

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato preventivo proposto da

[REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

NUCP R.G. 6/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La Giudice *dottoressa L. De Bernardin*, delegata alla procedura di concordato preventivo indicata in epigrafe, su richiesta del Commissario giudiziale *Avvocato Salvatore Nicolosi*, ha nominato con decreto dell'11 gennaio 2018 il sottoscritto *dott. ing. Paolo Parisi*, con studio a Catania in via Cagliari n.8, *consulente tecnico* della procedura in argomento per «stimare il valore dell'immobile indicato nel piano di concordato come "Motorizzazione"», costituente l'*asset n° 07* del compendio immobiliare offerto dalla proponente [REDACTED] in liquidazione ai creditori.

Contestualmente, è stato richiesto -per esigenze della procedura- il deposito di *pre-relazione* in ordine al valore di stima, che è stata trasmessa il seguente 22 febbraio.

Dopo di che, il 18 aprile veniva depositata la *relazione di stima* analitica dell'*asset immobiliare n.07 - "Motorizzazione"*.

Intanto, con pec del 16 aprile 2018, il C.G. comunicava l'estensione del mandato di stima a «tutto il compendio immobiliare offerto ai creditori, ivi compreso il bene immobiliare conferito dal Sig. [REDACTED] col vincolo di destinazione», stante il rogito notarile dell'1 marzo 2018.

Sempre per esigenze della procedura, giorno 10 agosto 2018 il sottoscritto C.T. ha depositato la 2^a *pre-relazione* correlata alla suddetta estensione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mandato, concernente «la verifica della congruenza del valore degli immobili con quanto esposto nel piano di concordato».

Dal piano di concordato preventivo si evince che il portafoglio immobiliare della società proponente comprende 15 complessi immobiliari di varia natura e destinazione, di cui due (Ass.10-12) composti da soli terreni, ai quali vanno aggiunti i due immobili costituenti l'apporto esterno reso dal socio Cav. [REDACTED] nonché il cespite immobiliare adibito a parcheggio (antistante al plesso "Motorizzazione"), denominato «Piazzale Comune», incluso tra i beni interessati dai contratti di locazione in corso di esecuzione. Sinteticamente, i cespiti immobiliari da stimare sono in tal guisa rappresentabili:

- ASSET IMMOBILIARE «Ex [REDACTED] -Ass.01-» Capannone su piani terreno e primo (di minore superficie), locato ad uso archivio sia comunale sia di Tribunale e Corte d'Appello, dotato di area esterna libera lungo i 4 lati perimetrali, sito a Catania, in via San Giuseppe alla Rena 71-73;
- ASSET IMM. «Ex cineſi» -Ass.02-» Capannone ad uso commerciale con annessa costruzione (in aderenza) utilizzata ad ufficio (piano terreno) ed area accessoria (piano primo), dotato di corpo deposito isolato affacciato sulla corte interna e di ampio piazzale esterno, con accesso dai civici 19-19/A della via San Giuseppe alla Rena, a Catania;
- ASSET IMM. «Ex Feltrinelli» -Ass.03-» Complesso di capannoni industriali progettati per la lavorazione del legno e palazzina uffici, articolata su tre piani (seminterrato, rialzato e primo), in pessimo stato di manutenzione, eretti su di un lotto di terreno recintato, dotato di tratti di corte articolati tra le costruzioni, avente accesso principale dal civico 32/B della via S.G. alla Rena nonché (di servizio) dalla via Don Alberione n.5, a Catania;

- ASSET IMM. «Rotolo 44-48» -Ass.04 Costruzione al piano seminterrato, destinata ad attività commerciale e deposito, provvista di aree pertinenziali esclusive destinate a terrazza (con funzione di lastrico solare), a n°2 corsie di manovra esterne e ad area attrezzata a parcheggio, ubicata a Catania, con accessi dai civici 46-48 della via del Rotolo nonché dal parcheggio pubblico sul viale Ruggero di Lauria;
- ASSET IMM. «Ufficio accanto sede» -Ass.05 Complesso edilizio multidestinazione formato da un fabbricato articolato in ufficio e locali accessori (ai piani terreno e primo), da due tettoie (magazzino) e gruppo di corpi accessori terrani nonché da ampio piazzale interno e spiazzo esterno, sito a Catania in via San Giuseppe alla Rena nn.16-18-20;
- ASSET IMM. «Capannone via delle Salette» -Ass.06 Capannone di tipo commerciale destinato a magazzino, diviso internamente in due unità autonome, ubicato a Catania, avente ingresso da via Crocifisso snc;
- ASSET IMM. «Via Gorgone» -Ass.08 Insieme di fabbricati distinti in un capannone utilizzato a deposito (diviso in due parti indipendenti) ed in due palazzine previste l'una ad ufficio e casa del custode, l'altra a locali a disposizione del personale, direttamente comunicanti con la superficie principale, dotato di area scoperta perimetrale, sito ai civici 47-49 della via Franco Gorgone (già Strada XV della Zona Industriale), a Catania;
- ASSET IMM. «Sede Sila» -Ass.09 Complesso di fabbricati sito a Catania in via S. G. alla Rena nn.20/A-B, composto da un *capannone* a tre campate e dalla connessa *palazzina*, articolata nei locali ad ufficio (al piano terreno) e nei tre appartamenti (al 1° piano) con ingresso indipendente, nonché completato dal *portico* di ingresso e dalla *corte* interna;
- ASSET IMM. «Terreno Rotolo» -Ass.10 Raggruppamento di terreni incolti, in prevalenza *area nuda* e nella rimanente parte sito di installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni (strutture, antenne,

apparecchiature, pozzetti, canalizzazioni e quant'altro), a Catania in adiacenza della rotatoria in Via del Rotolo, con accesso a Nord da via Ruilio snc ed a Sud da Viale Alcide De Gasperi snc;

- ASSET IMM. «*Ex Ruderì*» -Ass.11- Compendio multidestinazione di tre unità immobiliari di cui due con ingressi indipendenti, comprendenti due corpi di fabbrica terrani (principale e secondario), aree a parcheggio e corte, ubicate a Catania, in via San Giuseppe alla Rena, ai civici 19/B-C-D-E; la terza u.i.u. è una tettoia-deposito con struttura precaria in acciaio, aperta sui quattro lati, da adibire esclusivamente al ricovero di «materiale in legno e ferro»;
- ASSET IMM. «*Terreno Zia Lisa (aeroporto)*» -Ass.12- Raggruppamento di terreni ubicato a Catania, in contrada Zia Lisa (prossima all'aeroporto), giacitura piana, esposizione meridionale, ricadente nella Zona Artigianale Sud, disciplinata dal piano di interventi produttivi (P.I.P.), approvato con deliberazione di C.C. n°192 del 18/4/1986, e da variante, approvata con deliberazione di C.R. n.781/1988;
- ASSET IMM. «*App.to - vani2*» -Ass.13- Insieme di due uu.ii.uu. sovrapposte, facenti parte di un edificio a due piani f.t., site a Catania in via Acquicella nn.11-13, in prossimità della piazza Palestro; l'u.i.u. al piano terra prospetta sulla strada ed è utilizzata (e locata) per l'esercizio di attività commerciale, rivolta alla vendita di bevande, mentre l'u.i.u. al piano sottostrada è inaccessibile in quanto i varchi di ingresso sono stati murati per motivi di sicurezza;
- ASSET IMM. «*Seminterrato mq. 330*» -Ass.14- Gruppo di due unità immobiliari urbane ad uso magazzino, occupanti i piani seminterrato e rialzato di una palazzina a due piani sita a Catania, in via dell'Albero n.20, nel quartiere San Giorgio;
- ASSET IMM. «*Garage viale della Regione*» -Ass.15- Gruppo di tre box chiusi (garage), facenti parte del complesso condominiale a Catania in via

Acquicella n.46, di cui due sono posizionati al piano terreno con ingresso dal cancello al civico 48, mentre il terzo è sistemato al piano interrato, a cui si accede dallo scivolo al civico 20 della predetta via;

- ASSET IMM. «VIA ACQUICELLA PORTO» -ASS.16- Compendio di fabbricati di diversa tipologia edilizia, a pianta rettangolare allungata in direzione N-S, destinati ad attività commerciale, corredato di locali deposito nonché di superfici accessorie direttamente comunicanti (adibite ad ufficio e tettoia), provvisto di area libera, in parte destinata a parcheggio interno, ubicato a Catania, in via Acquicella Porto n.25/A;
- ASSET IMM. «CAPANNONI A PATERNÒ» -ASS.17- Insediamento di capannoni tipici progettati per l'attività produttiva, destinato a *lavorazione artigianale di semilavorato* (laboratorio) ed a *deposito*, corredato di *locali ufficio* e di *alloggio* per il custode (corpo "C6"), provvisto di area scoperta pertinenziale esclusiva su due livelli (corte e piazzale), avente accesso dal civico 83 della via San Marco, a Paternò (CT);
- ASSET IMM. «PIAZZALE COMUNE» -ASS.18- Area a cielo aperto recintata formata da più particelle di terreno, adibita a parcheggio scoperto custodito, esterno al perimetro aeroportuale, aperto 24 ore al giorno, con ingresso principale (pedonale e carrabile) dal civico 2 della via Don Alberione, a Catania, antistante (a SE) al cespite "*Motorizzazione*".

La presente relazione di stima esclude la trattazione degli *asset n.09 e n.14* perché allo stato non è possibile esprimere una compiuta valutazione sulla commerciabilità e, quindi, sui valori dei beni cui tali asset si riferiscono, non essendo state ad oggi rilasciate le certificazioni all'uopo richieste.

Infatti, in data *19 luglio 2018* questo C.T. ha presentato istanza al Direttore della *direzione urbanistica e gestione del territorio* del comune di Catania (prot.n.275452), completa delle attestazioni di pagamento dei

previsti diritti di segreteria, volta ad ottenere il rilascio 1) del *certificato di insussistenza vincoli* e 2) del *certificato di congruità dei pagamenti effettuati per le due pratiche di sanatoria edilizia non ancora definite* riguardanti gli *asset n.09 e n.14* del patrimonio immobiliare della proponente (v. *ALLEGATI AA2/10-11*).

Nello specifico, tali certificati servono ad attestare ordinatamente «l'eventuale insussistenza di vincoli ostativi al rilascio della sanatoria» nonché «la congruità dell'oblazione versata».

Ad oggi tale istanza non è stata riscontrata dal Servizio Condono Edilizio, nonostante lo specifico incontro avuto in data *30 agosto 2018* con il Responsabile del procedimento, rassicurante sulla disamina e sulla successiva evasione.

Come pure risulta senza risposta la precedente istanza (del 02/7/2018, prot.n. 250636) avente anch'essa ad oggetto la succitata pratica di sanatoria edilizia dell'asset n.09 (*ALLEGATO AA2/9*).

Si ritiene pertanto di dover ulteriormente sollecitare l'ufficio tecnico comunale competente al rilascio della summenzionata documentazione al fine di poter stimare i predetti beni.

Di conseguenza, questa relazione di stima è stata in tal modo articolata:

⇒ le Operazioni di Consulenza Peritale	pag. 7
⇒ la Risposta al Quesito:	pag. 9
▶ Ass.01 "Ex [REDACTED]"	pag. 11
▶ Ass.02 "Ex cinesi"	pag. 24
▶ Ass.03 "Ex Feltrinelli"	pag. 39
▶ Ass.04 "Rotolo 44-48"	pag. 52
▶ Ass.05 "Ufficio accanto sede"	pag. 68

▶ Ass.06 "Capannone via delle Salette"	pag. 81
▶ Ass.07 "Motorizzazione"	pag. 94
▶ Ass.08 "via Gorgone"	pag. 95
▶ Ass.10 "Terreno Rotolo"	pag.106
▶ Ass.11 "Ex Ruderì"	pag.115
▶ Ass.12 "Terreno Zia Lisa (aeroporto)"	pag.134
▶ Ass.13 "App.to – vani2"	pag.142
▶ Ass.15 "Garage viale della Regione"	pag.153
▶ Ass.16 "Via Acquicella Porto"	pag.162
▶ Ass.17 "Capannoni Paternò"	pag.174
▶ Ass.18 "Piazzale Comune"	pag.190
⇒ le Conclusioni	pag.198
⇒ gli Allegati	pag.200

le Operazioni di Consulenza peritale

Trattandosi di un portafoglio immobiliare di significativa varietà in quanto a destinazione d'uso, dimensione ed importanza, sono state poste in essere peculiari attività peritali volte a rendere adeguata la conoscenza in ordine alla situazione catastale, alla provenienza, alla localizzazione, allo stato, alla consistenza nonché alla situazione edilizia ed amministrativa dei singoli beni immobili da stimare, al fine di determinarne il congruo più probabile valore di mercato.

I sopralluoghi sono iniziati il 9 maggio e sono proseguiti nei giorni 10-14-22-30/5, 06-20-27/6 e 04-06-09 luglio u.s., con la partecipazione attiva del liquidatore dottor [REDACTED] del collaboratore di fiducia geometra Maurizio Martinez, già autorizzato dal G.D. in data 29.01.2018.

Sono stati ispezionati accuratamente tutti i cespiti immobiliari, effettuando rilievi topografici e riprese fotografiche (ALLEGATI D.1÷17).

In particolare sono state rilevate le variazioni intervenute sui luoghi, ritenute di interesse ai fini della stima, riportandole con tratto in rosso nelle planimetrie catastali (*ALLEGATI C2_02÷17*); similmente, con il segno doppio segmento in rosso «  » sono indicate le pareti divisorie demolite, come pure gli ingressi chiusi nell'unità immobiliare.

Conclusi i sopralluoghi peritali, è stata condotta la restituzione grafica (via Autocad) dei risultati dei predetti rilievi topografici, ottenendo la rappresentazione in pianta dello stato di fatto delle superfici in esame, differenziandole secondo livello e tipologia (*ALLEGATI C1_01÷17*).

Operate le visure catastali (storiche, per soggetto e quant'altro, *ALLEGATI B1_01÷18*) nonché acquisiti gli opportuni estratti di mappa (*ALLEGATI B4_00÷18*), planimetrie catastali (*ALLEGATI B2_01÷17*) ed elaborati planimetrici (*ALLEGATI B3_04-15-16*), questo C.T. ha ottenuto i titoli di provenienza di ciascun cespite immobiliare (*ALLEGATI B5-01÷17*).

Quindi, formulate le istanze di accesso ai documenti amministrativi (*ALLEGATI AA2/1-4-6-8-12-13-14*), si è recato autonomamente (a più riprese) presso gli UU.TT.CC. di Catania e Paternò per verificare la regolarità urbanistica di ciascun cespite immobiliare e per estrarre copia dei relativi titoli abilitativi (*ALLEGATI B8-01÷18*), delle attestazioni di agibilità (*ALLEGATI B9-01÷17*) nonché della documentazione progettuale (*ALLEGATI B7*).

Sono state poi condotte specifiche indagini in ordine al mercato immobiliare locale, sia nelle zone in cui ricadono i cespiti immobiliari sia nelle zone limitrofe afferenti allo stesso comprensorio, incontrando tecnici nonché operatori del settore praticanti nel territorio comunale e rilevando qualificate

informazioni sul segmento di mercato di interesse.

Infine, giorno 16.11.2018 ha preso visione degli atti depositati presso l'Archivio comunale progetti cd. "Cibalino" correlati all'autorizzazione n.615/2006, a seguito dell'istanza formulata via pec in data 16/8/2018, prot.n.305548/2018 (v. *ALLEGATO AA2/14*).

I verbali delle operazioni peritali sono raccolti nell'*ALLEGATO AA0*.

la Risposta al Quesito

Sostanzialmente, questa *relazione di stima* è strutturata in (16) capitoli denominati « *Ass. ii.* », tanti quanti sono gli *asset immobiliari* oggetto di valutazione e di rettifica della valutazione (*Ass.07.*), ciascuno suddiviso in quattro *paragrafi*:

1. *la descrizione generale dell'asset immobiliare;*
2. *le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche);*
3. *le caratteristiche funzionali;*
4. *la valutazione;*

nei quali sono esplicitati gli elementi conoscitivi assunti a fondamento della stima ed i metodi di stima applicati.

Nello specifico, per le operazioni di natura estimativa questo *C.T.* si è avvalso delle personali conoscenze del mercato immobiliare locale maturate sia nelle consulenze di ufficio sia nelle consulenze di parte ad oggi svolte nonché delle qualificate informazioni sul segmento di mercato di interesse assunte, per quanto possibile, da tecnici ed operatori del settore immobiliare praticanti nel territorio comunale, acquisendo dati e parametri di riferimento su cui basare la stima.

Si è fatto particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.), quotazioni dell'A.D.E., 1° semestre (*primavera*) dell'anno 2018;
- quotazioni immobiliari di zona pubblicate dal sito "*Borsinoimmobiliare*";
- per i principi generali, manuale operativo delle stime immobiliari (M.O.S.I., D.P.R. n.138/98) ed istruzioni dell'ADE per determinare la consistenza delle *uu.ii.uu.*;
- periodico specializzato "*Consulente Immobiliare*" n.1011, edito da "*Il sole 24 ore*", Milano.

Va precisato che in sede di stima per "*attualità*" va intesa l'epoca di svolgimento dei sopralluoghi peritali, ove non diversamente specificato.

A tal fine, sono state predisposte n°18 *cartelle fotografiche*, che cristallizzano lo stato di fatto attuale degli immobili ispezionati (*ALLEGATI D.1÷18*).

In tema di descrizione dello *stato di conservazione e manutenzione* degli immobili, si impiega la scala di misura *ordinale* suddivisa nei tre intervalli qualitativi definiti dai nomenclatori «*ottimo*», «*normale*» e «*scadente*» individuati nell'ambito dell'O.M.I..

