e la disponibilità.

Successivamente con atto pubblico di compravendita del 01/12/1977, in Notar Salvatore Petralia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Catania, distinto con numero di Repertorio 79590 e di Raccolta 4266 (Cfr. All. 2.3.2), intervengono nell'atto da una parte in qualità di parte venditrice: il Sig. Privitera Ernesto, in qualità procuratore speciale della Sig.ra Agata Lombardo, la Sig.ra Filippina Littieri; dall'altra parte intervengono in qualità di parte acquirente il Cav. Domenico Spampinato in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina e il Dott. Filippo Mosca in qualità di Direttore dell'omonimo Consorzio, che acquistano l'intera proprietà di un immobile sito in Paternò contrada Sferro, costituito da un terreno esteso mq 3.289, suddiviso in due spezzoni dal canale di scolo zona Nord-Ovest della piana di Catania.

Il suddetto atto di compravendita registrato presso l'Ufficio del Registro di Catania il 19/12/1977 al n° 19198, e trascritto il 14/12/1977 al n. 37430 d'ordine e n. 31528 di formalità, comprende due diverse cessioni immobiliari, dove vengono trasferiti le due distinte unità immobiliari che nel loro complesso costituiscono oggi il fabbricato diruto, un

tempo adibito a magazzino, e la zona Est dell'attuale area esterna, che vengono qui di seguito identificate:

<b>Tab. 2.3.2 Dati catastali beni immobili oggetto di compravendita del 01/12/1977 Rep. 79590</b>									
Comune	Indirizzo/piano	Tipologia	Dati catastali					Prezzo di vendita	
			Fg.	P.lla	Categoria	Classe	Sup. catastale m <sup>2</sup>	£	€
Paternò	località Sferro	terreno	96	82 (ex 82/a)			2959	10.000.000	5.164,57
Paternò	località Sferro	terreno	96	234 (ex 82/c)			145		
Paternò	località Sferro	terreno	96	52			185	2.000.000	€ 1.032,91
Paternò	località Sferro	Fabbricato rurale	96	52	C/2	1	60		

Quindi la vendita procede per il convenuto prezzo di € 6.197,48 (£ 12.000.000), somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, in favore del quale ne rilascia ampia e solidale liberatoria di quietanza di saldo.

La parte venditrice dichiara inoltre che l'immobile trasferito gli pervenne per successione testamentaria del padre Lombardo Antonino, deceduto in Catania il 16/12/1958 giusta testamento olografo del 16/10/1957 depositato e pubblicato con verbale del notaio Nicoletti L.F. di Catania del 09/01/1959, registrato a Catania al n. 6128 (denuncia di successione n. 2 Vol. 1080 – Ufficio Registro Successioni di Catania), dichiarando altresì che su quanto venduto non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri, canoni, diritti di terzi e vincoli di sorta che in qualsiasi modo ne possano limitare il godimento e la disponibilità.

Dalla ricostruzione catastale effettuata nel precedente paragrafo, quindi, emerge che la P.lla 82 si è frazionata con atto del 17/10/1977 (n. 171.900/1977) originando la p.lla 233 che costituisce il canalone, la p.lla 234 (terreno esterno alla proprietà recintata) e il resto della superficie si è accorpata alla p.lla 11 che ha l'attuale superficie di 8144 m<sup>2</sup> comprendendo anche la p.lla 52 con annesso il terreno di pertinenza di m<sup>2</sup> 185 (oggi rappresentati dal fabbricato diruto identificato nell'elaborato planimetrico con CF3.

## 2.4. Descrizione dei beni immobili da stimare

L'immobile *de quò* è costituito da diversi fabbricati, tutti con destinazione d'uso di tipo produttivo ad eccezione del piano superiore del corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione del custode.

### **Corpo di fabbrica 1 (magazzino principale)**

Il corpo di fabbrica principale, adibito a magazzino. è realizzato in c.a. con tompagnatura in muratura rifinita internamente con intonaco tipo civile e idropittura ed esternamente con intonaco tipo “*Livigni*”, la copertura è in parte costituita da elementi prefabbricati in c.a.p. a forma di Y intervallati da cupolini in MCA, in parte da copertura piana realizzata con solaio in laterocemento gettato in opera.

Nel prospetto principale del fabbricato è presente una passerella rialzata in cemento armato pedonale che consente l'accesso agli uffici e all'abitazione del piano primo.

Il fabbricato principale si compone di due elevazioni fuori terra, oltre un ulteriore piano seminterrato, come meglio di seguito descritto.

#### Piano seminterrato

Al piano seminterrato si accede tramite un grande portone metallico carrabile prospiciente alla corte esterna posizionata sulla facciata Est, mentre la parte longitudinale, coincidente con la facciata principale e quella posteriore per via dell'orografia sono parzialmente interrate per circa 2,0 m, lasciando quindi lo spazio per le aperture relative alle finestre posizionate nella parte superiore del vano magazzino che ha un'altezza complessiva di 3,20 m.

All'interno del vano sono presenti n. 4 file di pilastri in c.a., oltre a quelli perimetrali, che sorreggono il solaio in laterocemento, la pavimentazione si presenta in cemento gettato in opera.

Sono presenti gli impianti elettrici per l'illuminazione il circuito delle prese elettriche, oltre all'impianto idrico che alimenta diversi punti acqua dislocati nel magazzino.

Lo stato manutentivo lascia a desiderare in quanto sono presenti evidenti ed estesi ammaloramenti e fenomeni di degrado sia nelle parti strutturali che delle tompagnature.

La superficie interna è di 1.020,00 m<sup>2</sup> come calcolata a seguito di rilievo in sede di sopralluoghi effettuati il 15/06/2024 e del 22/06/2024 (Cfr. All. 2.4.1 e 2.4.2). di cui si allega le redatte planimetrie delle destinazioni d'uso e delle rispettive planimetrie quotate (Cfr. All. 2.4.3 e 2.4.4).

#### Piano Terra

Il piano terra essendo rialzato di circa 1,20 m ha l'accesso carrabile tramite una rampa in cemento realizzata sul prospetto laterale Ovest, mentre nel prospetto principale è presente un piano a sbalzo, provvisto di una scala, che funge sia da piano caricatore per il magazzino che per l'accesso pedonale sia il magazzino che agli uffici, nonché al vano scala a servizio del piano primo.

Gli infissi sono di tipo metallico provvisti da serrande avvolgibili in plastica, e munito di impianti elettrico e idrico funzionanti, sebbene vetusti in relazione alla epoca di realizzazione.

La superficie interna, inclusa l'area destinata ad ufficio, è di 1.252,18 m<sup>2</sup> ca. e l'altezza alla gronda (sotto trave a Y) è di m. 4,46, al colmo è di m. 5.48 per la parte con travi a Y in c.a.p., mentre nella parte con copertura il laterocemento l'altezza è di m. 5,10.

La struttura portante, per la parte con copertura in travi a Y in c.a.p. e cupolini il lastre di fibrocemento in eternit, è costituita da pilastratura perimetrale che sorregge una travata in c.a. su cui sono collocate a sua volta le travi a Y, mentre per la restante parte è costituita da pilastri presenti anche all'interno del vano essendo in continuità con i rispettivi pilastri del piano inferiore.

È presente un vano scala, con accesso dalla facciata principale, che mette in collegamento il piano rialzato con il piano superiore adibito ad abitazione del custode.

Lo stato manutentivo nel complesso è da ritenersi sufficientemente buono in relazione all'epoca di realizzazione riferito agli anni 70'.

#### Piano 1

Come già riferito l'accesso al piano primo è consentito tramite un vano scala esclusivo con accesso dal prospetto principale.

L'alloggio del custode si compone di 4 vani oltre cucina e servizi, per una superficie totale di 127,00 m., è provvisto inoltre di balcone che si affaccia in parte nel prospetto

principale e in parte in quello ovest, oltre un terrazzino con affaccio dal prospetto posteriore con uno sviluppo complessivo di 58.62; pertanto, considerando anche la superficie occupata dal corpo scala per accedere al 1° piano, in termini di superficie commerciale lo sviluppo complessivo è di 137,57 m<sup>2</sup>, come si può evincere dal prospetto di seguito riportato al termine del paragrafo.

La struttura portante è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a. gettati in opera, con copertura piana.

La compagnatura esterna è costituita da blocchi in calcestruzzo intonacati dello spessore di .30 m., mentre i divisori interni hanno uno spessore di 0,15 m., rifiniti con intonaco e idropittura; si rappresenta che sono presenti in alcune pareti delle lesioni; le pavimentazioni sono in ceramica

Lo stato manutentivo nel complesso è da considerarsi sufficiente, sebbene essendo disabitato da diverso tempo e quindi privo di qualsivoglia manutenzione sono presenti i segni di vetustà sia degli impianti che degli infissi, diversamente per quanto concerne la parte esterna sono evidenti dei diffusi distacchi della parte inferiore dei balconi, nonché una non perfetta tenuta idraulica della pavimentazione del terrazzino che provoca umidità al sottostante piano inferiore.

### **Corpo di fabbrica 2 (deposito carburanti)**

Il corpo di fabbrica denominato nell'elaborato planimetrico CF2, adibito a deposito e distribuzione carburanti agricoli, è realizzato con struttura portante intelaiata (pilastri e travi) in c.a. con compagnatura in muratura rifinita internamente con intonaco tipo civile e idropittura ed esternamente con intonaco tipo "*Livigni*", la pavimentazione è in battuto cementizio, la copertura è piana realizzata con solaio in laterocemento gettato in opera.

Il suddetto fabbricato è costituito da due elevazioni fuori terra,

La superficie complessiva è di circa 92 m<sup>2</sup>, in parte adibito al locale ove sono presenti le pompe distributrici per il gasolio e benzina agricola, mentre il piano superiore è costituito da un torrino di circa 13 m<sup>2</sup> dove era collocato un serbatoio TCA per la distribuzione a caduta del carburante, accessibile mediante una scala interna di tipo alla marinara.

L'impianto, come meglio rappresentato mediante l'allegato fotografico, non essendo più attivo da diversi anni per via delle licenze concessorie ormai scadute, versa in stato di abbandono sia edilizio che impiantistico, non risultando peraltro conforme alla normativa vigente che nel frattempo ha subito degli aggiornamenti.

### **Corpo di fabbrica 3 (magazzini diruti)**

Il corpo di fabbrica denominato nell'elaborato planimetrico CF3, un tempo adibito a magazzino, è realizzato con struttura portante in muratura in pietrame di forma rettangolare e con distribuzione interna suddivisa in n. 3 locali rispettivamente che misurano circa m<sup>2</sup> 40, 20, 64, quindi con una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 124.

Le condizioni di manutenzioni sono in pessimo stato, tenuto conto che l'intero fabbricato ad oggi si presenta privo di tetto, ormai crollato, così pure ingenti sono le lesioni ai muri portanti, rilevandosi in alcuni casi dei cedimenti.