Per ciascun *asset immobiliare*, sono state compilate le TABELLE che compendiano tutte le informazioni relative alle *uu.ii.uu.* componenti ed in particolare i *dati catastali* e la *superficie lorda ragguagliata* per pertinenze nonché il *metodo* ed i *parametri* di stima adottati per la determinazione del più probabile *valore venale*.

L'ultima TABELLA riepiloga i *più probabili valori di mercato* degli *asset* del *patrimonio immobiliare* in testa alla [REDACTED] in liquidazione nonché i due *asset immobiliari nn. 16-17* conferiti dal socio [REDACTED]

- **Asset 01** [redacted] magazzino detto “poliarchivio”:
- Capannone su piani terreno e primo (di minore superficie), locato ad uso archivio sia comunale sia di Tribunale e Corte d’Appello, dotato di area esterna libera lungo i 4 lati perimetrali, sito a Catania, in via San Giuseppe alla Rena, nn.71-73.

01.1. la descrizione generale dell’asset immobiliare

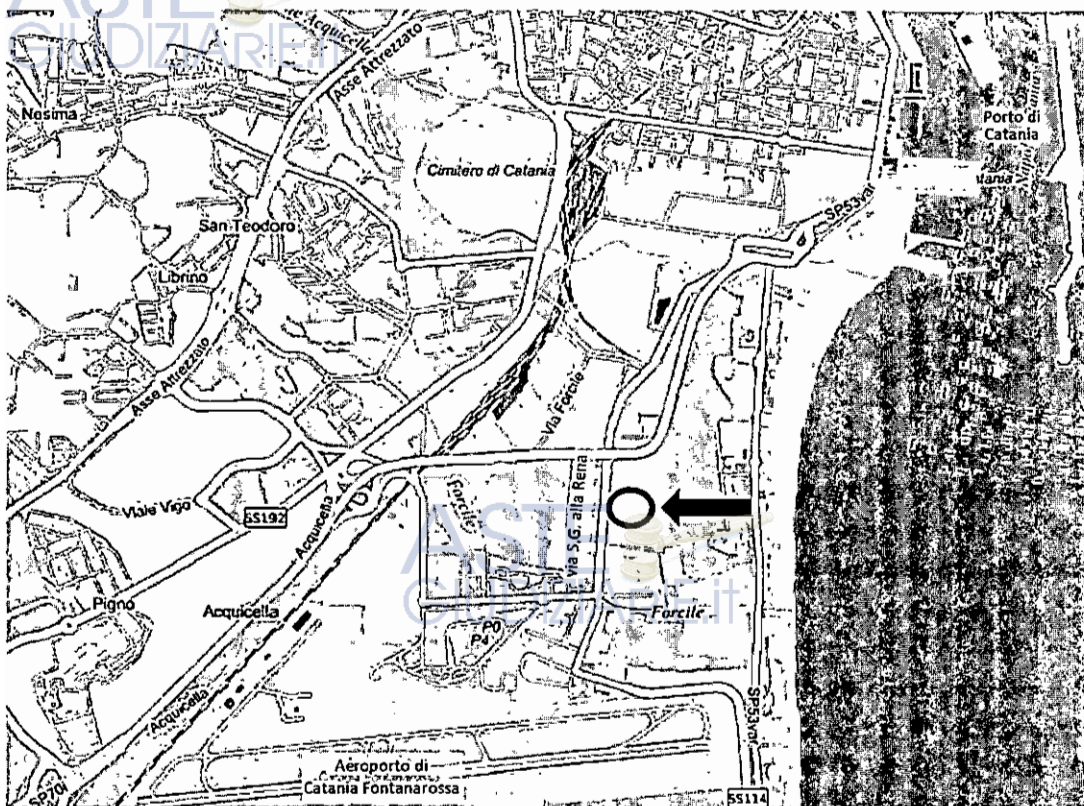


FIGURA SP.01/1 -la localizzazione dell’organismo immobiliare “Ex Di Benedetto”

01.1.1. Il cespite immobiliare da stimare, indicato come “Ex Di Benedetto”, è formato da un edificio a pianta rettangolare, allungata secondo la direttrice E/O, ad uso *archivio*, di qualità media, posizionato al centro di un lotto di terreno ricadente in zona artigianale, esteso 5.680 m^2 ed attualmente coperto per ca. 3.551 m^2 , articolato sui due piani terreno (a livello strada) e primo, ricadente nella fascia periferica meridionale del

territorio del comune di Catania (*FIGURA SP.01/1*, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATO D1*).

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, ad Ovest con la via San Giuseppe alla Rena, da cui ha doppi accessi pedonali e carrabili; mentre dagli altri lati con proprietà di terzi, contraddistinte dai mappali *117* (a Nord ed Est) e *118* (a Sud, *ALLEGATO B4_00*).

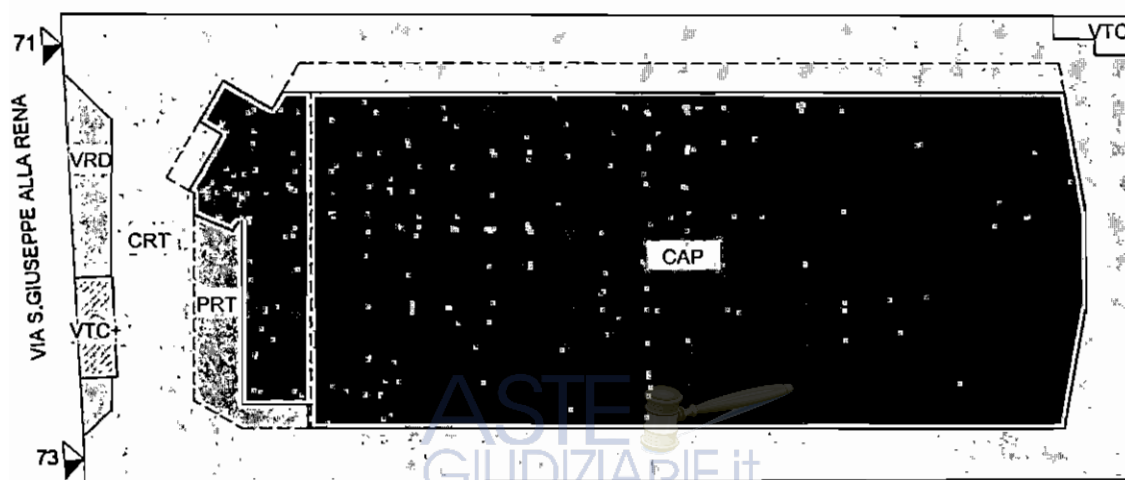


FIGURA SP.01/2-la distribuzione in pianta al p.T. dell'asset edilizio n.01

Nella *FIGURA SP.01/2* è illustrata la distribuzione in pianta delle superfici al piano terreno.

L'ingresso avviene dai cancelli a doppia anta in acciaio, posti ai numeri civici 71 e 73 della via San Giuseppe alla Rena, in ritiro dal ciglio stradale (*ALLEGATO D1*, foto nn.01-02).

01.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, l'organismo immobiliare è censito quale particella *n.888* del foglio di mappa *n.39*, suddivisa nei due subalterni *4* e *5* (*ALLEGATO B1_01*).

Nello specifico, l'unità immobiliare (*u.i.u.*) al *sub. 4* si sviluppa su tutto il

piano terreno nonché sulla porzione settentrionale del 1° piano ed è censita nella categoria « D/8 » relativa a «fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni».

Invece, l'u.i.u. « APP5 » occupa la porzione meridionale del 1° piano ed è registrata al sub. 5, nella categoria « A/3 » concernente «abitazioni di tipo economico», in origine progettata quale casa del custode, avente ingresso indipendente dalla scala esterna a Sud.

I dati catastali delle predette uu.ii.uu. sono raccolti nella sottostante TABELLA SP.01/1, inclusa la corrispondente *rendita*.

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano				Planimetria catastale
											S	T	1	2	
1	CAP APP4	39	888	4	1	D/8				22.620,81		T	1		Allegato B2_01
2	APP5			5	1	A/3	3	5,5 vani	117,00	355,06			1		

TABELLA SP.01/1 -i parametri catastali delle uu.ii.

L'area della superficie catastale del terreno di sedime è uguale a $5.680 m^2$.

Le planimetrie catastali sono raccolte nell'ALLEGATO B2_01.

01.1.3. In tema di *proprietà*, l'immobile in esame è pervenuto alla società proponente in virtù del decreto di trasferimento emesso dal G.D. in data 14/7/2004, depositato il 17/7/2004 cron. 6359, registrato all'Ufficio Registri Atti Giudiziari in data 05/8/2004 al n.100243 (ALLEGATO B5_01).

01.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, trattasi di edificio completato nell'anno 1976.

In data 29/7/1971 è stato approvato il progetto «di nuova costruzione

dell'edificio destinato a deposito e vendita di giocattoli ... » e concessa la
licenza edilizia n.399 (ALLEGATO B8_01).

In data 28/6/1976 è stato rilasciato il *certificato di abitabilità*, concernente,
tra l'altro, «un grandissimo locale, da adibire a deposito, con annessi un
vano ufficio e cinque accessori (anticesso-due cessi-spogliatoio-locale
riserva idrica antincendio) al piano terra ... » (ALLEGATO B9_01).

01.1.5. Durante i sopralluoghi è stata anche rilevata l'esistenza di un
ulteriore *volume chiuso* denominato « *VTC+* », costruito (in epoca
successiva) in una porzione dell'area destinata a verde, a ridosso del confine
occidentale. Tale volume edilizio a pianta rettangolare, di area uguale a 44
 m^2 , è sorretto da struttura intelaiata in profili di acciaio e chiuso sui quattro
lati con pannelli sandwich per parete, lisci e rivestiti in metallo, nonché sul
tetto con pannelli sandwich da copertura autoportanti (rivestiti da lamiera
greca e coibentati da strato di poliuretano); vi si accede attraverso un varco
posto sul prospetto ad Est, la cui apertura è regolata da un infisso a doppia
anta (ALLEGATO DI, foto n.04). Trattandosi di manufatto edilizio costruito in
assenza di titolo abilitativo, si configura come manufatto costruito
abusivamente e non sanabile -data l'assenza di cubatura residua-, i cui
correlati costi di demolizione e di riduzione in pristino saranno detratti dal
valore dell'immobile in esame, che verrà stimato in condizioni di regolarità
edilizia ed amministrativa.

01.1.6. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto
si evince che il *capannone* rientra nella ripartizione «*immobile già
utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 41 a 60 anni*».

01.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

01.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci*, si rimanda a quanto descritto al punto «02.2.1» in merito all'*asset n.02*, trattandosi di cespite immobiliare localizzato nella stessa zona del territorio comunale (*FIGURE SP.01/1 ed SP.02/1*).

01.2.2. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), l'edificio presenta aspetti architettonici e costruttivi tipici dell'epoca di edificazione, finiture adeguate alla destinazione d'uso ed una soddisfacente dotazione di impianti; il livello manutentivo è *normale*.

L'area è interamente recintata, per un'altezza di *2,50 mt.*.

In particolare, sul fronte ingresso la recinzione del lotto è formata da muretto in muratura sormontato da cancellata in acciaio, interrotto dai due cancelli di ingresso (pedonale e carrabile) aventi luce netta misurata pari a *495 cm.*; mentre, la rimanente recinzione è composta da elementi prefabbricati in cemento armato vibrato, aventi -lungo il tratto di cinta settentrionale- la base realizzata con muro in c.c.a., largo 30 cm. ed alto 150 cm. (*ALLEGATO D1*, foto nn.01÷03-06÷10).

La struttura portante è del tipo intelaiata in elementi di calcestruzzo cementizio armato (travi e pilastri), le pareti esterne sono in forati in laterizio, rivestite all'esterno con mattoncini rossi, posti in opera di piatto e fugati; nelle pareti d'ambito a Nord ed a Sud è stata rilevata, mediante una

semplice osservazione ad occhio nudo, la presenza di fuori piombo, per cui –vista in sezione- la parte superiore della parete risulta aggettante -verso l'esterno- rispetto alla base. La copertura è piana, con presenza di velette a sbalzo a livello della linea di gronda, particolarmente ed utilmente pronunciate a *pensilina* lungo la facciata settentrionale, caratterizzate da luce netta uguale a 3,00 m. ed altezza libera uguale a 4,25 m. (ALLEGATO DI, foto nn.03-07-08-10-23).

Nel prospetto ad Ovest si trova il *portico*, di area uguale a ca. 126 m² ed altezza utile pari a 4,25 m., nella cui porzione a Sud-Ovest è sistemata la *scala esterna*, che permette di raggiungere l'appartamento "APP5" (già casa del custode) posto al primo piano (ALLEGATO DI, foto nn.04÷06-19).

Il *grande ambiente* destinato a deposito-archivio polivalente si estende su un'area di ca. 3.250 m², pavimentata nella frazione occidentale (larga ca. 24 m.) con strato di resina di tipo industriale grigia, nella maggiore frazione centrale con marmette in scagliette di marmo (dim. 25x25) e nella frazione orientale (larga ca. 23 m.) in parte con mattonelle di asfalto pressato (dim. 10x20x3 mm.) e nella restante parte con strato di battuto di cemento liscio (ALLEGATO DI, foto nn.11÷18). E' dotato di superfici finestrate a nastro, poste in testa alle pareti perimetrali; l'*altezza utile interna* è uguale a 4,25 m..

Al piano terreno, l'immobile è completato dal vano indipendente adibito anch'esso ad archivio, dotato di finestre e pavimentato in gres porcellanato, dal vano ingresso e scala interna (che conduce al primo piano), dal locale tecnico di controllo dell'impianto elettrico e di sicurezza nonché dal blocco dei *servizi igienici*, con porte a vetri opachi e pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in tinta chiara.

Gli impianti elettrico, di emergenza (luci), di allarme ed antincendio sono a vista; mentre l'impianto idrico dei servizi igienici è collocato sottotraccia.

L'immobile al primo piano costituisce un'unica unità, ottenuta dall'accorpamento delle uu.ii. originarie APP4 (accessoria comunicante con la principale CAP) ed APP5, caratterizzata da area lorda uguale a ca. 407 m² ed altezza utile pari a 3,00 m., adibita ad archivio comunale, pavimentata nella porzione "APP5" con marmette (25x25) in scaglette di marmo ed in quella "APP4" con mattonelle in gres porcellanato. E' provvista di servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica, di porte in legno tamburato e vetri opachi, come pure di impianto di condizionamento a pompe di calore. E' dotata di due terrazzini: *a*) il TRZ4 sul prospetto di NO di area pari ad 11 m², pertinenza dell'APP4 (ALLEGATO D1, foto n.22), *b*) il TRZ5, pertinenza dell'APP5, posto in loggia orientata a Sud, di superficie pari a 19.50 m², ove sbarca la succitata scala esterna (ALLEGATO D1, foto n.19).

L'area esterna pertinenziale contorna il capannone, è posizionata a "livello strada" e si estende per ca. 2.250 m², di cui ca. 2.025 m² sono asfaltati e destinati a corte "CRT", mentre una frazione di area pari a ca. 150 m² è stata destinata ad aiuola (VDR, incolta), comprensiva anche dell'area risultante dalla demolizione del suddetto corpo abusivo "VTC+".

In corrispondenza dello spigolo di NE è posizionato l'originario volume tecnico (VTC), che copre un'area di ca. 74 m², con altezza utile interna pari a 2,40 m. (ALLEGATO D1, foto n.09).

01.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e cristallizzato nelle fotografie raccolte (*ALLEGATO D1*), lo *stato di manutenzione* del deposito “*poliarchivio*” in esame è classificabile *normale*.

01.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie relative ai due piani fuori terra, distinguendo le superfici in ragione delle uu.ii. principale e secondarie nonché delle pertinenze (CRT, PRT, VTC, VRD, TRZ, *ALLEGATO C1_01*).

Nella sottostante *TABELLA SP.01/2* sono riportate la *consistenza* delle uu.ii. rilevate, la *superficie lorda totale* (m²) regolarmente edificata, le *pertinenze* sia comuni sia esclusive a servizio della u.i. (ove presenti) e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m²), calcolata applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e da periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell’unità immobiliare principale.

	Distribuzione al piani			Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.li.					Sup. Lorda ragguagliata (m ²) Capannone Magazzino -Deposito	Plante per computo delle superfici delle uu.li.uu.	
Codice u.i. / pertinenze	S	T	1/2	Superficie Lorda Totale SLT (m ²)	Pertinenze			di ornamento		accessorie a servizio				
					Corte CRT PZL (m2)	Terrazza TRZ (m ²)	Verde VRD (m ²)	100% area scoperta CRT-PZL-VRD	10% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	30% portico e patto PRT-PAT	50% Comuni cantine con locali pr.			25% NC con locali principali
CAP		T		3.306,85									3.306,85	Allegato C1_01
PRT		T		125,80						37,74			37,74	
VTC		T		73,80								18,45	18,45	
VRD		T					149,10	11,47					11,47	
CRT		T			2.024,60			67,74					67,74	
APP4			1	286,30							143,15		143,15	
APP5			1	120,25							60,13		60,13	
TRZ4			1				10,90		1,09				1,09	
TRZ5			1				19,60		1,96				1,96	
								Ass.01			Totale		3.648,58	

TABELLA SP.01/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza: 1) che le

aree di *corte* e di *aiuola* sono ragguagliate al 10% per i primi 100 m² ed al 3% per la rimanente area, 2) che le unità immobiliari accorpate APP4 ed APP5 sono considerate alla stregua di “*unità secondaria direttamente comunicante con i locali dell'unità principale*” denominata CAP.

01.3. le caratteristiche funzionali

01.3.1. Nell'archivio polivalente in esame, la *distribuzione* planimetrica ai piani appare funzionale all'utilizzo.

Non si riscontrano differenze nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* delle singole *uu.ii.uu.* tali da richiedere specifiche analisi ed applicazione dei coefficienti di differenziazione per «*apprezzamenti e detrazioni*».

01.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, attualmente l'immobile *de quo* è condotto dall'*Amministrazione Comunale di Catania*, che lo ha preso in locazione giusta contratto stipulato in data 26/7/2011 e registrato a Catania in data 11/8/2011 al n.10128, per destinarne i locali sia ad «*archivio remoto degli Uffici dell'Amministrazione Giudiziaria*» sia ad archivio degli UU.TT.CC. (*ALLEGATO B10_01*).

Si rileva che nel contratto è stata esplicitata la consistenza dell'immobile locato nella misura di «*mq. 3.875,00 circa di superficie attrezzata con circa ml. 27.000,00 di scaffalature metalliche e mq. 2.500,00 circa di aree esterne ad uso esclusivo*».

La durata del contratto in specie è stata stabilita di sei anni, con decorrenza dalla data del *verbale di consegna*, secondo il canone annuo fissato in €.193.905,00, da corrispondere in rate mensili anticipate, «*importo che verrà aggiornato ... a decorrere dal secondo anno, ... in*

base agli indici ISTAT, nella misura massima prevista dalla legge ... »;

in caso di rinnovo, è prevista la rinegoziazione del canone di locazione.

01.4. la valutazione

01.4.1. La *società proponente* ha stimato il *più probabile valore di mercato* del compendio immobiliare in oggetto pari ad €. 1.997.000,00 (euro unmilionenovecentonovantasettemila/00), applicando il *metodo della capitalizzazione del reddito*, in base alla elaborazione del canone annuo stabilito dal contratto di locazione stipulato con l'amministrazione comunale, «*dedotte le spese di gestione stimate in circa 30.000,00 €/anno e quindi capitalizzato ad un tasso del 6,75%*».

01.4.2. Per la definizione del più probabile valore venale attuale del cespite immobiliare in ispecie, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare sia il metodo comparativo sintetico sia il metodo comparativo analitico, per poi mediane i (più probabili) *valori venali* ottenuti, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.01/2).

In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero bene, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di organismo edilizio di *media* qualità, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

01.4.3. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* del bene immobiliare in esame con il metodo comparativo diretto o sintetico.

Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'attuale più probabile valore unitario di mercato nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione normale ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare dei magazzini/depositi nell'intervallo 400,00÷625,00 €/m², importi unitari riferiti alla superficie lorda di immobili nella piena regolarità edilizia.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per magazzini, in stato di conservazione e manutenzione normale, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice D1, microzona catastale n.14, il valore di mercato unitario per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o primavera) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un range (stabile) compreso tra €.400,00 ed €.670,00 (ALLEGATO B13_01).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti esplicitate, si ritiene congruo assumere la media dei valori OMI sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 535,00 €/m².

Trattandosi però di stima di edificio in stato di conservazione normale, costruito da oltre quaranta anni, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili dei prefati range devono essere decrementati secondo il coefficiente di differenziazione « 0,93 » (≈ 0,65/0,70), dedotto dal periodico specializzato "Consulente Immobiliare".

Codice uu.ii.uu.	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Coefficienti di differenziazione			Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Costo unitario (€/m2)	Valore di Mercato in c.t. (€.)
	S	T	1	2	Destinazione d'uso	Stato di conservazione	Superficie Lorda raggugliata (m ²)	età e stato	Apprezze menti e detr azioni	Regolarità Ammini strativa			
CAP		T			archivio	normale	3.442,25						1.712.600,00
APP4			1		archivio	normale	145,11	0,93	1,00	1,00		535,00	72.100,00
APP5			1		archivio	normale	61,22						30.400,00
VTC+		T			corpo abusivo						-5.000,00		-5.000,00
Ass. 01												Totale	1.810.100,00

TABELLA SP.01/3 - il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato con il metodo diretto

Di talché, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii.uu. nonché le *superfici convenzionali vendibili raggugliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.01/2, applicando i superiori valori unitari ed i coefficienti di omogeneizzazione testé riportati, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle uu.ii. componenti, calcolati nella soprastante TABELLA SP.01/3; va evidenziato che in tale tabella le aree lorde delle uu.ii. includono le superfici (lorde e raggugliate) delle correlate pertinenze.

In più, è stato detratto il costo derivante dai lavori sia di demolizione del volume abusivo "VTC+" sia di ripristino dello stato dei luoghi originario, monetizzabile in c.t. pari ad €. 5.000,00 (euro cinquemila/00), importo comprensivo delle spese necessarie per il compimento della procedura tecnico-amministrativa della pratica di demolizione.

Pertanto, il sottoscritto C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato* dell'immobile adibito ad archivio polivalente "Ex [REDACTED]" sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale in c.t. ad €.1.810.000,00 (euro unmilioneottocentodiecimila/00).

01.4.4. Si passa adesso alla formazione del *più probabile valore di*

mercato del cespite immobiliare in argomento utilizzando il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione diretta del reddito, spostando il paradigma della comparazione dal segmento di mercato reale di interesse al tasso di capitalizzazione.

Anche per tale stima orientata al reddito si assume quale parametro tecnico l'unità di superficie commerciale.

Dal momento che il cespite *de quo* è “*over-rented*” poiché l'attuale canone di locazione in capo all'amministrazione comunale di Catania risulta *sovrastimato* -ancorché comprensivo «*della quota per le “scaffalature”*» come specificato nel predetto contratto-, questo C.T. utilizza i dati riportati dall'O.M.I. in ordine ai canoni ed ai prezzi di mercato dei magazzini riferiti allo stesso segmento (di mercato) relativi al 1° semestre del 2018 (*ALLEGATO B13_01*) onde determinare il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie) da porre in relazione per trovare il valore del ricercato *saggio di capitalizzazione lordo* (grandezza derivata), che per la tipologia immobiliare dei *magazzini* in esame si assume uguale a 5,30%.

Tenuto conto di quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative delle uu.ii., stante le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate nella *TABELLA SP.01/2*, adottando quale canone di locazione unitario la media dei corrispondenti valori unitari registrati dall'O.M.I. $[(1.90+3.2)/2]$ ed applicando il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* avanti assunto, si ricavano i più probabili valori venali attuali delle unità immobiliari

componenti, calcolati nella sottostante TABELLA SP.01/4.

Codice uu.ii.iii.	Distribuzione ai piani			Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	Coeff. di differenziazione			Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Valore venale stimato		
	S	T	1 2		età e stato	Apprezza menti e detrazioni	Regolarità Amministrativa		per capitalizzazione tasso r_L di cap.	canone un. (€/m ² ×mese)	per unità immobiliare (€.)
CAP		T		3.442,25							1.848.200,00
APP4			1	145,11	0,93	1,00	1,00		5,30%	2,55	77.900,00
APPS			1	61,22							32.800,00
VTC+		T						-5.000,00			-5.000,00
								Ass. 01	Totale		1.953.900,00

TABELLA SP.01/4 -il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato col metodo indiretto

Pertanto, lo scrivente C.T. ritiene che il più probabile prezzo di mercato attuale del cespite immobiliare sia stimabile con il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione del reddito lordo uguale in c.t. ad € 1.953.900,00 (euro unmilionenovecentocinquantatremilanovecento/00).

01.4.5. In definitiva, considerato che la distanza tra i due valori di mercato avanti stimati per l'intero cespite edilizio, convertita in termini percentuali è pari a ca. 7,4%, questo C.T. ritiene congruo valutare il prezzo totale del bene mediando i valori ottenuti secondo i due predetti metodi di stima.

Di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato nell'uso attuale del magazzino archivio denominato "Ex [REDACTED]" è stimabile, in cifra tonda, uguale ad € 1.880.000,00 (euro unmilioneottocentoottantamila/00).

► **Asset 02 «Ex cinesi», commerciale:**

Capannone ad uso commerciale con annessa costruzione (in aderenza) utilizzata ad ufficio (piano terreno) ed area accessoria (piano primo), dotato di corpo deposito isolato, affacciato sulla corte interna, e di ampio piazzale esterno, con accesso dal civico 19/A della via San Giuseppe alla Renà, a Catania

02.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

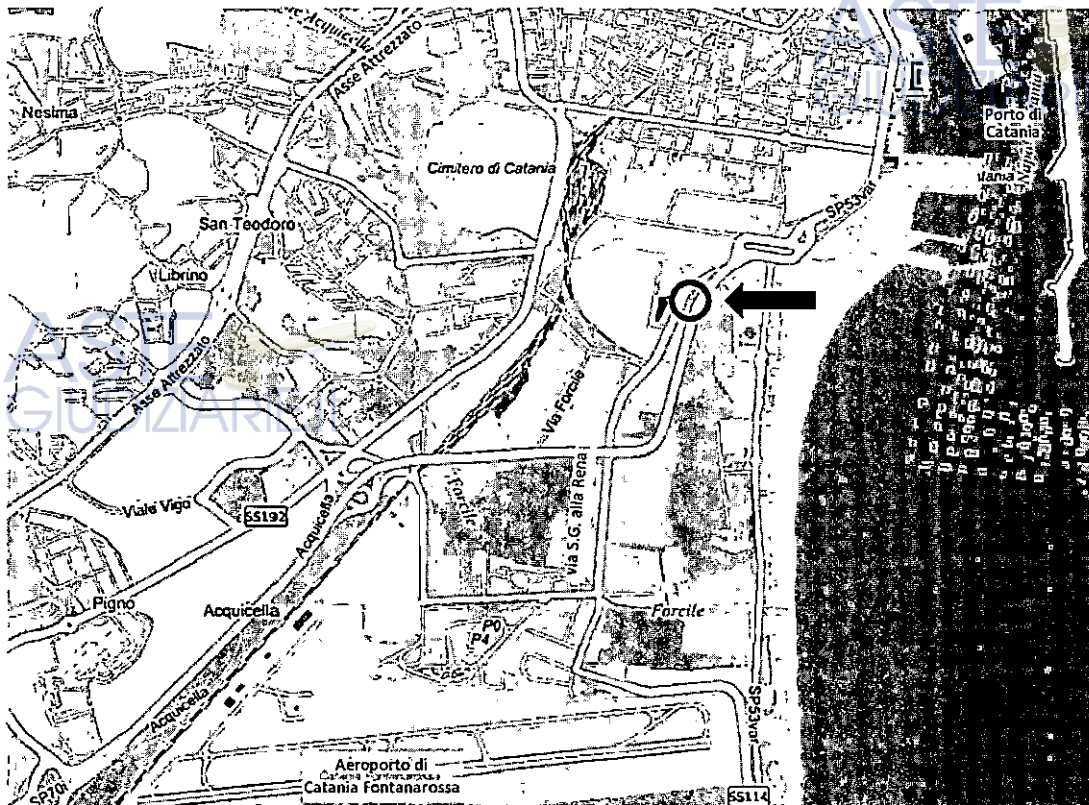


FIGURA SP.02/1 -la localizzazione dell'organismo immobiliare "Ex cinesi"

02.1.1. Il complesso immobiliare da stimare, indicato come "Ex cinesi", è formato da un gruppo di edifici a pianta rettangolare, costruiti in epoche successive, ad uso *commerciale*, di qualità *media*, articolato sui due piani terreno (a livello strada) e primo, avente *accesso principale* (pedonale e carrabile) dalla via San Giuseppe alla Rena n.19/A (già nn.13/15) ed *accesso secondario* (carraio) dalla retrostante pubblica via (senza nome), posizionato all'interno di un lotto di terreno esteso $2.804 m^2$ ed attualmente coperto per ca. $845 m^2$, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio del comune di Catania (FIGURA SP.02/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D2).

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, ad Ovest con la via San Giuseppe alla Rena, a Nord con proprietà di terzi contraddistinta dai mappali 80 e 626, ad Est con pubblica via secondaria s.n.

nonché con proprietà di terzi identificate dai mappali 1281 e 1351, ed a Sud con la particella n.1864, in capo alla stessa ditta (Ass.11, *ALLEGATO B4_11*).

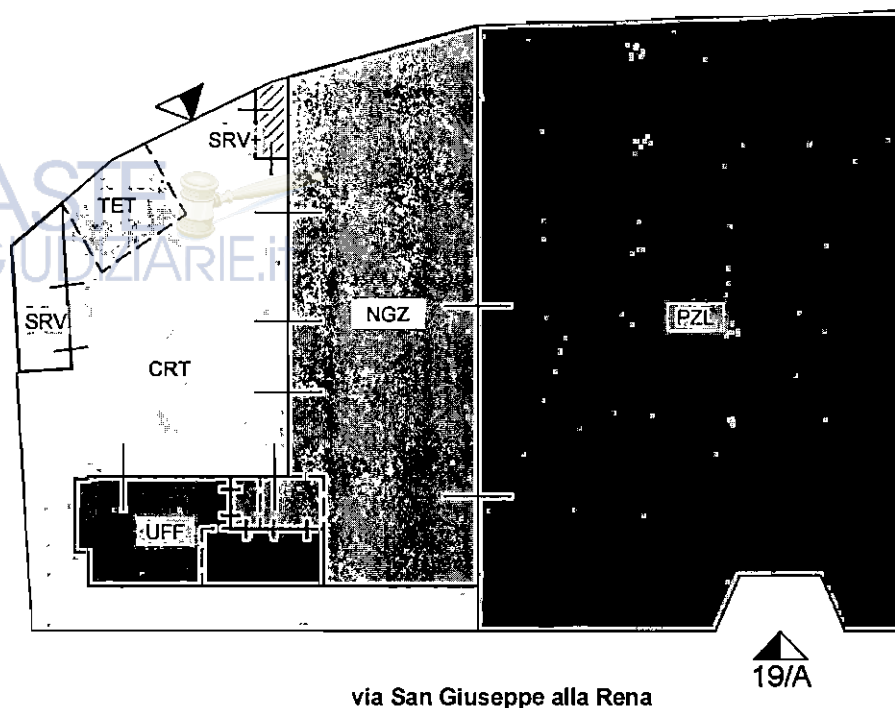


FIGURA SP.02/2 - la distribuzione in pianta al p.T. dell'asset edilizio n.02

Nella *FIGURA SP.02/2* è illustrata la distribuzione in pianta delle superfici al piano terreno.

L'ingresso principale (pedonale e carrabile) è regolato dall'ampio cancello scorrevole in acciaio posto al numero civico 19/A della via San Giuseppe alla Rena, in ritiro dal ciglio stradale (*ALLEGATO D2*, foto n.01); mentre l'ingresso di servizio (secondario carrabile) avviene da una strada pubblica senza nome ed è regolato da un cancello a doppia anta cieca in acciaio (*ALLEGATO D2*, foto n.14).

02.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, l'organismo immobiliare è censito quale particella n.627 del foglio di mappa n.39, subalterno 3 (*ALLEGATO B1_02*).

In dettaglio, l'unità immobiliare in questione si sviluppa sul piano terreno coperto nonché sulla minore porzione del primo piano, soprastante la costruzione originaria, ed è censita nella categoria « D/8 » relativa a *«fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni»*.

I dati catastali delle predette uu.ii.uu. sono raccolti nella sottostante TABELLA SP.02/1, inclusa la corrispondente *rendita*.

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€)	Piano				Planimetria catastale
											S	T	1	2	
1	NGZ UFF	39	627	3	1	D/8				7.132,00		T	1		Allegato B2_02

TABELLA SP.02/1 - i parametri catastali delle uu.ii.

L'area della superficie catastale del terreno di sedime è uguale a 2.804 m².

Le planimetrie catastali sono raccolte nell'ALLEGATO B2_02.

02.1.3. In tema di *proprietà*, l'immobile in esame è pervenuto alla società proponente in virtù degli atti di compravendita rogati a Catania dal dott. Giovanni Vigneri, in data 23/5/2001 ai nn.69982/21891, e dal dott. Giuseppe Reina, in data 17/01/2005 ai nn.27740/14434 (ALLEGATO B5_02).

In particolare, con il primo atto la [REDACTED] ha acquistato il *«tratto di terreno ricadente in parte in zona "L" (scuola), in parte in zona "sede stradale" e in parte in zona "verde pubblico" ... della superficie di are dodici (Ha.0.12.00) circa ... con entrostanti piccolo fabbricato rurale, cisterna e pozzo ... censiti al N.C.T. di Catania al foglio 39, particelle:*

-628, di are 11.80, ... -629, fabbricato rurale, ... -81, fabbricato rurale, ... e -82, fabbricato rurale ... (la cisterna e il pozzo) ... ».

Con il secondo atto, [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile composto dal «*capannone industriale terrano ... con annesso fabbricato ...*» -censiti al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 627 sub.

1- nonché dal *cortile* pertinenziale e dallo «*ulteriore vano deposito*», censito al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 627 sub.2.

L'accorpamento dei predetti immobili e della particella n.1808 (già in capo alla società proponente) ha generato l'asset immobiliare in esame.

02.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, trattasi di agglomerato di capannone nonché di due edifici di diversa tipologia strutturale e di contenuta volumetria, costruiti in parte (UFF-SRV) in epoca «*antecedente al 02/9/1967*» ed in parte (NGZ) nel 1980.

Con provvedimento dirigenziale n°07/1254 del 21/12/2004, è stata rilasciata la *concessione edilizia in sanatoria* (SCE) n.2770, a seguito dell'istanza registrata in data 24/01/1981 al prot.gen. n.6698 e poi integrata ai sensi dell'art.39 della L.724/1994 (*ALLEGATO B8_02*).

Dalla predetta SCE si apprende, tra l'altro, che l'Ufficiale sanitario ha espresso parere favorevole «*ad esclusione del 1° piano da adibire ad uso non abitativo per altezza insufficiente*».