Il suddetto fabbricato è costituito da una sola elevazione da cui si ha accesso tramite tre distinte aperture poste sul prospetto Sud, direttamente dal piazzale di carico.

Allo stato attuale l'immobile viene utilizzato per il ricovero di animali da corte.

### **Corte esterna (piazzale di carico e manovra)**

Il complesso immobiliare insiste su una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 8.144, dei quali circa m<sup>2</sup> 4.800 costituiscono l'area esterna di manovra, stazionamento e deposito, oltre m<sup>2</sup> 776 di aree esterne inutilizzate.

Per quanto concerne l'area esterna di manovra, circa m<sup>2</sup> 2.500 (pressoché frontestanti il deposito principale) risultano asfaltati, mentre i rimanenti m<sup>2</sup> 2.300 sono lasciati a fondo naturale.

Oltre il confine Est risulta in proprietà una porzione di terreno di m<sup>2</sup> 680 lasciata allo stato naturale e di fatto non disponibile e non utilizzabili per l'attività.

A ridosso del confine Sud, in prossimità del fabbricato principale (verso la linea ferrata), insiste una tettoia aperta sui 4 lati, costituita da pilastri in acciaio a struttura intelaiata su

basamento in c.a. sopraelevato rispetto il piano di campagna di circa 75 cm., e copertura in lastre di fibrocemento, fissate su travi a doppio T.

La superficie complessiva della tettoia è di m<sup>2</sup> 90 con un'altezza di circa m 5,90.

Tenuto conto della superficie delle varie unità catastali che compongono la proprietà nonché delle caratteristiche dei singoli fabbricati e strutture in essi persistenti, viene calcolata la superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 3.316,62, secondo lo schema di calcolo di seguito riportato (Cfr. Tab. 2.4.1).

Tab. 2.4.1 Determinazione della superficie commerciale										
Tipologia	Dati catastali						Ambiente/vano		Coeff di ponderazione	Sup. commerciale m <sup>2</sup>
	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Tipo	Ubicazione		
terreno	96	234		Seminativo	2	145,00		145,00	100%	145,00
terreno	96	11		Ente Urbano		8.144,00	Area deposito e manovra asfaltata	2.500,00	15%	375,00
							Area deposito e manovra fondo naturale	2.300,38	10%	230,04
							Area esterna inutilizzabile	680,00	3%	20,40
							Area tettoia esterna	96,00	20%	19,20
Fabbricato	96	11	5	D/7			Magazzino principale P.S1	1.020,00	100%	1.020,00
							Magazzino principale P.T.	1.203,43	100%	1.203,43
							Magazzino principale P.T. (uffici)	48,75	50%	24,38
							Abitaz. P.1 (sup. interne)	127,00	100%	127,00
							Abitaz. P.1 (sup. esterne)	58,62	15%	8,79
							Abitaz. P.1 (scale)	17,82	10%	1,78
Fabbricato	96	11	6	F/2			Corpo di fabbrica 3 (magazzini diruti)	124,00	40%	49,60

Tab. 2.4.1 Determinazione della superficie commerciale										
Tipologia	Dati catastali						Ambiente/vano		Coeff di ponderazione	Sup. commerciale m <sup>2</sup>
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Tipo	Ubicazione		
										3.316,62

## 2.5. Aspetti urbanistici: Destinazione, Concessione Edilizia, Agibilità/Abitabilità

### Destinazione Urbanistica:

Dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita dal Consorzio Agrario Interprovinciale si è accertato in base al Certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 27/12/2023 prot. n. 40527 rilasciata dall'ufficio del Settore V "Attività produttive – SUAP – Patrimonio – Agricoltura – Protezione Civile – S.I.T." del Comune di Paternò, secondo il Piano Regolatore Generale adottato nel 2003 con D.Dir. n. 483 del 05/05/2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva presa d'atto n. 6 del 13/01/2005 del C.C., che l'immobile sito in Paternò (CT) distinto al N.C.T. al foglio 96, particella n. 234 e al N.C.E.U. al foglio 96, particella 11 ricadono rispettivamente:

- in zona "**ZE1**" – zona agricola produttiva art. 17 N.T.A., zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;
- in zona "**ZPA**" – zona artigianale – art. 30 N.T.A., e in minor parte in zona "**ZE1**" – zona agricola produttiva art. 17 N.T.A., zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.; **(Cfr. All. 2.5.1)**;

Le suddette particelle ricadono inoltre all'interno di un'area di "Interesse Archeologico", ai sensi della legge 08/08/1985 b. 431, giusta comunicazione n. 2442/III del 17/08/1994 della Soprintendenza ai beni Archeologici.

Infine, le suddette particelle sono soggette sia alla fascia di rispetto stradale (D.L. 01.IV.1992 n. 285 C.d.S.) che alla fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 11.VII.1980 n. 753).

### Concessione edilizia

A livello urbanistico, tramite l'accesso agli atti dall'ufficio del Settore V "Attività produttive – SUAP – Patrimonio – Agricoltura – Protezione Civile – S.I.T." del Comune di Paternò, si è acquisito un primo documento relativo alla domanda per ottenere il permesso di esecuzione dei lavori edili per la realizzazione di un magazzino con annesso casa del custode, giusta istanza del 26/06/1969 al prot. n. 12367 **(Cfr. All. 2.5.2)**.