Il *certificato di agibilità* è stato rilasciato in data 25/6/2009, con prot.n.148274 (*ALLEGATO B9_02*).

02.1.5. Durante i sopralluoghi è stata anche rilevata l'esistenza di altri due *manufatti edilizi*, costruiti (in epoca successiva) in una porzione dell'area di corte, consistenti nel *volume di servizio* denominato «*SRV+*», in aderenza del capannone commerciale NGZ., e nella *tettoia* «*TET*», posta a ridosso

del muro di cinta orientale (*ALLEGATO D2*, foto nn.14-15).

Tale *volume di servizio* ha pianta rettangolare, di area uguale a *14.50 m²*, è sorretto da struttura intelaiata in profili di acciaio e chiuso dai quattro lati con pannelli sandwich lisci in metallo, nonché dal tetto con pannelli sandwich autoportanti coibentati; vi si accede da un ampio varco posto sul prospetto a Nord e da un altro (più piccolo) sul fronte ad Ovest, provvisti di infissi (*ALLEGATO D2*, foto n.14).

La tettoia è provvista di struttura intelaiata in scatolari di acciaio e di copertura in lamiera grecata (*ALLEGATO D2*, foto nn.14-15).

Trattandosi di manufatti edilizi costruiti in assenza di titolo abilitativo, si configurano come manufatti costruiti abusivamente e non sanabili –stante l'assenza di cubatura residua-, i cui costi di demolizione e di riduzione in pristino saranno detratti dal valore dell'immobile in esame.

02.1.6. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *capannone* rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di *età* compresa nell'intervallo «*da 21 a 40 anni*», mentre gli altri edifici risultano «*immobili già utilizzati*» di *età* superiore a *40 anni*.

02.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

02.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

Come illustrato nella relazione redatta in merito al dirimpettaio *Asset n.07*

“*Motorizzazione*”, in ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il comparto del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni

ambientali, risulta discretamente dotato nelle vicinanze di trasporti pubblici nonché di servizi commerciali essenziali, ma anche dei punti di vendita al piccolo e grande dettaglio, questi ultimi con ampiezze superiori ai 400 m² quali supermercati, ipermercati e grandi magazzini.

In più, nella macro-area in argomento si registrano buona viabilità che consente il collegamento urbano ed extraurbano nonché vicinanza ad aeroporto e porto (*FIGURA SP.02/1*), che la rendono appetibile sotto il profilo commerciale ed anche produttivo.

Si rileva pure la presenza di strutture produttive di piccole dimensioni.

02.2.2. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), gli edifici presentano aspetti architettonici e costruttivi tipici dell'epoca di edificazione, finiture adeguate alla destinazione d'uso ed una sufficiente dotazione di impianti nel corpo di fabbrica NGZ; il livello manutentivo è *normale*.

L'area è interamente recintata. In particolare, ad Ovest sul fronte strada la recinzione del lotto è formata da muretto in muratura sormontato da cancellata con pannelli a maglia rettangolare sostenuti da montanti in acciaio, così come la barriera di delimitazione a Sud, dove però la parte inferiore è costituita da muretti prefabbricati in c.a. vibro-gettati a profilo new-jersey.

Il confine ad Est è invece protetto in parte da un muro pieno in muratura alto ca. 3 m. ed in altra parte (in corrispondenza dell'asse attrezzato) da un muretto basso in c.c.a, sormontato da pannelli in acciaio a maglia rettangolare, sostenuti da pali anch'essi in acciaio; infine, la recinzione a Nord è

composta da muretto in muratura sormontato da rete metallica plastificata a maglia quadrata, sorretta da paletti in ferro (*ALLEGATO D2*, foto nn.01-02-14-15).

Nel capannone commerciale, il piano di calpestio è di ca. 20 cm. più basso rispetto a quello del piazzale (con cui comunica tramite scivoli in acciaio), l'altezza interna è uguale a 5.30 m., la struttura portante è intelaiata in elementi di calcestruzzo cementizio armato (travi e pilastri), la copertura è composta da travi portanti prefabbricate in c.a.p. di sezione ad "Y" e da cupolini in lamiera rossa, le pareti esterne perimetrali sono state realizzate in blocchi di conglomerato cementizio presso-vibrato e rivestite con intonaco civile, gli infissi esterni sono formati da finestre rettangolari in lamierino e vetri poste a nastro nella parte superiore delle pareti e da un'ampia superficie vetrata con porta di ingresso a due ante scorrevoli, rivolta verso il piazzale a Sud; gli accessi carrabili sul piazzale e sulla corte sono chiusi da ampi portoni scorrevoli in acciaio, con pannelli bugnati (*ALLEGATO D2*, foto nn.01-05-14-17).

L'ampia frazione espositiva è formata da un unico ambiente, di altezza utile uguale a 3.85 m., dotato di controsoffitto orizzontale, all'interno ed al di sopra del quale sono inseriti i corpi illuminanti e gli impianti tecnologici; il pavimento è del tipo industriale in resina di colore rosso (esteso fino al locale disimpegno), gli impianti elettrico, di emergenza, di sicurezza ed antincendio sono fuori traccia (*ALLEGATO C2_02 e D2*, foto nn.04-05).

Tale capannone, in corrispondenza della frazione riservata al disimpegno, è accorpato all'edificio originario con struttura in c.c.a., articolato su doppia elevazione fuori terra: piani terreno e primo.

Al piano terreno sono ubicati l'ambiente di disimpegno, i vani ufficio e sala riunione nonché il blocco di due servizi igienici, con inframezzato un piccolo vano con finestra; l'altezza utile interna misura 2,45 m. (ALLEGATO D2, foto nn.06÷10).

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato chiaro, protetti da grate in acciaio, mentre le porte interne sono in legno tamburato con specchiature cieche; il pavimento è in gres porcellanato, mentre nei servizi igienici è in ceramica, al pari della porzione delle pareti piastrellata.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura; gli impianti sono sotto traccia ed i locali sono forniti di impianto di condizionamento a pompe di calore autonomo.

Sempre al piano terreno si trova un locale deposito, dotato di finestra e di ingresso indipendente dalla corte, avente altezza interna pari a 2,50 m. (ALLEGATO D2, foto n.11-12).

Salendo per la scala esterna si giunge nella soprastante terrazza di copertura con funzione di lastrico solare, pavimentata con mattonelle quadrate in gres porcellanato chiaro, poste in opera a giunti sfalsati, da cui si accede nei tre vani accessori, provvisti di angolo cottura e di servizio igienico, pavimentati con mattonelle quadrate in gres porcellanato; i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato chiaro, gli impianti sono sottotraccia e l'altezza utile interna misura 2,40 m. (ALLEGATO D2, foto nn.18÷20).

La copertura è a falde inclinate di tipo a padiglione, ricoperte con tegole portoghesi (ALLEGATO D2, foto nn.12-13-17).

Sul confine di NE del lotto, insiste una costruzione isolata « SRV » di

servizio, ad unica elevazione, con struttura in muratura portante e copertura in parte piana ed in parte a falda unica inclinata, composta da due vani distinti, aventi altezza utile interna uguale a 3.25 m. (il più grande) ed a 2.70 m. (il più piccolo), destinati a deposito ad uso officina meccanica (*ALLEGATO D2*, foto nn.15-16); i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato chiaro, il pavimento è in mattonelle in gres porcellanato grigio, gli impianti sono a vista, lo stato di manutenzione è normale.

Riguardo agli *spazi liberi esterni*, l'area della superficie del *piazzale* misura ca. 1.483 m², è pavimentata in asfalto ed ha accesso dal su descritto cancello principale, aperto sulla via S.G. alla Rena; la superficie della *corte* misura ca. 540 m², è pavimentata in battuto di cemento liscio ed ha ingresso dal succitato ingresso secondario.

02.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e cristallizzato nelle fotografie raccolte (*ALLEGATO D2*), lo *stato di manutenzione* generale del cespite commerciale è *normale* -necessitando solo manutenzioni ordinarie per l'utilizzo-, a meno dell'angolo cottura, che versa in condizione scadente.

02.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie relative ai due piani fuori terra, distinguendo le superfici tra uu.ii. principale e secondarie nonché pertinenze (PZL, CRT, *ALLEGATO C1_02*).

Nella sottostante TABELLA SP.02/2 sono riportate la *consistenza* delle uu.ii. rilevate, la *superficie lorda totale* (m²) regolarmente edificata, le *pertinenze* a servizio della u.i. e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m²), calcolata

applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal M.O.S.I. e da periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.

	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda raggugliata (m ²) Capannone Commerciale	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.			
Codice u.i. / pertinenza	S	T	1	2	Superficie Lorda Totale SLT (m ²)	Pertinenze			di ornamento		accessorie a servizio						
						Corte CRT PZL (m2)	Terrazza TRZ (m ²)	Verde VRD (m ²)	100% area scoperta CRT-PZL-VRD	10% 3% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	30% portico e patio PRT-PAT	50% Comuni cante con locali pr.			25% NC con locali principali		
NGZ		T			593,35									593,35	Allegato C1_02		
UFF		T			127,95							63,98		63,98			
SRV		T			59,15								14,79	14,79			
APP			1		60,65								15,16	15,16			
TRZ			1				98,90			9,89				9,89			
CRT		T				2.024,05			67,72					67,72			
PZL		T															
														Ass.02	Totale	764,89	

TABELLA SP.02/2 -la superficie delle uu.ii. raggugliata per pertinenze

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza: 1) che le aree di *piazzale* e *corte* sono raggugliate al 10% per i primi 100 m² ed al 3% per la rimanente area, 2) che la porzione terrana dell'edificio originario (UFF, accorpata al capannone) è considerata alla stregua di "*unità secondaria direttamente comunicante con i locali dell'unità principale*" denominata NGZ, mentre i locali al primo piano (APP) e quelli della costruzione isolata a NE (SRV) sono equiparati quale "*unità secondaria non comunicante con i locali dell'unità principale*".

02.3. le caratteristiche funzionali

02.3.1. Nel capannone commerciale in esame, la *distribuzione planimetrica* ai piani risulta funzionale all'utilizzo.

Nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* delle singole uu.ii.uu. si rileva che nella frazione dell'edificio originario destinata ad uffici UFF l'altezza

utile interna è uguale 2.45 m., misura che ne penalizza la fruibilità e, quindi, l'agibilità. Tutto ciò implica il *deprezzamento* del valore venale unitario, di cui si terrà conto in sede di stima applicando il correlato *coefficiente di differenziazione*, quantificabile nella misura di « 0,90 ».

02.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, attualmente tutte le uu.ii. del plesso edilizio commerciale in trattazione sono sfitte.

02.4. la valutazione

02.4.1. La *società proponente* ha stimato il *più probabile valore di mercato* del compendio immobiliare in oggetto pari ad €. 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila/00), applicando il *metodo della capitalizzazione del reddito*, in base al più probabile canone di mercato che ha stimato «*pari a 70,00 €/m²/anno per una superficie commerciale di mq.872 ... dedotte le spese di gestione stimate in circa 15.000,00 €/anno e quindi capitalizzato ad un tasso del 7,75%*», ove il *cap rate* utilizzato tiene conto anche della «*sopravvenuta situazione di sfritto in cui versa l'immobile alla data di valutazione*».

02.4.2. Per la determinazione del più probabile valore venale attuale del cespite immobiliare in specie, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare sia il metodo comparativo sintetico sia il metodo comparativo analitico, per poi medianarne i (più probabili) *valori venali* ottenuti, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.02/2).

In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero bene, attestato

all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di organismo edilizio di *media* qualità, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

02.4.3. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* del bene immobiliari in esame con il metodo comparativo diretto o sintetico.

Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'*attuale più probabile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare dei *negozi* nell'intervallo 600,00÷900,00 €/m², importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori rientrano tra le corrispondenti quotazioni immobiliari indicate dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) relative al comune di Catania da cui si deduce che per *negozi*, in stato di conservazione e manutenzione *ottimo*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1*, *microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (stabile) compreso tra € 700,00 ed € 1.000,00 (ALLEGATO B13_01).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti esplicitate, si ritiene congruo mediare opportunamente i valori OMI sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 850,00 €/m².

Trattandosi però di stima di plesso edilizio in stato di conservazione *normale*,

composto anche da corpi di fabbrica costruiti da oltre quaranta anni, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili dei prefati *range* devono essere decrementati per il corpo di fabbrica «NGZ» -di età compresa «tra 21 e 40 anni»- in ragione del *coefficiente di differenziazione* «0,93 » ($\approx 0,70/0,75$) e per i corpi di fabbrica di età compresa «tra 41 e 60 anni» secondo il *coefficiente di differenziazione* « 0,87 » ($\approx 0,65/0,75$), coefficienti dedotti dal periodico specializzato «*Consulente Immobiliare*».

Di talché, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii.uu. nonché le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.02/2, applicando i superiori valori unitari ed i coefficienti di omogeneizzazione innanzi riportati, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle uu.ii. componenti, calcolati nella TABELLA SP.02/3; va evidenziato che in tale tabella le aree lorde delle uu.ii. includono le superfici (lorde e ragguagliate) delle correlate pertinenze.

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani		Stato di fatto attuale		Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	Coefficienti di differenziazione			Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Costo unitario (€/m ²)	Valore di Mercato in c.t. (€.)
	S	T	Destinazione d'uso	Stato di conservazione		età e stato	Apprezziamenti e detrazioni	Regolarità Amministrativa			
NGZ	T		negozio	normale	661,07	0,93	1,00	1,00		850,00	522.000,00
PZL CRT	T										
PER. acc	T		pertinenze	normale	103,82	0,87	0,90				69.000,00
SRV+ TET	T		corpi abusivi						-6.000,00		-6.000,00
						Ass.02			Totale		585.000,00

TABELLA SP.02/3 -il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato con il metodo diretto

In più, è stato detratto il costo derivante dai lavori sia di demolizione dei corpi abusivi «SRV+» e «TET» sia di ripristino dello stato dei luoghi originario, monetizzabile in c.t. pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00), importo

comprensivo delle spese necessarie per il compimento della procedura tecnico-amministrativa della pratica di demolizione.

Pertanto, il sottoscritto C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato* dell'immobile adibito ad attività commerciale "*Ex cinesi* " sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale in c.t. ad €.585.000,00 (euro cinquecentoottantacinquemila/00).

02.4.4. Si passa adesso alla formazione del *più probabile valore di mercato* del cespite immobiliare in argomento utilizzando il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione diretta del reddito, spostando il paradigma della comparazione dal segmento di mercato reale di interesse al *tasso di capitalizzazione (cap rate)*. Anche per tale stima orientata al reddito si assume quale parametro tecnico l'unità di superficie commerciale.

Tenuto conto dei dati riportati dall'O.M.I. in ordine ai canoni ed ai prezzi di mercato dei magazzini riferiti allo stesso segmento (di mercato) relativi al 1° semestre del 2018 (*ALLEGATO B13_01*), considerati il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie), si ottiene che per i *negozi* (tipologia immobiliare in esame) il ricercato valore del *saggio di capitalizzazione lordo* (grandezza derivata) può assumersi uguale a 8,25 %, condividendo le motivazioni della proponente sul *cap rate* utilizzato.

Tenuto conto di quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative delle uu.ii., stante le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate nella

TABELLA SP.02/2, adottando il canone di locazione unitario nella misura di 5,75 €/m²/mese ed applicando il valore del *saggio di capitalizzazione lordo*

avanti ricavato, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle unità immobiliari componenti, calcolati nella sottostante TABELLA SP.02/4.

Codice uu.ii.uu.	Distribuzione ai piani			Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	Coeff. di differenziazione età e stato	Apprezziamenti e detrazioni	Regolarità Amministrativa	Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Valore venale stimato per capitalizzazione del reddito R _L		
	S	T	1 2						tasso r _L di cap.	canone un. (€/m ² x mese)	per unità immobiliare (€.)
NGZ		T		661,07	0,93	1,00	1,00		8,25%	5,75	514.000,00
PZL CRT		T									
PER. acc		T		103,82	0,87	0,90					67.000,00
SRV+ TET		T						-6.000,00			-6.000,00
								Ass. 02	Totale		575.000,00

TABELLA SP.02/4 - il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato col metodo indiretto

Pertanto, lo scrivente C.T. ritiene che il più probabile prezzo di mercato attuale del cespite immobiliare sia stimabile con il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione del reddito lordo uguale in c.t. ad € 575.000,00 (euro cinquecentosettantacinquemila/00).

02.4.5. In definitiva, considerato che la distanza tra i due valori di mercato avanti stimati per l'intero cespite edilizio -convertita in termini percentuali- è pari quasi al 1,5%, lo scrivente C.T. ritiene congruo computare il prezzo del bene mediando i valori ottenuti secondo i due predetti metodi di stima.

Di conseguenza, **il più probabile prezzo totale dell'asset commerciale denominato "Ex cinesi" è stimabile, in cifra tonda, uguale ad € 580.000,00** (euro cinquecentoottantamila/00).

► **Asset 03 «Ex Feltrinelli», produttivo:**

Complesso di capannoni industriali progettati per la lavorazione del legno e palazzina uffici, articolata su tre piani (seminterrato, rialzato e primo), in pessimo stato di manutenzione, eretti su di un lotto di terreno recintato, dotato di tratti di corte articolati tra le costruzioni, avente accesso principale dal civico 32/B della via S.G. alla Rena nonché (di servizio) dalla

via Don Alberione n.5, a Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

03.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare



FIGURA SP.03/1 -la localizzazione dell'organismo immobiliare "Ex Feltrinelli"

03.1.1. Il complesso immobiliare da stimare, chiamato "Ex Feltrinelli", è formato da un gruppo di edifici a pianta rettangolare, diversamente orientati, costruiti nella prima metà degli anni '60, ad uso *produttivo*, articolato in quanto ai *capannoni* sul piano terreno (a livello strada) e riguardo alla *palazzina accessoria* sui piani interrato, rialzato e primo, avente *accessi principali* pedonale e carrabile dal numero civico 32 della via San Giuseppe alla Rena ed *accesso secondario* (carrabile) dalla via Don Alberione n.5, posizionato all'interno di un lotto di terreno esteso $12.500 m^2$ ed attualmente coperto per ca. $4.300 m^2$, ricadente nella fascia periferica meridionale del

territorio del comune di Catania (FIGURA SP.03/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D3).

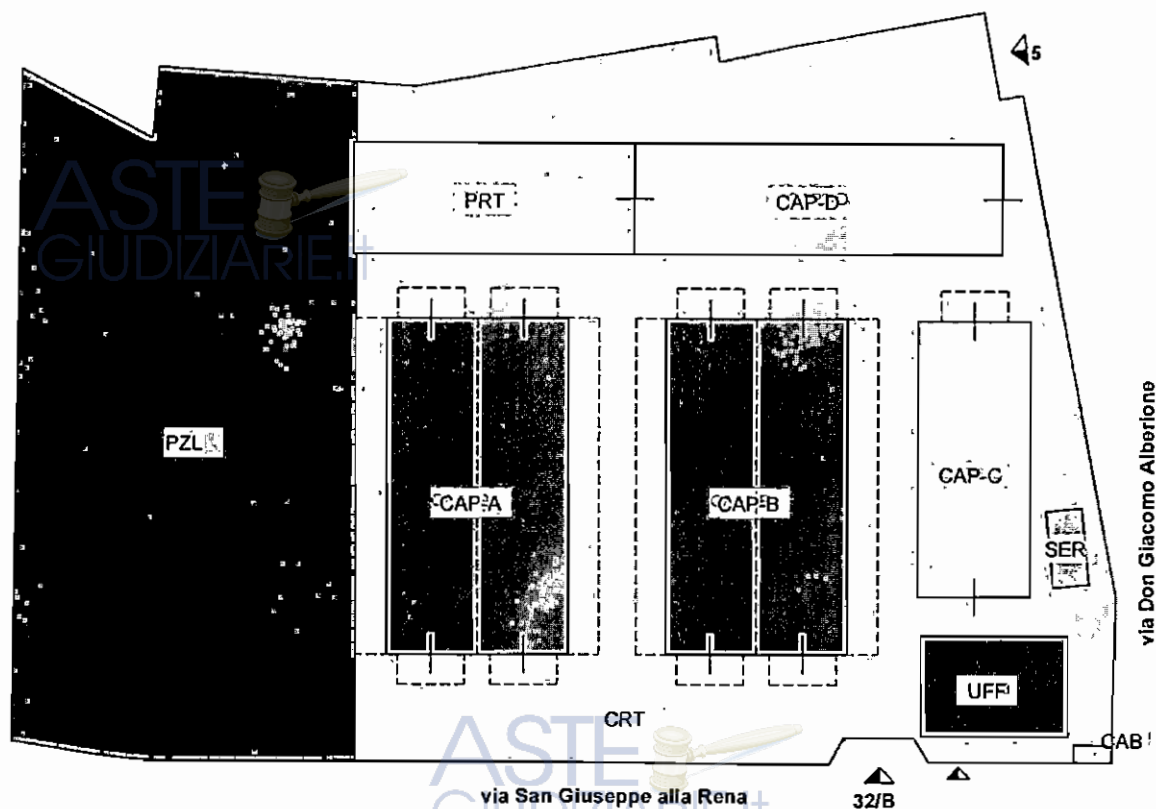


FIGURA SP.03/2 - la distribuzione in pianta al p.T. dell'asset edificio n.03

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, ad Est con la via San Giuseppe alla Rena -sulla quale prospetta con un fronte di quasi 150 ml.-, a Sud con proprietà di terzi identificata dal mappale 1800, ad Ovest con proprietà di terzi contraddistinta dal mappale 6, a Nord con la via Don Giacomo Alberione (ALLEGATO B4_03).

Nella FIGURA SP.03/2 è illustrata la distribuzione in pianta delle superfici al piano terreno.

L'ingresso principale carrabile è chiuso dall'ampio cancello scorrevole in acciaio posto al numero 32/B della via San Giuseppe alla Rena, in ritiro dal ciglio stradale, mentre il cancello pedonale (ad anta unica in acciaio) ubicato

accanto (*ALLEGATO D3*, foto n.02) favorisce l'accesso diretto alla *palazzina uffici*; l'ingresso carrabile di servizio è ubicato in via Don Giacomo Alberione n.5 ed è regolato da un cancello a due ante cieche in acciaio (*ALLEGATO D3*, foto n.01).

03.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, il complesso immobiliare insiste su un'area di sedime ricadente nel foglio di mappa n.39, formata dai lotti di terreno identificati dai mappali nn. 1044 (frazione), 1046, 1775, 1776, 1777, 1778, 1780 e 1781 (*ALLEGATO B1_02, B4_03*).

N° U.I.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€.)	
								Dominicale	Agrario
1	39	1044 (fr.)			ORTO IRRIGUO	45	D1	3,47	1,45
2		1046			AGRU METO	60		3,07	0,68
3		1775			AGRU METO	2		0,10	0,02
4		1776			AGRU METO	68		3,48	0,77
5		1777			INCOLTO STERILE	175			
6		1778			INCOLTO STERILE	625			
7		1780			AREA	1816			
8		1781			ENTE URBANO	9693			

TABELLA SP.03/1 –le particelle dell'area di sedime dell'asset produttivo n.03

I dati catastali delle predette particelle terriere sono raccolti nella TABELLA SP.03/1, inclusi i corrispondenti *redditi*.

L'area della superficie dell'intero terreno di sedime è uguale a 12.500 m².

03.1.3. In tema di *proprietà*, il cespite industriale in esame è pervenuto alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita rogato a Catania dal dott. Giovanni Vigneri, in data 05/12/2005 ai nn.74144/24622 (*ALLEGATO B5_03*).

03.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, trattasi di complesso edilizio

urbano completato nell'anno 1963.

Con provvedimento del Sindaco n.474 del 15/4/1961 è stato approvato il progetto per la nuova costruzione *ad uso industriale* (ALLEGATO B8_03); in data 31/10/1963 è stato rilasciato il *certificato di abitabilità* (ALLEGATO B9_03).

Dal *certificato di destinazione urbanistica* acquisito, si apprende che tutti i terreni del foglio n.39 all. A componenti l'area di sedime sono tipizzati dallo strumento urbanistico vigente in «Zona Artigianale» disciplinato dall'Art.28 delle N.d.A., ad esclusione di una parte della particella n.1781 che ricade in «Zona di Vincolo Assoluto (rispetto stradale)», regolata dall'Art.26 delle N.d.A. (ALLEGATO B6/A).

03.1.5. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che tutti gli edifici rientrano nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 41 a 60 anni*».

03.2: le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

03.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci*, si rimanda a quanto descritto al punto «02.2.1» in merito all'*asset n.02*, trattandosi di cespite immobiliare localizzato nella stessa zona del territorio comunale (FIGURE SP.03/1 ed SP.02/1).

03.2.2. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), i fabbricati mostrano aspetti architettonici e costruttivi propri dell'epoca di edificazione;

il livello manutentivo è *scadente*, aggravato da costante stato di *abbandono*.

L'area è interamente recintata, per un'altezza non inferiore a 2,00 mt..

In particolare, sul fronte principale prospiciente la via San Giuseppe alla Rena nonché in parte sulla via Don G. Alberione la recinzione del lotto è composta da cancellata trasparente in acciaio su muretto in muratura, mentre la rimanente recinzione è cieca, costruita sia in muratura sia in elementi modulari prefabbricati in cemento armato vibrato (*ALLEGATO D3*, foto nn.01÷03-10-22).

Per quanto concerne i fabbricati industriali, i due capannoni «*CAP-A*» e «*CAP-B*» sono stati progettati a pianta rettangolare per il ricovero in piedi dei *legnami segati*, , aperti sui lati lunghi e provvisti di pensiline a sbalzo netto di 3.80 m. per parte, la cui altezza minima dal piano di calpestio è pari a 5,00 m. (*FIGURA SP.03/2* ed *ALLEGATO D3*, foto nn.5÷9-11).

La loro struttura è caratterizzata da telai in c.c.a. a due luci, collegati longitudinalmente da travi di *banchina* e di *colmo*, le cui altezze nette all'intradosso misurano (nell'ordine) 5,50 m. e 7,40 m..

Nelle stese di pilastri perimetrali longitudinali si evidenzia la presenza (sulle facce frontistanti di tali pilastri) delle apposite mensole di alloggiamento di «*travi di appoggio*» del legname sistemato in piedi (*ALLEGATO D3*, foto nn.06÷08-18); internamente, i capannoni sono divisi a metà dal *muro tagliafuoco* longitudinale (*ALLEGATO D3*, foto nn.07-08-18).

Il capannone «*CAP-C*» è stato predisposto per il ricovero dei *compensati* e *legnami pregiati*; sui lati lunghi, è privo delle pensiline aggettanti, ma chiuso da pareti continue (di mattoni pieni) sormontate da nastri di serramenti

a vetri; le falde sono ricoperte da manto di lastre ondulate in eternit (ALLEGATO D3, foto nn.01-19÷21).

Il capannone «CAP-D» è stato progettato quale *segheria*, provvisto longitudinalmente (sui lati) delle «*vie di corsa per due gru a ponte*» di servizio; esternamente, sui lati lunghi è dotato di pensiline a sbalzo, simili a quelle dei CAP A-B (ALLEGATO D3, foto nn.01-12÷17).

A sud comunica col *portico* (PRT, costruito in aderenza), appositamente previsto quale *parco tronchi* (ALLEGATO D3, foto nn.10-12).

In generale, i fabbricati sono a pianta rettangolare, la struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato, la copertura è a doppia falda inclinata formata da solai piani, dove sono ricavati i fori per lucernari in corrispondenza dei CAP A-B-C. Le testate (sui due lati corti) sono chiuse con muratura di mattoni pieni, le porte di ingresso sono a doppia anta scorrevole in acciaio, protette da pensiline a sbalzo; il pavimento è in battuto di cemento frattazzato e le pareti sono state finite ad intonaco civile (ALLEGATO D3, foto nn.5-16÷20).

Gli edifici del complesso produttivo sono completati dalla *palazzina uffici* (UFF), articolata su tre piani (seminterrato, rialzato e primo), sorretta da struttura portante intelaiata in elementi in calcestruzzo cementizio armato e coperta da tetto a falde inclinate a padiglione, ricoperte da lastre ondulate in eternit (ALLEGATO D3, foto nn.2-3-21÷23).

Come annotato nel verbale di sopralluogo, non è stato possibile entrarvi all'interno «*poiché tutti gli accessi al piano seminterrato ed al piano rialzato sono stati murati per motivi di sicurezza per evitare l'intrusione di*

terzi» (ALLEGATO AA0, pag.12).

L'area esterna pertinenziale è sistemata a "livello strada" e si estende per 8.170 m², di cui 3.455 m² sono asfaltati e destinati a piazzale «PZL», mentre la rimanente frazione (4.715 m²) costituisce la cd. corte «CRT», che sviluppandosi in mezzo ai fabbricati permette buona viabilità interna (FIGURA SP.03/2 ed ALLEGATO D3, foto nn.03÷06-10-11-13-15-17-19-21).

Nelle adiacenze del fabbricato "CAP-C", in prossimità del confine settentrionale con la via Don Minzoni, è posizionato il serbatoio d'acqua «SER», la cui superficie di impronta è uguale a quasi 50 m²; infine, in corrispondenza del vertice di confine di N/E è posizionato un monoblocco prefabbricato, che assolve alla funzione di cabina elettrica «CAB» (FIGURA SP.03/2 ed ALLEGATO D3, foto n.02).

03.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e cristallizzato nelle fotografie raccolte (ALLEGATO D3), lo *stato di manutenzione* del complesso produttivo in esame è classificabile *scadente*, accentuato dallo stato di *abbandono*, per cui necessitano opere di ripristino e di manutenzione straordinaria di costo equiparabile a quello di una ristrutturazione totale.

03.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., è stata elaborata graficamente la planimetria relativa al piano terreno, distinguendo le superfici in ragione delle uu.ii. principale e secondarie nonché delle pertinenze (CRT, PZL, PRT, CAB, SER, ALLEGATO CI_03).

Nella TABELLA SP.03/2 sono riportate la *consistenza* delle uu.ii. rilevate, la *superficie lorda totale* (m²) regolarmente edificata, le *pertinenze* sia comuni

sia esclusive a servizio di ciascuna u.i. (ove presenti) e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m²), calcolata applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e da periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive *di ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* delle unità immobiliari principali.

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani			Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda ragguagliata (m ²) Capannone Produttivo / Ufficio	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.	
	S	T	1 2	Superficie Lorda Unità Principale SLU (m ²)	Pertinenze			di ornamento		accessorie a servizio				
					Corte CRT PZL {m2}	Terrazza TRZ (m ²)	Verde VRD (m ²)	100% area scoperta CRT-PZL-VRD	10% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	30% portico e patio PRT-PAT	50% Comuni cante con locali pr.			25% NC con locali principali
CAP-A		T		1.085,35									1.085,35	Allegato C1_03
CAP-B		T		1.085,35									1.085,35	
CAP-C		T		547,20									547,20	
CAP-D		T		727,85									727,85	
PRT		T		554,00						166,20			166,20	
UFF	S	R	1	267,15							267,15		534,30	
CRT		T			4.714,50			148,44					148,44	
PZL		T			3.456,80			110,70					110,70	
SER		T		49,50				1,49					1,49	
CAB		T		12,30				0,37					0,37	
								Ass.03	Totale			capannone ufficio	3.872,94	
													534,30	

TABELLA SP.03/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza: 1) che le aree di *corte e piazzale* sono ragguagliate al 10% per i primi 100 m² ed al 3% per la rimanente area, mentre le aree di impronta di “SER” e “CAB” sono omogeneizzate interamente al 3%, 2) che le uu.ii. ai piani seminterrato e primo della palazzina uffici sono considerate alla stregua di “*unità secondaria direttamente comunicante con i locali dell’unità principale*”, quest’ultima sistemata al piano rialzato, come da progetto originario (ALLEGATO B7_3).

03.3. le caratteristiche funzionali

03.3.1. Nel complesso industriale in argomento, la *distribuzione* planimetrica appare funzionale all'utilizzo.

Non si riscontrano differenze nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* delle singole *uu.ii.uu.* ispezionate tali da richiedere specifiche analisi ed applicazione dei coefficienti di differenziazione per «*apprezamenti e detrazioni*».

03.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, tutte le uu.ii. dell'asset produttivo in trattazione sono sfitte.

03.4. la valutazione

03.4.1. La società proponente ha stimato *il più probabile valore venale* del compendio immobiliare in oggetto pari ad € 573.000,00 (euro cinquecentosettantatremila/00), applicando il *metodo comparativo diretto*, distinguendo l'area su cui insistono le costruzioni -già particella n.1063, oggi particelle nn. 1779, 1780 e 1781- dai terreni (del medesimo sito) individuati dai mappali nn.1046-1775-1776, valutati come agricoli di qualità "agrumeto", in accordo alla loro classificazione catastale.

In particolare, il prezzo totale dell'*area edificabile* è stato calcolato uguale in c.t. ad € 571.200,00 [$\approx(((650.00 \text{ €/mq} + 850.00 \text{ €/mq})/2 - 60\% \text{ Coeff.riduttivo}) * (4080 \text{ mq Area edificata} + (7445 \text{ Area libera} * 5\% \text{ Coeff.pond.})) - (4080 \text{ mq} * 180 \text{ €/mq Costo demolizione unitario})) - 5\% \text{ Abbattimento}]$, secondo il metodo del *valore di trasformazione* dell'area edificata, scorporando il *costo di demolizione* (=4080 mq x 180 €/mq) dal *valore di mercato medio* calcolato per i capannoni, avvalendosi dell'impiego dei *coefficienti di differenziazione*.

Analogamente, il prezzo totale dei terreni agricoli è stato stimato pari in c.t.

ad €. 1.946,00 [$\approx ((15,00 \text{ €/mq} + 25,00 \text{ €/mq})/2 - 21,2\% \text{ Coeff. riduttivo}) * 130 \text{ mq}$

Consistenza -5% Abbattimento], applicando i coefficienti di differenziazione (riduttivi)

al valore medio ($\approx 20,00 \text{ €/mq.}$), ricavato dalle indagini di mercato.

Atteso che la società proponente ha stimato l'asset immobiliare in ispecie

secondo il valore dei terreni componenti il sito, lo scrivente C.T. ha

richiesto il summenzionato *certificato di destinazione urbanistica*, da cui

risulta che quasi tutti i predetti terreni (del foglio n.39 all. A) ricadono in

«Zona Artigianale» disciplinata dall'Art.28 delle N.d.A., ad esclusione di

una parte della particella n.1781 che ricade in «Zona di Vincolo Assoluto

(rispetto stradale)», regolata dall'Art.26 delle N.d.A. (v. ALLEGATO B6/A).

03.4.2. Per la determinazione del più probabile valore venale attuale dell'asset immobiliare in trattazione, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti illustrate, lo scrivente C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il *metodo comparativo diretto o sintetico*, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.02/2).

In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero bene, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di organismo edilizio di *media* qualità, ubicato nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

03.4.3. Considerando l'asset in esame come combinazione del sito e delle costruzioni, come avanti esplicitato, le uu.ii.uu. componenti vanno analizzate nei seguenti due comparti del settore immobiliare: produttivo

(industriale) e terziario (uffici).