Il fabbricato venne costruito in conformità alla Concessione Edilizia (n.o. per l'esecuzione di lavori edili) per la costruzione di un magazzino con alloggio del custode rilasciata dal Comune di Paternò in data 14/07/1969, in testa alla Ditta Consorzio Agrario Provinciale di Catania **(Cfr. All. 2.5.3)**, secondo gli elaborati grafici allegati alla stessa **(Cfr. All. 2.5.4)**.

A seguito di istanza presentata il 14/11/1974 per ottenere l'autorizzazione alla prosecuzione dei lavori edili di cui alla licenza rilasciata in data 14/07/1969 **(Cfr. All. 2.5.5)**, viene rilasciato nulla osta al prot. n. 21649 del 19/11/1974 prescrivendo che i lavori vengano eseguiti ed ultimati entro il 30/12/1976 **(Cfr. All. 2.5.6)**.

In data 20/01/1976 prot. 19565 pratica 1989, il Comune di Paternò ha rilasciato Concessione Edilizia (n.o. per l'esecuzione di lavori edili) in variante al progetto già approvato in data 14/07/1969 **(Cfr. All. 2.5.7)**, di cui si allegano gli elaborati grafici **(Cfr. All. 2.5.8 e All. 2.5.9)**.

Relativamente al fabbricato realizzato per il deposito di carburanti agricolo, mediante l'accesso agli atti presso l'ufficio del Settore V "Attività produttive – SUAP – Patrimonio – Agricoltura – Protezione Civile – S.I.T." del Comune di Paternò, si è acquisito soltanto l'istanza al prot.4625 del 07/03/1977 volto da ottenere la concessione per l'istallazione di un nuovo deposito di olii minerali **(Cfr. All. 2.5.10)**, con allegata la relativa relazione tecnica e disegni **(Cfr. All. 2.5.11)**.

Quindi emerge l'impossibilità di reperire il documento concessorio rilasciato dal Comune di Paternò, motivo per il quale ha imposto l'inoltro di ulteriore istanza di accesso agli atti del 10/06/2024 trasmessa a mezzo PEC agli uffici competenti **(Cfr. All. 2.5.12)**.

Agibilità/Abitabilità

Relativamente a questo aspetto, dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici comunali, che non hanno fornito esito positivo giusta nota di riscontro del Comune di Paterno prot. n. 10427 del 18/03/2024 (Cfr. All. 2.5.13), è emersa l'esistenza solo di un certificato di abitabilità del 20/01/1973 (Cfr. All. 2.5.14), dell'appartamento posto al piano primo destinato all'alloggio custode, nonché agibili il piano seminterrato destinato a piano deposito ed il piano rialzato ad uso ufficio, deposito e magazzino, pertanto, l'immobile è da ritenersi regolare a livello urbanistico.

## **2.6. Esistenza di formalità, vincoli e gravami**

Dalla consultazione presso il portale "Sister" dell'Agenzia del Territorio alla sezione Ispezioni ipotecarie, l'immobile sopra descritto non risulta gravato da pesi ipotecari e pregiudizievoli (Cfr. All. 12).

Così come emerge dal Certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. 9), nonché dalla consultazione delle diverse cartografie dei vincoli, il suddetto immobile non è assoggettato da alcun tipo di vincolo.

Il fabbricato costituendo un corpo unico, è sprovvisto di Amministrazione Condominiale.

## **2.7. Impianto distribuzione carburanti agricoli**

Nel terreno di proprietà del Consorzio, e in particolare nel fabbricato identificato nell'elaborato planimetrico con CF2, è presente un impianto di distribuzione di carburanti agricoli e oli lubrificanti per la conduzione delle aziende agricole, fornito di Decreto Regionale e di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio, già oggetto di rinnovo, sebbene ormai tutte scadute.

Specificatamente, con D.D. n. 1312 Serv. VI/160 del 01/08/2007 registrato in data 15/11/2007 al n. 15417/3, l'Assessorato Regionale Attività Produttive della Regione Siciliana ha autorizzato il Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina ad esercire un deposito di carburanti agricoli ad uso commerciale in Comune di Paternò, c.da Sferro, costituito da n. 1 serbatoio di gasolio agricolo da 25 m<sup>3</sup>, n. 1 serbatoio di benzina agricola da 10 m<sup>3</sup> ed olio lubrificante in fusti e lattine per capienza massima di 10 m<sup>3</sup>. L'impianto è entrato in forza ai sensi dell'art. 77 co. 2 del D.A. n. 1947 del 29/06/2016,

con pubblicazione sulla GURS n. 2 del 13/01/2017 del D.A. n. 3788/2016, relativa alla concessione divenuta autorizzazione, e pertanto non più soggetta a rinnovo. Ne consegue che il DD1312/2007 mantiene la sua validità.

L'impianto di distribuzione e deposito carburanti, trattandosi di attività soggetta al controllo da parte del Comando VVF, ai sensi del DPR 151/2011, era dotata di certificato di prevenzione incendi rinnovato in data 27/18/2014 (durata 5 anni), ormai scaduta e non più rinnovabile se non con l'integrale sostituzione dell'impianto antincendio ormai in disuso.

Si evidenzia come, in mancanza di autorizzazione al Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina all'esercizio provvisorio di impresa, l'Agenzia delle Entrate, in autotutela, ha ritirato la licenza per detto deposito di oli minerali e carburanti.

Pertanto, un eventuale nuovo soggetto interessato ed in possesso dei requisiti, qualora intendesse riprendere l'attività di commercializzazione di oli minerali e carburanti agricoli, dovrà richiedere ex novo la licenza commerciale previo adeguamento degli impianti ormai in stato di abbandono.