Giacché i capannoni industriali in ispecie posseggono gli aspetti più importanti che ne qualificano la scelta quali l'*altezza*, la presenza di un'*area di carico e scarico* delle merci, il *posizionamento* e la *vicinanza* alle arterie di comunicazione, questo C.T. ritiene che l'*attuale più probabile valore di mercato unitario* nella zona periferica in esame sia stimabile nell'intervallo compreso tra 350,00 €/m² e 600,00 €/m².

Invece, per gli *uffici* considera che l'*attuale più probabile valore venale unitario*, sia stimabile nell'intervallo 700,00÷1000,00 €/m².

Va sottolineato che i suddetti importi unitari sono riferiti alla *superficie lorda* di uu.ii.uu. in stato di manutenzione *normale* ed *età* compresa tra «21-40 anni», nella piena *regolarità edilizia*.

I superiori valori rientrano tra le corrispondenti quotazioni immobiliari indicate dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) relative al comune di Catania da cui si deduce che per *capannoni tipici* e per *uffici*, in stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1*, *microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* per i primi compreso tra 400,00 €/m² e 700,00 €/m² (stabile) e per i secondi compreso tra 800,00 €/m² e 1100,00 €/m², in ribasso riguardo al valore massimo (*ALLEGATO B13_01*).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti esplicitate, si ritiene congruo mediare opportunamente i valori OMI sopra

indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 550,00 €/m² per i *capannoni industriali* e di 950,00 €/m² per gli *uffici*.

Dal momento che i valori di mercato sono riferiti allo stato *normale*, dai valori unitari dei beni rilevati vanno detratti i costi delle opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento alle norme antisismiche, da porre in essere per condurre il complesso di fabbricati a tale stato *normale*, in condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia e, quindi, di conformità alle normative riguardanti i vincoli di sismicità, sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico sia degli edifici sia degli impianti in essi installati.

Considerato che per gli edifici industriali, che nella fattispecie concreta rappresentano la tipologia di maggiore consistenza, tali costi sono ascrivibili alla *vetustà*, giacché l'*obsolescenza* non vi induce effetti particolari - contrariamente a quanto avviene per gli edifici civili-, tenuto conto della sussistenza dello stato di abbandono avanti illustrato, l'incidenza dei costi delle suddette opere è quantificabile, in via cautelativa, nella misura di 275,00 €/m² (50%).

Analogamente, in ragione di quanto sopra osservato, per la palazzina uffici l'incidenza dei costi delle equivalenti opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento è valutabile cautelativamente nella misura di 570,00 €/m² (60%), trattandosi di edificio civile destinato al terziario.

In più, nella stima del costo complessivo di intervento figurano le spese per *iter tecnico ed amministrativo* che ricorrono normalmente nell'attività edilizia quali la progettazione, la direzione ed il collaudo dei lavori, le spese

per imprevisti, gli oneri concessori, l'imposta sul valore aggiunto, le spese legali, e quant'altro, per le quali si valuta l'incidenza nella misura del 25% del costo di intervento, di cui il 10% è stimabile per spese tecniche, imprevisti e varie.

Di conseguenza, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii.uu. nonché le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.03/2, applicando i superiori valori unitari e le detrazioni percentuali innanzi riportate, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle uu.ii. componenti, calcolati nella TABELLA SP.03/3; va evidenziato che in tale tabella le aree lorde delle uu.ii. includono le superfici (lorde ed omogenizzate) delle correlate pertinenze.

Codice uu.ii.uu.	Distribuzione ai piani		Stato di fatto attuale		Coefficienti di differenziazione			Incidenza spese per iter tecnico amministrativo	Costo unitario (€/m ²)	Valore di Mercato in c.t. (€)
	S	T	Destinazione d'uso	Stato di conservazione	Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	età e stato	Apprezze menti e detrazioni	Regolarità Amministrativa		
CAP	T	1	produttivo	scadente in stato di abbandono	3.872,94	0,50	1,00	1,00	0,75	798.000,00
UFF	S	1	terziario		534,30	0,40				152.000,00
Ass.03									Totale	950.000,00

TABELLA SP.03/3 - il più probabile valore venale delle uu.ii.

Pertanto, questo C.T. ritiene che **il più probabile valore di mercato totale dell'asset produttivo denominato "Ex Feltrinelli" sia stimabile in c.t. uguale ad € 950.000,00** (euro novecentocinquantamila/00).

► **Asset 04 «Rotolo 44-48», commerciale:**

Costruzione al piano seminterrato, destinata ad attività commerciale e deposito, provvista di aree pertinenziali esclusive destinate a terrazza (con funzione di lastrico solare), a n°2 corsie di manovra esterne e ad area attrezzata a parcheggio, ubicata a Catania, con accessi dai civici 46-48 della via del Rotolo nonché dal parcheggio pubblico sul viale Ruggero di Lauria

04.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

04.1.1. Il bene immobile oggetto di stima, indicato come “Rotolo 44-48”, ricade nella fascia semicentrale orientale del territorio del comune di Catania (FIGURA SP.04/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D4).

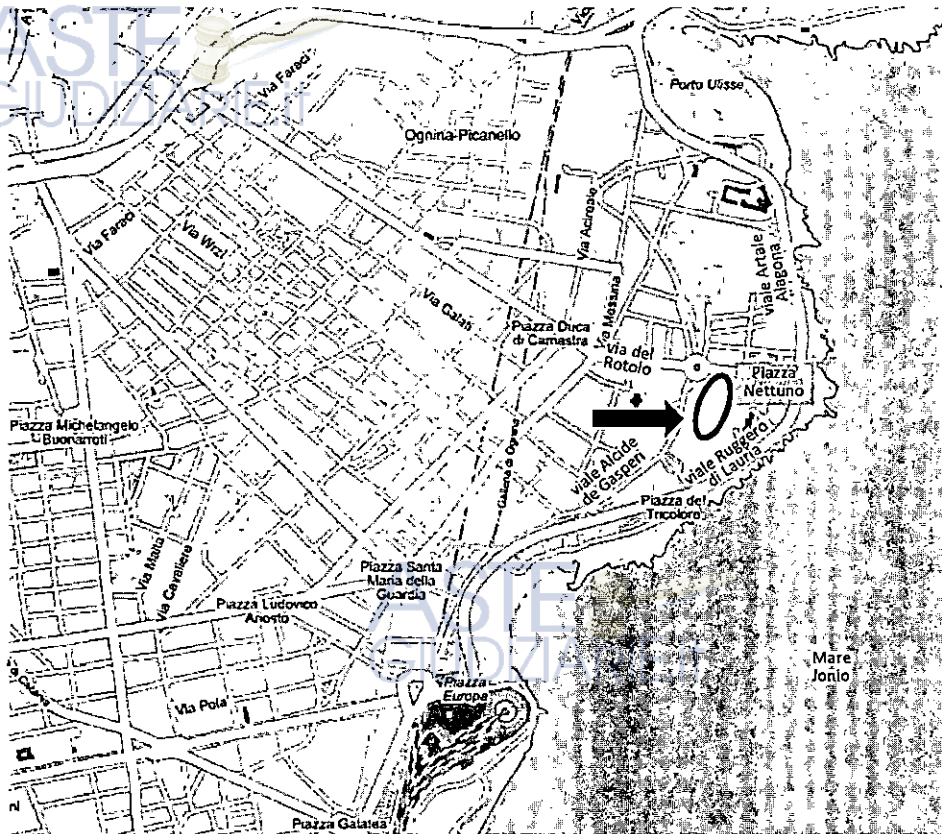


FIGURA SP.04/1 - la location dell'asset immobiliare n.04

E' formato da un gruppo di *uu.ii.uu.*, poste al piano seminterrato del complesso edilizio condominiale (originario) di Via del Rotolo nn. 44 e 46, poi ampliato con un edificio a pianta (pressoché) triangolare, eretto (in aderenza) a pari livello (con ingresso dalla via del Rotolo n.48), provvisto di terrazza (lastrico solare) e di aree libere -attrezzate a parcheggio- al piano terreno nonché di corsie pertinenziali; la destinazione è ad *attività commerciale*, di qualità media, concretizzata in un *esercizio di zona* a più

merceologie (NGZ.A-MAG.A) ed in un supermercato (NGZ.B, MAG.C e MAG.D), a grande struttura di vendita.

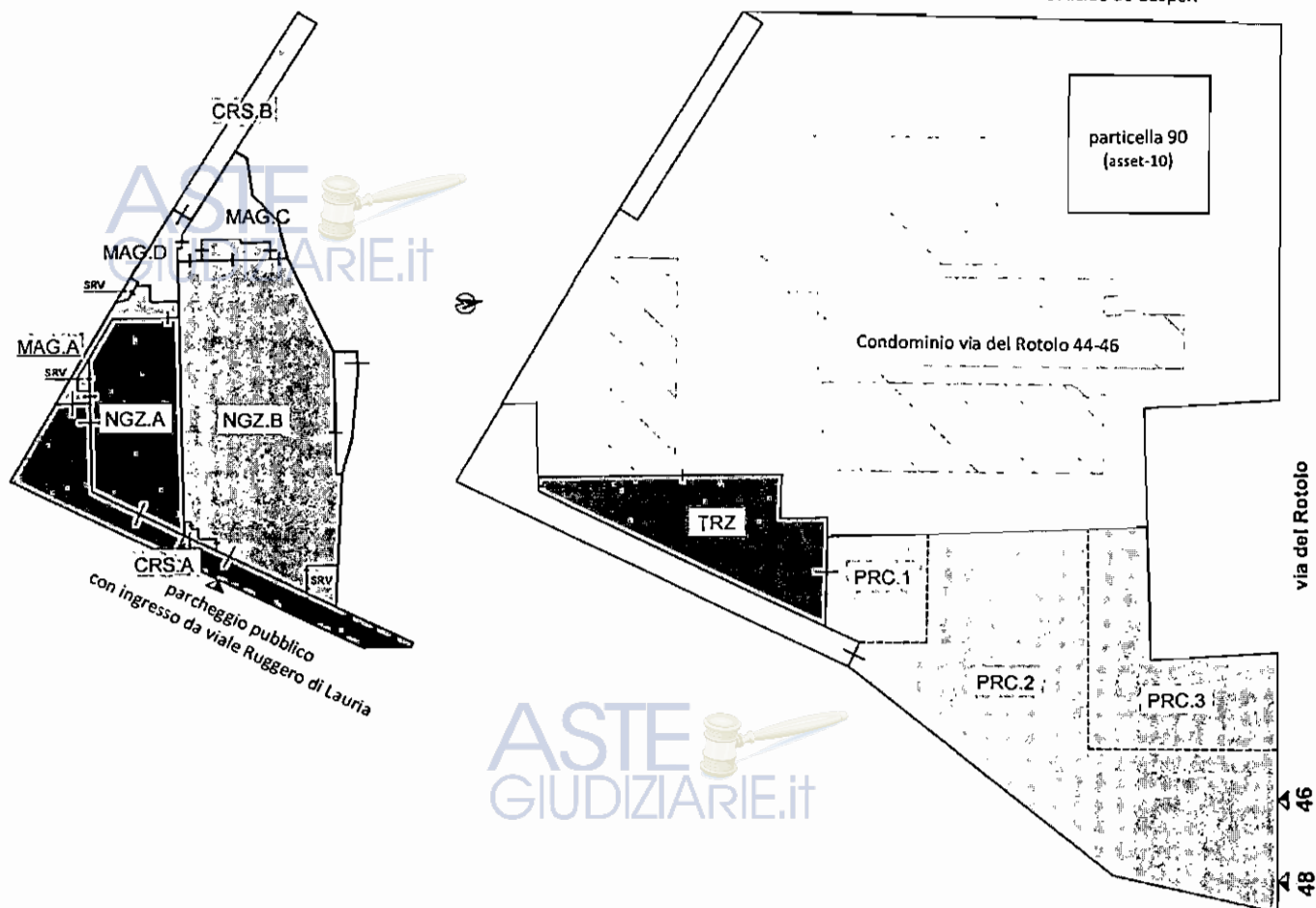


FIGURA SP.04/2 -la distribuzione in pianta ai piani S1-T dell'asset edilizio n.04

Vi si accede dai cancelli -pedonali e carrabili, con box guardiania- posti ai numeri civici 46 e 48 della *Via del Rotolo* nonché dal parcheggio pubblico avente ingresso da *viale Ruggero di Lauria* (ALLEGATO D4, foto nn.01-04-31).

Nella FIGURA SP.04/2 è rappresentata la distribuzione in pianta delle superfici ai piani seminterrato e terreno.

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, a Nord con la *via del Rotolo* e terreno in testa ad altra ditta contraddistinto dal mappale 233, a Sud/Est nonché e Sud/Ovest con terreni in capo a terzi, ad

Ovest con uu.ii. del complesso condominiale di via del Rotolo 44-46, contraddistinte dal (medesimo) mappale 27 (*ALLEGATI B3_04-B4_04*).

04.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, le unità immobiliari sono censite nel foglio n.17 quali *subalterni* 410-411-416-453-454-455-456 della particella n.27, ex particella 19 giusta variazione del 17/9/2015 (prot.n. CT0215337) per bonifica identificativo catastale; si sviluppano sui piani seminterrato (alias primo piano sottostrada, S1 oppure SS) e terreno (T).

Nello specifico, i primi due *subb.* 410-411 risultano beni comuni alle uu.ii. non censibili (BCNC, *ALLEGATO B3_04*), connessi alle uu.ii. che da essi hanno accesso, mentre il *sub.* 416 è censito nella categoria « F/1, area urbana » (*ALLEGATI B1_04-B3_04*); invece, i rimanenti subalterni -da 453 a 456 (già subalterni 37/38/39/40)- sono registrati nella categoria « D/8 » relativa a «fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni» (*ALLEGATO B1_04-B2_04*).

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale tot ₃₈ (m2)	Rendita catastale (€)	Piano	Planimetrie catastali
1	CRS.A	17	27 (ex 19)	410			BCNC			S	Allegato B2_04
2	CRS.B			411			BCNC			S	
3	PRC			416	F/1		6433 m2			T	
4	NGZ.A			453 (ex 37)	D/8				14.460,79	S	
5	MAG.A			454 (ex 38)	D/8				34.860,84	S	
6	NGZ.B			455 (ex 39)	D/8				4.493,18	S	
7	MAG.C			456 (ex 40)	D/8				2.582,28	S	
	MAG.D										

TABELLA SP.04/1 -i parametri catastali delle uu.ii. uu.

I dati catastali sono raccolti nella soprastante TABELLA SP.04/1, inclusa la corrispondente *rendita*.

04.1.3. In tema di *proprietà*, il cespite immobiliare in argomento è pervenuto alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita

stipulato a Catania dal notaio dott. Carlo Saggio in data 12/3/2009, ai nn.29661/8875, in quanto aggiudicataria della vendita all'incanto, in esito dell'espletamento della gara del 10 aprile 2008 (ALLEGATO B5_04).

04.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, il complesso edilizio originario è stato costruito con Licenza Edilizia n.357 del 25/02/1964.

Dopo di che, avendo realizzato il succitato edificio di ampliamento in assenza di titolo abilitativo, la ditta proprietaria ha presentato in data 30/6/1986 (prot. gen. n.56293) istanza per ottenere la concessione edilizia in sanatoria «ai sensi della L.N. n°47/85 e della L.R. n°37/85 e successive modifiche ed integrazioni, relativa alla realizzazione interamente abusiva avente superficie complessiva di mq. 3.411,34 di (quattro) unità immobiliari ad uso commerciale (tipologia di abuso I L.N. n°47/85) site in Catania via del Rotolo n°48 al piano seminterrato (catastalmente "SS") facenti parte del complesso edilizio realizzato con L.E. n°357 del 28/02/1964» (pratica n°16591-37,38,39,40).

La concessione edilizia in sanatoria (SCE) n°4673 è stata rilasciata giusta provvedimento dirigenziale n. Urb/592 prot.n.236379 del 19/10/2009 (ALLEGATO B8_04).

L'agibilità è stata autorizzata dal Commissario Regionale (dott. A. Migliaccio) con provvedimento n°721 del 24/10/1992, in ragione della domanda del 19/3/1991 (prot.n.896) concernente il «locale seminterrato, adibito ad attività commerciale, sito in Catania, Via del Rotolo 44-46-48, giusta concessione edificatoria di cambio destinazione d'uso n.455 del 25/5/1989» (ALLEGATO B9_04).

04.1.5. Per quanto riguarda l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *gruppo immobiliare* rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di *età* compresa nell'intervallo «*da 41 a 60 anni*», atteso che «*gli abusi edilizi di cui è richiesta la sanatoria sono stati eseguiti prima del 1967 ...*» (ALLEGATO B8_04).

04.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

04.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame è *semicentrale*, identificata con il codice «*C4*», caratterizzata da destinazione d'uso prevalente *residenziale* (degli immobili presenti nella zona) e da tipologia prevalente ad abitazioni civili, in stato di manutenzione e conservazione normale.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il *comparto* del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni ambientali, prospiciente al mare, nella fascia *semicentrale*, compresa tra il “*nuovo centro*” di Catania (Corso Italia - Piazza Europa) e la zona residenziale-balneare di Ognina, nei pressi di Piazza Nettuno e del viale (lungo mare) Ruggero di Lauria (FIGURA SP.04/1).

Nella relativa *micro zona* si registrano una normale presenza di servizio dei mezzi di trasporto pubblico, di servizi pubblici di primario interesse (banche, attrezzature scolastiche, uffici postali e quant'altro), di servizi commerciali essenziali e punti di vendita al piccolo e grande dettaglio; come pure una discreta dotazione di verde pubblico e di parcheggi ed aree attrezzate a parcheggio nonché una normale dotazione di collegamenti viari adeguati.