Non riavendosi alcuna documentazione relativa al deposito di carburanti e oli minerali le informazioni di cui sopra sono state estrapolate dalla prelazione redatta dall'Ing. Marra Antonio del 10/05/2023 di cui si fornisce uno stralcio della stessa **(Cfr. All. 2.7.1)**

### ***CAPITOLO 3 - I criteri metodologici adottati***

Sotto il profilo sia teorico che operativo, secondo la dottrina estimativa la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti:

- Nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare;
- Nell'elaborazione del procedimento di stima;
- Nella risoluzione del quesito.

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, è evidente che il valore di stima del suddetto bene immobile andrà ricercato con l'effettivo valore venale del bene nel libero mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di realizzarsi, tra quelli possibili, tale da segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato, che però, dovrà

anche tenere conto delle precise finalità per cui si richiede la stima, al fine della determinazione del prezzo con il quale porre in vendita ad asta pubblica il bene dell'Ente in liquidazione.

Pertanto, considerando che è notoriamente risaputo, che rispetto ad una trattativa di compravendita tra privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta, non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento costituito dal valore di mercato dovrà essere quanto più prudentiale possibile.

A tal fine, per raggiungere tale obiettivo, si ritiene necessario procedere a più stime effettuate utilizzando metodologie differenti, tali da poter compensare i deficit opinabili ad ogni tipologia di procedimento estimativo, in quanto tali, pervenendo quindi al valore definitivo da attribuire al bene mediante la media aritmetica dei valori ricercati con le due distinte metodologie applicate.

In particolare, considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ricorrerà alle seguenti metodologie di stima:

- A. Metodologia sintetico-comparativo**, effettuato con il procedimento di stima per punti di merito o multiparametrica (fonti indirette)
- B. Metodologia analitica**, effettuato con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi

La **metodologia sintetico-comparativa**, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici).

## **CAPITOLO 4 - La valutazione del bene**

La suddivisione in più sotto-paragrafi consentirà una più agevole lettura delle determinazioni ottenute dalle 2 **differenti procedure estimative**, di cui si riportano dei brevi accenni sulla specifica metodologia ordinariamente utilizzata secondo quanto previsto dalla dottrina estimativa.

### **4.1 La stima per punti di merito o multiparametrica – Metodologia sintetico – comparativa (fonti indirette)**

Il metodo di stima per punti di merito detta anche “multiparametrica”, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell’immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Tale criterio, correntemente in uso, che consente l’individuazione del “più probabile valore di mercato” per assimilazione economica comparativa al valore medio zonale prevede le fasi operative di seguito elencate:

- 1) definizione preliminare, sulla scorta di indagine di mercato e/o consultando fonti statistiche e quotazioni ufficiali, consiste nel reperire il valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile medio di riferimento con destinazione analoga ed estensione superiore a 250 m<sup>2</sup>, così come previsto dal D.Lgs. n. 114 del 31/03/1998 per comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti
- 2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;
- 3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- 4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo applicato, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio di stima concretamente fondato.

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare è stato tratto dalle fonti indirette, acquisite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Catania; in particolar modo come prima cosa si è provveduto a verificare la Fascia/Zona OMI in cui ricade la frazione di Sferro nel Comune di Paternò, rientrando nella fascia "R – "Extraurbana" comprendente le seguenti contrade: *Giaconia-Poira-Curro`- Castiglia-Nicolo`- Ponte Barca – Gerbini - Poggio Del Monaco - Sferro* (Cfr. All. 4.1.1), quindi si è ricercata la corrispondente quotazione OMI (l'Osservatorio Mercato Immobiliare) relativa al 2° semestre del 2023, per la specifica tipologia di immobile (Cfr. All. 4.1.2), di seguito riportata:

Tab. 4.1.1 Quotazioni OMI - Comune di Ramacca									
Anno	Semestre	Zona - Fascia	Destinazione	Tipologia immobile	Stato di conservazione	Valore min	Valore max	Valore locazione min	Valore locazione max
						€/mq	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese
2023	2°	Extraurbana	Produttiva	Magazzini	Normale	280,00	460,00	1,40	2,30

Passando ora alle caratteristiche dell'immobile da stimare, per omogenizzarle con il campione rappresentativo preso a riferimento nella determinazione dei valori OMI, si sono adottati dei coefficienti multiparametrici, che possono essere differenziati secondo la seguente classificazione:

- Caratteristiche **estrinseche**:
  - Qualificazione infrastrutturale - accessibilità
  - Qualificazione ambientale
- Caratteristiche **intrinseche**
  - Panoramicità, orientamento, soleggiamento, ecc.
- Caratteristiche **tecnologiche**
  - Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo, ecc.