Nell'ambito dei fattori posizionali del *cespite immobiliare*, si rileva la

ricercata posizione nella zona omogenea OMI, la vicinanza sia dei servizi pubblici sia dei trasporti pubblici nonché la normale dotazione di parcheggi.

04.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), la costruzione in argomento (nella sua maggiore porzione) fa parte di un fabbricato avente altra destinazione d'uso prevalente.

Mostra semplici linee architettoniche e costruttive; il fronte strada prevalente è secondario.

La distribuzione interna è funzionale, le finiture e dotazione di impianti sono normali, consone alla destinazione d'uso, ed i servizi igienici sono esclusivi, per il pubblico e per il personale.

Il livello manutentivo complessivo è *normale*, dal momento che le uu.ii. sono state oggetto di interventi di ristrutturazione.

Si evidenzia pure la presenza del tappeto mobile coperto, a servizio del supermercato, posto in essere per il collegamento col superiore parcheggio (*ALLEGATO D4*, foto nn.02-03).

Il livello di piano delle unità immobiliari commerciali è unico e coincide con il *seminterrato* (*S1*), ovvero primo livello sotto strada.

Nelle uu.ii., l'*altezza del locale di vendita* è così articolata:

- nel *negozio* «NGZ.A» di abbigliamento ed accessori e casalinghi vari (subalterno 453) l'altezza in esame è pari a 3,35 m., in quanto ambiente unico controsoffittato (*ALLEGATO D4*, foto nn.21÷23);
- nel *supermercato* «NGZ.B» (subalterno 454) l'altezza in specie è uguale a 2,80 m. in corrispondenza dell'ingresso e della zona casse (ambiente controsoffittato, *ALLEGATO D4*, foto n.05), mentre nella porzione di

maggiore estensione è pari a 3.95 m (con altezza misurata all'intradosso della trave pari a 3.50 m., ALLEGATO D4, foto nn.05-08-09), così come nella (rimanente) porzione sottostante la palazzina è uguale a 5.90 m., con altezza dell'intradosso della trave pari a 5,55 m. (ALLEGATO D4, foto nn.06-07, ed ALLEGATO C2_04).

Nel prospetto principale sono ubicati gli ingressi ai punti di vendita unitamente alle vetrine, occupanti per intero gli interspazi (campate) tra i pilastri (ALLEGATO D, foto nn.04-20-29).

La struttura portante è del tipo intelaiata in elementi (travi e pilastri) di calcestruzzo cementizio armato.

Nella porzione originaria esterna all'impronta della sovrastante palazzina, la copertura è esercitata dal lastrico solare condominiale, sistemato a corte, corsie di manovra e posti auto scoperti; invece, nella succitata porzione costruita in ampliamento la copertura (piana) è garantita dalla predetta terrazza «TRZ», che perciò assolve la funzione di lastrico solare (ALLEGATO D4, foto nn.01-29-33÷35).

Il pavimento del negozio «NGZ.A» è formato da mattonelle quadrate lato 60 cm, mentre il pavimento del supermercato «NGZ.B» è formato da mattonelle quadrate 20x20, le pareti sono intonacate al civile ed opportunamente tinteggiate, mentre nei servizi igienici sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica; le porte, sono in legno tamburato, a specchiatura cieca.

Gli impianti elettrici, di emergenza e di sorveglianza sono a vista; nei servizi igienici, l'impianto idrico è collocato sottotraccia.

Il negozio « *NGZ.A* » ha una superficie lorda pari a 815,45 m² ed è composto dal *locale di vendita*, dai camerini e dai due servizi igienici disimpegnati dall'antibagno (*ALLEGATO D4*, foto nn.21-24); comunica direttamente con il retrostante *magazzino «MAG.A»*, avente superficie lorda uguale a 135 m², dotato di due servizi igienici con antibagno (*ALLEGATO D4*, foto nn.25÷27).

Il supermercato « *NGZ.B* » si sviluppa su una superficie lorda uguale a 2.225,75 m² e si articola nel locale vendita, nei vani spogliatoio per il personale dipendente (*SRV*), nel blocco dei servizi igienici per i clienti (ed il personale dipendente), nei piccoli vani accessori direzione, tecnico e dati (*ACC*), nei locali di lavorazione; comunica direttamente con i retrostanti *magazzini «MAG.C»* e «*MAG.D*», rispettivamente di superficie lorda pari a 318,75 m² ed a 133,95 m² (*ALLEGATI C1_04- C2_04* ed *ALLEGATO D4*, foto nn.05÷18).

Le *aree esterne* pertinenziali antistati ai negozi sono costituite dalle cosiddette *corsie « CRS.A »* e « *CRS.B* »; in particolare, la corsia « *CRS.A* » è larga mediamente 5,85 m. e si estende su di un'area pari a 717 m², di cui 406 m² fruibili esclusivamente dal « *NGZ.A* », mentre l'area della superficie della corsia « *CRS.B* » è uguale a 240,50 m², fruibile esclusivamente dai magazzini «*MAG.C*» e «*MAG.D*» (*FIGURA SP.04/2*, *ALLEGATO C1_04* ed *ALLEGATO D4*, foto nn.02÷04-17-20-28-29).

Il *piazzale attrezzato a parcheggio « PRC »* risiede a livello strada (via del Rotolo), è pavimentato in asfalto, si estende sulla superficie di 5.380 m² ed è partizionato nelle tre sub-unità a parcheggio «*PRC. I*» (pertinenza del negozio

“NGZ.A”), «PRC.2» (pertinenza del supermercato “NGZ.B”) e «PRC.3» aventi area rispettivamente uguale a 500 m^2 , 3.680 m^2 e 1.200 m^2 ; è dotato del box-guardiania nonché delle due aperture per ingresso/uscita (ai numeri civici 46 e 48 della Via del Rotolo), chiuse mediante barriera elettromeccanica in metallo, ad azionamento automatico ed apertura a sollevamento (ALLEGATO D4, foto nn.30÷33).

Come avanti rappresentato, la *terrazza* « TRZ » svolge la funzione di lastrico solare per i sottostanti volumi “NGZ.A” ed “NGZ.B”, è calpestabile e si estende sulla superficie lorda di 1.053 m^2 , pavimentata con mattonelle in gres porcellanato provviste di decorazioni.

La «TRZ» presenta lungo il fronte di affaccio (rivolto a Sud/Ovest) una ringhiera parapetto composta da telaio in acciaio e specchiature in vetro; lungo il rimanente perimetro, è recintata con un muretto sormontato da pannelli in acciaio e vetro.

Vi si accede mediante due ingressi, chiusi con cancelli in acciaio e vetro, l'uno ad anta unica e l'altro scorrevole (ALLEGATO D4, foto nn.01-33÷35).

04.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e cristallizzato dalle fotografie raccolte (ALLEGATO D4), lo *stato di manutenzione* è classificabile *normale*, occorrendo per l'utilizzo solo manutenzioni ordinarie.

04.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie relative ai due piani fuori terra, distinguendo le superfici in ragione delle uu.ii. principali (NGZ.A ed NGZ.B) e secondarie (MAG.A, MAG.C e MAG.D) nonché della corsie “CRS.A” e

“CRS.B”, del piazzale attrezzato a parcheggio “PRC” e della terrazza con funzione di lastrico solare “TRZ” (FIGURA SP.04/2, ALLEGATO C1_04).

Nella sottostante TABELLA SP.04/2 sono riportate le superfici lorde (m²) rilevate delle uu.ii. principali, distinguendole dalle superfici lorde ragguagliate (m²) delle unità secondarie e delle pertinenze a servizio delle uu.ii., ricavate applicando i coefficienti di omogeneizzazione dedotti dal M.O.S.I. e dai succitati periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di ornamento nonché alle dotazioni accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale.

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza : 1) che l'area di piazzale è ragguagliata al 10% per i primi 100 m² ed al 3% per la rimanente area, 2) che le unità immobiliari accorpate MAG.A, MAG.C ed MAG.D sono considerate alla stregua di “unità secondaria direttamente comunicante con i locali dell'unità principale” NGZ.A ed NGZ.B.

		Stato di fatto attuale							Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda ragguagliata (m ²) Capannone Produttivo / Ufficio	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.
Distribuzione ai piani		Superficie Lorda Unità Princ./ Acc. SLU (m ²)	Pertinenze			di ornamento		accessorie a servizio							
Codice u.i. / pertinenze	S	T	1	2	Corte CRT PZL CRS (m2)	Terrazza TRZ (m ²)	Verde VRD (m ²)	100%	10%	3%	10%	30%	50%	25%	
								area scoperta CRT-PZL-CRS	Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	portico e patio PRT-PAT	Comuni cante con locali pr.	NC con locali principali			
CRS.A	S				717,20			28,52						28,52	Allegato C1_04
CRS.B	S				240,45			14,21						14,21	
PRC		T			5.380,00			168,40						168,40	
TRZ		T				1.053,00			105,30					105,30	
NGZ.A	S				815,45									815,45	
NGZ.B	S				2.225,75									2.225,75	
MAG.A	S				135,10							67,55		67,55	
MAG.C	S				318,75							159,38		159,38	
MAG.D	S				133,95							66,98		66,98	
								Ass.04			Totale			3.651,50	

TABELLA SP.04/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

Di conseguenza, la superficie lorda ragguagliata dell'asset immobiliare

commerciale n.04 è uguale a 3.651,50 m².

04.3. le caratteristiche funzionali

04.3.1. Nel compendio immobiliare a vocazione commerciale in argomento, la *distribuzione* planimetrica risulta funzionale all'utilizzo.

Operando la disamina delle caratteristiche qualitative per «*apprezziamenti e detrazioni*», ritenuto che è ragionevole rilevare che all'interno delle uu.ii. *de quibus* sussistono significative porzioni con ridotti riscontri di aria e luce e, quindi, in condizioni di limitazione del rapporto aero-illuminato, vi si applica il correlato *coefficiente di differenziazione* (in diminuzione) uguale a « 0,90 », ottenuto dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”.

04.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, dalla documentazione acquisita si evince che attualmente le uu.ii.uu. dell'asset n.04 sono pressoché totalmente affittate, fatta eccezione per la terrazza a lastrico solare «TRZ». Nello specifico, l'u.i.u. denominata «NGZ.A», identificata al Catasto Fabbricati dalla part. 27 sub. 453 (già part.19 sub 37), è condotta in locazione dalla ditta Jin Ruijian «con la disponibilità di area a parcheggio di circa mq.1000».

Il contratto di locazione è stato sottoscritto in data 16/10/2014 per la durata di sei anni ed il canone è stato convenuto nella misura di 78.000,00 €/anno, da corrispondere in rate mensili anticipate di €. 6.500,00 nonché privo di aggiornamento per i primi sei anni; qualora si procedesse al rinnovo, «a decorrere dal settimo il canone verrà aggiornato annualmente in base alla misura massima del dato ISTAT» (ALLEGATO B10_04).

Parimente, le uu.ii.uu. denominate «NGZ.B» nonché «MAG.C» e «MAG.D»,

ubicate al piano seminterrato e registrate nel foglio 17 quali subb. 454-455-456 della part. 27 -già subalterni 38/39/40 della part.19- sono locate alla ditta [redacted] giusta contratto di locazione stipulato in data 01/9/2015, con scadenza al 31/8/2024.

Nel predetto contratto è specificato che è inclusa nella locazione la «area di mq. 2900 circa (*rectius*, di mq. 3680, N.d.R.) adibita a parcheggio ed ubicata al piano strada», mentre restano escluse: 1) «la porzione delimitata in colore verde nella planimetria allegata sub "A" alla quale si accede attraverso la porzione colorata in giallo sulla quale grava l'obbligo di consentire il passaggio con servitù a carico del conduttore» nonché 2) «la terrazza di copertura delle porzioni in locazione» (ALLEGATO B10_04).

E' a carico del conduttore, tra l'altro, «la manutenzione ed eventuale sostituzione del tappeto mobile a servizio del parcheggio sovrastante».

E' stato pure previsto il rinnovo tacito del contratto «di un ulteriore periodo di sei anni, e così di volta in volta per ugual periodo ... » nonché l'aggiornamento annuale ed automatico del canone «a partire dal secondo anno di locazione, in misura pari al 100% della variazione annuale in aumento, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT rispetto all'ano precedente».

Infine, con contratto del 01/3/2018 la [redacted] ha concesso in locazione alla ditta [redacted] -per la durata di sei anni (con scadenza al 28/02/2024)- la porzione di superficie uguale a ca. 1.200 m² dell'area urbana (all'aperto) catastata al sub.416 della part.27 del fgl.17, meglio individuata nella planimetria allegata al contratto

(ALLEGATO B10_04).

Il canone è stato concordato nella misura di 12.960,00 €/anno, da corrispondersi in rate mensili anticipate di €. 1.080,00 oltre IVA, da aggiornare annualmente in ragione della massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT.

Si rileva il permesso alla sub-locazione nonché l'impegno assunto dal conduttore «a permettere, qualora se ne verificasse la necessità, il transito nella zona ad esso locata per cose o persone e, comunque, per qualsiasi attività che possa essere di interesse per la gestione dei locali supermercato di Via del Rotolo n.48 ... ».

04.4. la valutazione

04.4.1. La società proponente ha stimato il valore venale dell'immobile in specie pari ad €. 4.406.000,00 (euro quattromilioniquattrecentoseimila/00), impiegando il metodo della capitalizzazione del reddito, considerando il canone di locazione complessivo pari a 440.582,00 €/anno (=12.582,00 KATANE GROUP + 78.000,00 JIN RUIJIAN + 350.000,00 GRUPPO ARENA €/anno), sottraendo da tale canone le spese di gestione stimate nel 20% (sul totale degli affitti) e capitalizzando al tasso (netto) dell' 8%.

04.4.2. Per la definizione del più attendibile valore venale attuale del cespite immobiliare in esame, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti descritte, questo C.T. ritiene di scegliere il criterio del valore di mercato e di applicare sia il metodo comparativo sintetico sia il metodo comparativo analitico, per poi mediane i (più probabili) valori venali ottenuti, assumendo quale parametro tecnico

l'unità di superficie commerciale (TABELLA SP.04/2).

In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero bene, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come sopra rappresentato, trattasi di organismo edilizio di *media* qualità, ricadente nella fascia semicentrale orientale del territorio comunale.

04.4.3. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* del bene immobiliari in esame con il metodo comparativo diretto o sintetico.

Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'*attuale più probabile valore unitario di mercato* nella zona semicentrale in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «10-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare dei *negozi* nell'intervallo $1600,00 \div 2.400,00 \text{ €/m}^2$, importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per *negozi*, in stato di conservazione e manutenzione *ottimo*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *C4*, *microzona catastale n.10*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (stabile) compreso tra $\text{€} 2.000,00$ ed $\text{€} 2.700,00$ (ALLEGATO B13_04).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti esplicitate, si ritiene congruo assumere la media dei valori rilevati sopra

indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 2.000,00 €/m².

Trattandosi però di stima di edificio in stato di conservazione *normale*, costruito da oltre quaranta anni, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili dei prefati *range* devono essere decrementati, in via cautelativa, secondo il *coefficiente di differenziazione* « 0,85 » ($\approx 0,75/0,90$), dedotto dal periodico specializzato "*Consulente Immobiliare*".

Pertanto, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii.uu. nonché le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.04/2, applicando i superiori valori venali unitari ed i coefficienti di omogeneizzazione testé riportati, si ottiene che il *più attendibile valore di mercato* dell'immobile adibito ad attività commerciale denominato "*Via del Rotolo 44-48*" sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale in c.t. ad €.5.585.000,00 ($\approx 3.651,50 \text{ m}^2 * 2.000,00 \text{ €/m}^2 * 0,90 * 0,85 = \text{euro cinquemilionicinquecentoottantacinque/00}$).

04.4.4. Si passa adesso alla formazione del *più probabile valore di mercato* del cespite immobiliare in argomento utilizzando il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione diretta del reddito, spostando il paradigma della comparazione dal segmento di mercato reale di interesse al *tasso di capitalizzazione*.

Utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della ADE in ordine sia ai canoni e sia ai prezzi di mercato dei beni riferiti allo stesso segmento (di mercato) relativi al 1° semestre del 2018, è possibile

determinare il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie) da porre in relazione per calcolare il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* (*cap rate*, grandezza derivata), che per la tipologia immobiliare dei *negozi* in esame si assume uguale a 9.00 %.

Di conseguenza, tenuto conto di quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative delle uu.ii., sommando i canoni di locazione annuali dedotti dai contratti di locazione attivi in tutte le uu.ii. dell'asset in ispecie (*ALLEGATO B10_04*), applicando il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* avanti stimato, si ottiene che il più probabile valore venale attuale del cespite immobiliare adibito ad attività commerciale denominato "*Via del Rotolo 44-48*" sia stimabile con il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione del reddito lordo uguale in c.t. ad €.5.000.000,00 [$\approx (12.960,00+78.000,00+359.273,33) / 0,09$ =euro cinquemilioni/00].

04.4.5. In definitiva, considerato che la distanza tra i due valori di mercato avanti stimati per l'intero cespite edilizio, convertita in termini percentuali è pari a ca. 11,50%, questo C.T. ritiene congruo valutare il *prezzo totale* del bene mediando i valori ottenuti secondo i due predetti metodi di stima.

Di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato nell'uso attuale di tipo commerciale dell'asset immobiliare n.04 denominato "*Via del Rotolo 44-48*" è stimabile, in cifra tonda, uguale ad €. 5.290.000,00 [$\approx (5.585.000,00 + 5.000.000)/2$ =euro cinquemilioniduecentonovantamila/00).