Nello specifico l'adozione di tali coefficienti ha permesso di determinare il coefficiente complessivo, che è pari a **K = 1,30**, calcolato con l'ausilio della seguente tabella:

<b>Tab. 4.1.2 Coefficienti Kr - Immobile Sferro Fg. 96 P.IIa 11 Paternò</b>			
<b>Macrogruppo K</b>	<b>Coefficiente Kr</b>		<b>Annotazioni</b>
	<b>Tipologia</b>	<b>Valore</b>	
<b>Caratteristiche estrinseche</b>	Qualità dell'ambiente	1	buono
	Distanza dai servizi	0,98	ricadente all'interno della borgata di Sferro
	Parcheggio	1,05	Parcheggio privato esterno
	Trasporti	1,02	a meno di 300 m (fermata AST e Interbus)
	Traffico	1	limitato
<b>Caratteristiche intrinseche</b>	Tipologia edilizia	1,05	Fabbricato indipendente
	Piano	1	multipiano
	Esposizione immobile	0,97	affaccio su 1 assi viari
	Luminosità	1,02	soleggiatura diretta per buona parte della giornata
	Stabile	0,97	Ordinario - di formatrapezzoidale
	Distribuzione	1,03	Buona ripartizione dei locali
	Manutenzione	0,85	mediocre stato
	Finiture	0,97	essenziali
<b>Caratteristiche tecnologiche</b>	impianti elettrici	0,95	da adeguare
	Cablaggio rete telefonica e informatica	0,95	inesistente
	Climatizzazione	0,95	inesistente
	Impianto di pesatura autocarri	1,03	esistente e funzionante
<b>Coeff tot</b>		<b>0,79</b>	

Potendo quindi disporre di tutti i parametri necessari per la stima dell'immobile, e cioè:

- Ampiezza – Superficie commerciale;
- Quotazione – prezzo unitario di confronto di bene similare;
- Coefficiente multiparametrico – che considera le cosiddette aggiunte e detrazioni alle effettive caratteristiche dell'immobile

Si può procedere a determinare con il **procedimento della stima multiparametrica il valore dell'immobile risultato pari a € 973.378,40**, applicando la seguente espressione:

<i>Valore medio unitario (OMI)</i>		<i>Superficie Commerciale</i>		<i>Coefficiente multiparametrico complessivo</i>		<i>Valore Immobile</i>
370,00 €/m <sup>2</sup>	x	3316,62 m <sup>2</sup>	x	0,79 K	=	<b>973.378,40 €</b>

#### 4.2 La stima per capitalizzazione dei redditi – Metodologia analitica

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per  $n$  anni ad un saggio  $r$  di fruttuosità indicato dal mercato, quindi, il valore del bene è uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontato all'attualità, fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{R}{r}$$

<b>Leggenda</b>	
$V_m$ =	Valore di mercato
$R_n$ =	Reddito netto
$r$ =	Saggio di capitalizzazione

In generale si applica quando sussistono le seguenti condizioni:

- è possibile prevedere una serie continua di redditi futuri
- è possibile determinare il saggio di capitalizzazione

Relativamente al primo punto si deve considerare il **reddito netto ordinario**, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso; sostanzialmente identificabile nell'affitto annuale dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà.

In particolare, il valore relativo all'affitto viene assunto dalle quotazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare già proposto per la zona in cui ricade la frazione di Sferro nel Comune di Paternò, rientrando nella fascia "R – *Extraurbana*" comprendente le seguenti contrade: *Giaconia-Poira-Curro`- Castiglia-Nicolo`- Ponte Barca – Gerbini - Poggio Del Monaco - Sferro* (Cfr. All. 4.1.1), quindi si è ricercata i corrispondenti valori medi di locazione, tra i valori minimo e massimo delle tipologie "Produttiva", calcolato in €/m<sup>2</sup> 1,85. quotazione OMI (l'Osservatorio Mercato Immobiliare) relativa al 2° semestre del 2023, per la specifica tipologia di immobile (Cfr. All. 4.1.2), di seguito riportata

Ne consegue che in relazione alla superficie commerciale il reddito lordo corrisponde a **€ 73.628,94 su base mensile** e a **€ 6.135,74 su base annuale**, calcolato secondo la seguente espressione:

$$\begin{array}{cccc} \textit{Canone mensile} & \textit{Superficie} & \textit{Canone} & \textit{Reddito} \\ \textit{unitario} & \textit{Commerciale} & \textit{mensile} & \textit{lordo annuo} \\ 1,85 \text{ €/m}^2 & \times 3316,62 \text{ m}^2 & = 6.135,74 \text{ €} & = 73.628,94 \text{ €} \end{array}$$

Il reddito capitalizzabile o **reddito netto** è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$R_n = R_l - S$$

La quota delle spese a sua volta viene calcolata sulla media dei valori percentuali delle singole voci di spesa riportate nei principali manuali di estimo, tra cui quelli dei seguenti autori: Forte – De Rossi, Realfonzo e Michieli, che sono stati raggruppati in un'unica tabella che riporta nell'ultima colonna i valori medi assunti per la suddetta perizia:

Tab. 4.2.1 Le spese in detrazione per il calcolo del reddito netto - locazione immobiliare										
Spese	Fonti letteratura specifica									Media tra le fonti
	Forte - De Rossi			Realfonzo			Micheli			
	% Min	% Max	% media	% Min	% Max	% media	% Min	% Max	% media	%
Manutenzione	2,00	4,00	<b>3,00</b>	2,00	6,00	<b>4,00</b>	4,00	8,00	<b>6,00</b>	4,33
Servizi	2,00	5,00	<b>3,50</b>	2,00	5,00	<b>3,50</b>	5,00	8,00	<b>6,50</b>	4,50
Improduttività	1,00	4,00	<b>2,50</b>	1,00	3,00	<b>2,00</b>	2,00	3,00	<b>2,50</b>	2,33
Assicurazioni	0,00	0,50	<b>0,25</b>	0,50	0,50	<b>0,50</b>	1,00	2,00	<b>1,50</b>	0,75
Reintegrazione	0,00	1,00	<b>0,50</b>	0,50	2,50	<b>1,50</b>	2,00	3,00	<b>2,50</b>	1,50
Amministrazione	0,00	3,00	<b>1,50</b>	0,50	3,00	<b>1,75</b>	2,00	4,00	<b>3,00</b>	2,08
Imposte	7,00	11,00	<b>9,00</b>	11,30	0,00	<b>5,65</b>	10,00	15,00	<b>12,50</b>	9,05
<b>Totale</b>	<b>12,00</b>	<b>28,50</b>	<b>20,25</b>	<b>17,80</b>	<b>20,00</b>	<b>18,90</b>	<b>26,00</b>	<b>43,00</b>	<b>34,50</b>	<b>24,55</b>
										<b>24,55</b>

Pertanto, tenuto conto che complessivamente le spese incidono con un indice percentuale del 24,55%, se ne deduce che il Reddito netto annuo è pari a € 55.553,03, calcolato secondo la seguente espressione:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Reddito lordo annuo} & & \text{Detrazioni per spese} & & \text{Reddito netto annuo} \\ 73.628,94 \text{ €} & \times & 24,55 \% & = & 55.553,03 \text{ €} \end{array}$$

La seconda incognita costituita dal saggio di capitalizzazione si determina a partire da un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

In particolare, secondo il metodo proposto dall'*Orefice* prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

Tab. 4.2.2 Saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato			
Tipologia di centro urbano	saggio di capitalizzazione		
	Min	Max	media
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,58%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2,75%	6,00%	4,38%

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Tab. 4.2.3 Aggiunte o detrazioni al saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche							
Tipologia	n° prog.	Caratteristiche	intervallo di variazione	Caratteristiche specifiche		variazione applicata	
Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	Distanza da una via o piazza principale:	Meno di 100 m	-	0,15%
					Meno di 250 m	0,10%	
					Meno di 500 m	0,05%	
					Meno di 1000 m	0,05%	
					Oltre i 1000 m	0,15%	
				Vie servite dagli autobus pubblici:	Presente una sola linea	0,03%	0,02%
					Presenti due o più linee	0,07%	
					Linea assente: fermata entro 100 m	0,02%	
Linea assente: fermata entro 500 m	0,02%						

				Linea assente: fermata oltre i 500 m	0,07%	
2)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	Qualificazione dell'ambiente esterno:	Scarso	0,06%	0,03%
				Mediocre	0,03%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buono	-	
				Ottimo	0,03%	
			Idoneità insediativa:	Scarso	0,06%	0,03%
				Mediocre	0,03%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buono	-	
				Ottimo	0,03%	
			Previsioni di miglioramenti ambientali:	Scarso	0,06%	0,06%
				Mediocre	0,03%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buono	-	
				Ottimo	0,03%	
3)	Livello di inquinamento ambientale.	± 0,08 %	Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	Scarso	0,04%	-0,02%
				Mediocre	0,02%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buono	-	
				Ottimo	0,02%	
4)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	Scarso	0,06%	-0,03%
				Mediocre	0,03%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buona	-	
				Ottima	0,03%	
5)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	Caratteristiche di prospicienza:	Scarso	0,10%	-0,05%
				Insufficiente	0,05%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buona	-	
				Ottima	0,05%	
			Caratteristiche di luminosità:	Scarso	0,10%	-0,05%
				Insufficiente	0,05%	
				Sufficiente	0,00%	
				Buona	-	
				Ottima	0,05%	

Caratteristiche tipologiche	6)	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$	Quota rispetto al piano stradale.	Piano terra	0,08%	0,08%
					Primo piano	0,04%	
					Piano intermedio	0,00%	
					Ultimo piano	0,04%	
					Piano attico	0,08%	
	7)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	$\pm 0,06 \%$	$\Sigma$ Sup. accessorie = 0 $0 < \Sigma$ Sup. accessorie < (0,15 Sup. Commerciale) (0,15 Sup. Commerciale) $\leq \Sigma$ Sup. accessorie < (0,30 Sup. Commerciale) $\Sigma$ Sup. accessorie $\geq$ (0,30 Sup. Commerciale)	Scarso	0,06%	0,06%
					Sufficiente	0,00%	
					Ottimo	0,06%	
					Scarso	0,06%	
	8)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$	Grado di rifinitura interno:	Mediocre	0,06%	0,02%
					Ordinario	0,02%	
					Sufficiente	0,00%	
					Discreto	0,02%	
					Buono	0,04%	
Ottimo					0,06%		
Grado di rifinitura esterno:					Mediocre	0,06%	0,02%
					Ordinario	0,02%	
					Sufficiente	0,00%	
					Discreto	0,02%	
					Buono	0,04%	
					Ottimo	0,06%	
Livello tecnologico degli impianti:					Scarso	0,04%	0,02%
					Mediocre	0,02%	
					Sufficiente	0,00%	
					Discreto	0,01%	
					Buono	0,03%	
					Ottimo	0,04%	
9)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$	Stato di conservazione interno:	Scarso	0,06%	0,03%	
				Mediocre	0,03%		
				Sufficiente	0,00%		
				Discreto	0,02%		
				Buono	0,04%		
				Ottimo	0,06%		

					Scarso	0,06%		
					Mediocre	0,03%		
				Stato di conservazione esterno:	Sufficiente	0,00%	0,03%	
					Buono	-		
					Ottimo	0,06%		
	10)	Età dell'edificio.	± 0,10 %				0,05%	
Caratteristiche produttive	11)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %				0,00%	
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %				-0,02%	
<b>Tot.</b>							<b>0,43%</b>	

Quindi facendo riferimento al saggio di capitalizzazione medio relativo ai centri abitati di piccole dimensioni, quale è il centro urbano di Paternò, pari a 4,81% e applicando l'aggiunta del tasso pari a 0,43%, determinato con il metodo *Orefice*, si ottiene il **saggio di capitalizzazione da utilizzare per la stima pari a 4,81%**.

Pertanto, applicando il suddetto saggio di capitalizzazione al valore del reddito netto annuo sopra determinato, ragguagliato alla superficie commerciale, si ottiene il **valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pari a € 1.156.150,57**

$$\frac{\text{Reddito netto annuo}}{\text{Saggio di capitalizzazione}} = \text{Valore Immobile}$$

$$\frac{55.553,03 \text{ €}}{4,81\%} = 1.156.150,57 \text{ Valore Immobile}$$

## **CAPITOLO 5 – Considerazioni conclusive**

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto con **2 distinte metodologie di valutazione equiprobabili**, l'immobile oggetto di procedura di vendita con asta pubblica viene stimato con valori molto simili tra loro:

- **Metodo a) stima per punti di merito o multiparametrica** – Metodologia sintetico-comparativa (fonti indirette), valore finale pari a € 973.378,40;
- **Metodo b) stima per indagini di mercato** - Metodologia sintetico-comparativa (fonti dirette), valore finale pari a € 1.156.150,57;

Pertanto, si conclude che il valore di stima richiesto – nella fattispecie il valore di mercato – con riferimento alla data corrente, si ottiene dalla media aritmetica dei valori sopra riportati potendosi attribuire un **valore di mercato di € 1.064.764,49**.

\*\*\*\*\*

Ritenuto di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, auspicando di aver in modo quanto più esaustivo e puntuale offerto alla cognizione del bene e del suo valore, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la presente relazione di stima, relata in n° 31 pagine con la seguente documentazione allegata che ne costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale:

- n° 35 allegati;
- n° 5 report fotografici

Con ogni osservanza.

Palermo, li 06/08/2024

Il Tecnico

Inge Calogero Di Baudo



## ***Indice Allegati***

### **Allegati di tipo documentale**

- 1) All. 0.1 - Disciplinare incarico Sferro
- 2) All. 1.1.1 - Visura catastale Fg 96 Part 11 Sub 5
- 3) All. 1.1.2 - Visura storica Fg 96 Part 11 Paternò
- 4) All. 1.1.3 - Visura storica Fg 96 Part 11 Sub 6 Paternò
- 5) All. 1.1.4 - Visura storica Fg 96 Part 234 Paternò
- 6) All. 1.1.5 - Elaborato Planimetrico Fg 96 Part 11
- 7) All. 1.1.6 - Estratto mappa Fg 96 Part 11
- 8) All. 1.1.7 - Estratto mappa Fg 96

- 9) All. 1.2.1 - Istanza visione e copia Comune Paternò del 08.02.2024
- 10) All. 1.2.2 - Istanza per documentazione del 13.03.2024
- 11) All. 1.2.3 - Istanza Catasto Catania del 10.05.2024
- 12) All. 2.1.1 - Foto aerea Google Maps
- 13) All. 2.3.1 - Atto compravendita del 17.05.1955 Rep. 2254
- 14) All. 2.3.2 - Atto compravendita del 01.12.1977 Rep. 79590
- 15) All. 2.4.1 - Sopralluogo del 15.06.2024
- 16) All. 2.4.2 - Sopralluogo del 22.06.2024
- 17) All. 2.4.3 - Planimetrie destinazioni uso (Rilievo quote)
- 18) All. 2.4.4 - Sferro planimetrie destinazioni uso (Rilievo)
- 19) All. 2.5.1 - Certificato destinazione urbanistica
- 20) All. 2.5.2 - Domanda permesso a costruire del 26.06.1969
- 21) All. 2.5.3 - Licenza edilizia - Nulla osta inizio lavori 14.07.1969
- 22) All. 2.5.4 - Elaborati grafici Fabbricato Principale del 1969.07.19
- 23) All. 2.5.5 - Richiesta prosecuzione lavori del 15.11.1974
- 24) All. 2.5.6 - Nulla osta prosecuzione lavori
- 25) All. 2.5.7 - Licenza edilizia variante del 1976.01.20
- 26) All. 2.5.8 - Elab. Graf. 1976\_TAV 1\_Fabbricato Principale e alloggio
- 27) All. 2.5.9 - Elab. Graf. 1976\_TAV 2\_Fabbricato Principale e alloggio
- 28) All. 2.5.10 - Istanza nuovo deposito olii minerali del 1977.03.07
- 29) All. 2.5.11 - Relazione tecnica deposito olii minerali del 1977
- 30) All. 2.5.12 - PEC del 10.06.2024 richiesta concessione edilizia deposito carburanti
- 31) All. 2.5.13 - Riscontro richiesta agibilità del 18.03.2024
- 32) All. 2.5.14 - Agibilità e Abitabilità del 07.07.1976
- 33) All. 2.7.1 - Stralcio relazione Ing. A. Marra
- 34) All. 4.1.1 - Individuazione portale GEOPOI zona OMI
- 35) All. 4.1.2 - Banca dati OMI – Produttiva

### **Report fotografico**

- 1) 001\_Report fotografico - Piazzale esterno
- 2) 002\_Report fotografico – Magazzino
- 3) 003\_Report fotografico - Magazzino travaso carburanti
- 4) 004\_Report fotografico - Magazzino diruto
- 5) 005\_Report fotografico - Alloggio custode