► **Asset 05 «Ufficio accanto sede», multidestinazione:**

Complesso edilizio multidestinazione formato da un fabbricato articolato in

ufficio e locali accessori (ai piani terreno e primo), da due tettoie (magazzino) e gruppo di corpi accessori terrani nonché da ampio piazzale interno e spiazzo esterno, sito a Catania in via San Giuseppe alla Rena nn.16-18-20.

05.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

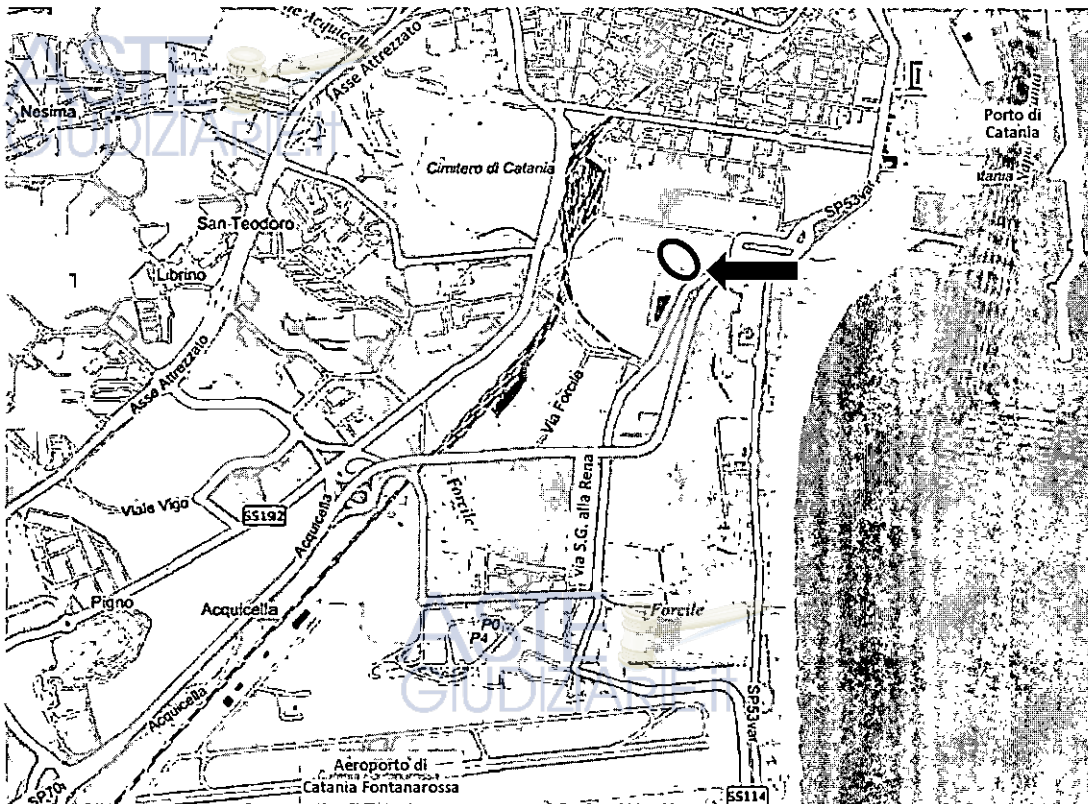


FIGURA SP.05/1 -la location dell'asset immobiliare n.05

05.1.1. Lo stimando complesso immobiliare, indicato come “Ufficio accanto sede”, è formato da una palazzina con pianta ad “L”, ad uso ufficio con locali accessori ed andito esterno, articolata sui piani terreno e primo, di qualità media, nonché da due tettoie (magazzino) parallele, corredate da due gruppi di locali accessori terrani, di qualità medio-bassa; il tutto posizionato in un lotto di terreno esteso ca. $6.640 m^2$ -di cui ca. $5.467 m^2$ risultano liberi-, con accessi dalla via San Giuseppe alla Rena nn.16-18-20, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio del

comune di Catania (v. FIGURA SP.05/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D5).

La *tettoia Nord* (allungata sul confine) è chiusa in modo precario su tre lati con pannelli in lamiera grecata.

In precedenza, tale plesso edilizio è stato sede e deposito della [REDACTED] a [REDACTED] la palazzina era adibita: al piano terreno ad ufficio, magazzino e mensa, al primo piano a casa del custode.

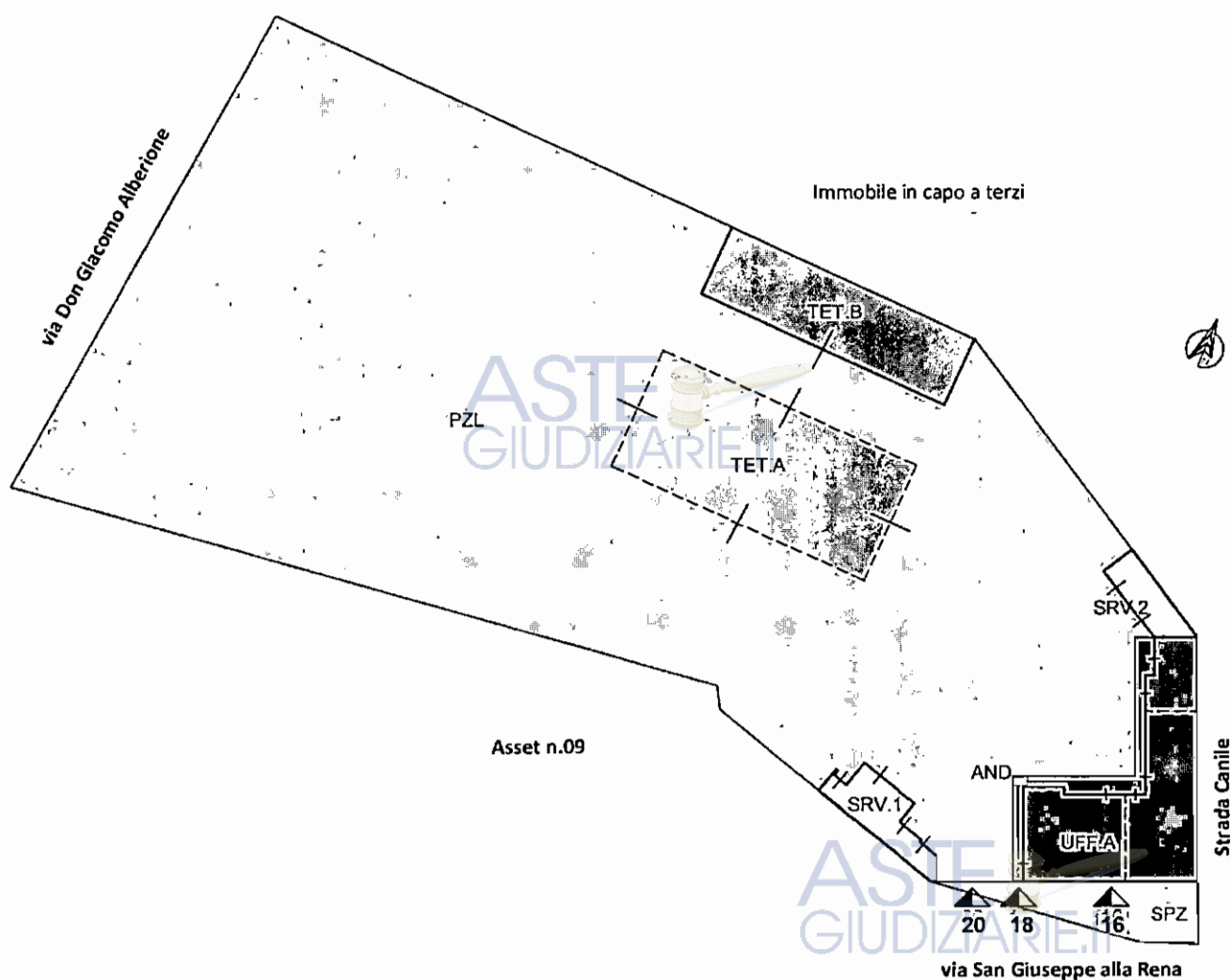


FIGURA SP.05/2 -la distribuzione in pianta al p.T. dell'asset edilizia n.05

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, a Nord

con terreno in testa ad altra ditta contraddistinto dal mappale 1641, ad Est con la Strada Canile (larga 3,00 mt., che arrivava al “Vallone Acquicella”), a Sud con la Via San Giuseppe alla Rena nonché con l’Asset n.09 della società proponente, ad Ovest con la Via Don Giacomo Alberione (v. FIGURA SP.05/2).

Nella FIGURA SP.05/2 è illustrata la distribuzione in pianta delle superfici al piano terreno.

L’ingresso carrabile dalla predetta via San Giuseppe alla Rena avviene dal cancello (a due ante in acciaio) collocato al numero civico 20 (ALLEGATO D5, foto n.01-09); gli altri due ingressi, ai numeri 16 e 18, sono pedonali: dal primo si accede negli uffici e dal secondo si entra nell’andito esterno, pertinenza degli uffici (ALLEGATO D5, foto n.09-10).

05.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, le unità immobiliari sono censite ai *subalterni* 2-3 della particella n.642 del foglio n.39, rispettivamente nella categoria « D/7 » (al piano terreno) relativa a «*fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale*» e nella categoria « A/2 » (al piano primo) concernente le «*abitazioni di tipo civile*» (ALLEGATO B1_05).

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale tot.ale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano				Planimetrie catastali	
											S	T	1	2		
1	UFF.A	39	642	2	1	D/7				13.634,46		T			Allegato B2_05	
2	TET.A											T				
3	TET.B											T				
4	SRV											T				
5	PZL SPZ											T				
6	UFF.B			3			A/2	2	6,5 vani		520,33			1		
7	ACC.													1		
8	TRZ													1		

TABELLA SP.05/1 - i parametri catastali delle uu.ii.

I dati catastali sono raccolti nella soprastante TABELLA SP.05/I, inclusa la corrispondente *rendita*.

L’area della superficie catastale del lotto di terreni è uguale a 6.641 m²,

formato dalle particelle nn. 642 (ente urbano), 766 e 767 aventi superficie rispettivamente pari a 6.570 m², 56 m² e 15 m².

Le planimetrie catastali formano l'*ALLEGATO B2_05*.

05.1.3. In tema di *proprietà*, l'immobile in esame è pervenuto alla società proponente per effetto dell'atto di compravendita rogato a Catania dal notaio dott. Giovanni Vigneri, in data 08/7/2002, ai nn.70994/22570 (*ALLEGATO B5_05*).

05.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, dal predetto atto di compravendita si evince che gli immobili urbani in oggetto «*sono stati costruiti con inizio lavori anteriore al 1° settembre 1967, in conformità alle norme vigenti al tempo della loro realizzazione, su regolare licenza edilizia e che gli stessi, successivamente, non hanno subito variazioni, modifiche o interventi necessitanti di licenza, concessione o altri provvedimenti autorizzativi*» (*ALLEGATO B5_05*).

In particolare, in ordine alla originaria «*palazzina uffici e abitazione, magazzino—mensa e servizi igienici*», in data 30/12/1958, il Sindaco ha rilasciato il *nulla osta* all'esecuzione dei lavori della «*nuova costruzione sita in Catania Via S. Giuseppe La Rena n.16*» ad uso «*civile abitazione e uffici privati*», quale «*variante (al progetto approvato con provvedimento del 25-5-55 n° 193) dell'edificio sito in via S. Giuseppe La Rena 16-18-20*» (v. *ALLEGATO B8_05*).

Il correlato progetto è stato approvato con provvedimento del 25/11/1958 n.1097, a seguito del parere favorevole espresso dalla commissione edilizia nella seduta del 14/11/1958 (*ALLEGATO B7_05*).

Il *certificato di abitabilità* è stato rilasciato in data 16/6/1964, atteso la domanda presentata in data 26/5/1962 (*ALLEGATO B9_05*); il *certificato di conformità dei lavori* è stato emesso in data 30/12/1964.

05.1.5. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che l'immobile rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di *età* compresa nell'intervallo «*da 41 a 60 anni*».

05.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

05.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

Riguardo ai *fattori posizionali estrinseci*, si rimanda a quanto descritto al punto «02.2.1» in merito all'*asset n.02*, trattandosi di cespite immobiliare localizzato nella stessa zona del territorio comunale (*FIGURE SP.05/1 ed SP.02/1*).

05.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), sia la palazzina sia le due tettoie mostrano linee architettoniche e costruttive tipiche dell'epoca di costruzione.

Nella palazzina, le finiture sono idonee alla destinazione d'uso, la dotazione di impianti è sufficiente ed il livello manutentivo è *normale*.

Di contro, nelle tettoie e nei due gruppi di locali terrani pertinenziali la dotazione di impianti ed il livello manutentivo sono *scadenti*.

Nella palazzina, la struttura portante è in muratura; la copertura è piana ed assolve alla funzione di lastrico solare, su due livelli, coincidendo il livello inferiore (di copertura) con la terrazza al primo piano (*ALLEGATO D5*, foto

nn.01-07-09-22-23).

L'altezza utile interna di progetto è pari a 4,00 m., oggi rilevata uguale a 3,70 m. per via della presenza del controsoffitto, mentre al primo piano è pari a 3,50 ml. (v. ALLEGATO C2_05); l'altezza complessiva di progetto del fabbricato è pari a 9,35 ml.

La quota di calpestio del piano terreno è sopraelevata di 30 cm. rispetto a quella stradale.

Le variazioni di distribuzione interna rilevate durante il sopralluogo, rispetto a quanto descritto nelle planimetrie catastali, sono segnate in rosso negli ALLEGATI C2_05-A-B.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato grigio antracite, con ante ad unica specchiatura con vetrocamera, protetti dal lato cortile da persiane in alluminio preverniciato dello stesso colore, dotate di lamelle orientabili; sul versante strada, i serramenti esterni sono protetti da inferriate fisse in acciaio (ALLEGATO D5, foto nn.01-07-10÷23).

Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, mentre nei servizi igienici sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica; le porte sono in legno tamburato, a specchiatura cieca.

Gli impianti elettrici, di emergenza (luci) e di allarme sono prevalentemente sottotraccia, poiché trovano collocazione anche nel vano del controsoffitto; nei servizi igienici, l'impianto idrico è posizionato sottotraccia.

L'impianto di condizionamento è a pompe di calore, autonomo.

Nelle tettoie, la struttura portante è intelaiata, formata da travi e pilastri in

c.c.a., quest'ultimi ringrossati al piede con getto in c.c.a. posteriore.

La copertura è a falde inclinate (a capanna), formate da pannelli autoportanti rivestiti in lamiera (v. *ALLEGATO D5*, foto nn.02÷06).

L'altezza interna risulta uguale a 6,00 m. nella «TET.A» ed a 5.25 m. nella «TET.B»; in entrambe, il pavimento è in battuto di cemento.

Nei locali di servizio terrani «SRV» la struttura portante è in muratura ed il pavimento è in battuto di cemento liscio; le porte di accesso sono metalliche.

In particolare, i locali a Sud (gruppo di manufatti «SRV.1») fin dall'origine sono stati destinati a magazzino (H=2.35 mt., v. *ALLEGATO D5*, foto nn.02-09), mentre nel gruppo di locali a Nord «SRV.2» erano allocati l'*officina* e la *sala pompe antincendio* (H=2.65 mt., v. *ALLEGATO D5*, foto nn.07-08).

L'area esterna pertinenziale è posizionata a «livello strada» e si estende per ca. 5.467 m², destinati a piazzale «PZL» (5264 m²), a spiazzo «SPZ» (135,5 m²), antistante agli ingressi, e ad *andito* (67 m²).

Tale andito disimpegna esternamente gli ambienti che vi si affacciano; è separato dal piazzale per mezzo di una recinzione composta da paletti e rete metallica plasticati, resa cieca con stuoie ombreggianti e pannelli ondulati (*ALLEGATO D5*, foto nn.02-07-09-10).

05.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato dalle fotografie raccolte (*ALLEGATO D5*), lo *stato di manutenzione* della palazzina uffici (UFF.A ed UFF.B) è *normale*, occorrendo per l'utilizzo solo manutenzioni ordinarie; per converso, nelle tettoie (TET.A e TET.B) e nei connessi locali

accessori (SRV) tale *stato* è classificabile *scadente*, per cui necessitano opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo rilevante.

05.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie relative ai due piani fuori terra, distinguendo le superfici in ragione delle uu.ii. principali (*UFF.A* ed *UFF.B* nonché *TET.A* e *TET.B*) e secondarie (*ACC* ed *SRV*) nonché della terrazza “*TRZ*”, del piazzale “*PZL*” e dello spiazzo antistante “*SPZ*” pertinenziali (*ALLEGATO C1_05*).

	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorde ragguagliate (m²) Ufficio / Magazzino	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.	
Codice u.i. / pertinenze	S	T	1	2	Superficie Lorde Unità Princ./ Acc. SLU (m²)	Corte CRT PZL CR5 AND	Terrazza, balcone TRZ BLT	Verde VRD	di ornamento 100% 10% 3% area scoperta CRT-PZL-CR5	10% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	33% Tettola TET	accessorie a servizio 50% 25% Comunicanti con locali pr. NC con locali principali			
UFF.A		T			317,20									317,20	Allegato C1_05
UFF.B			1		124,90									124,90	
ACC.			1		47,40								11,85	11,85	
TET.A		T			476,25						157,16			157,16	
TET.B		T			264,45						87,27			87,27	
SRV.		T			116,35								29,09	29,09	
AND		T				66,90			6,69					6,69	
PZL		T				5.264,35			164,93					164,93	
SPZ		T				135,50			11,07					11,07	
TRZ			1				153,80			15,38				15,38	
BLT			1				7,25			0,73				0,73	
									Ass.05		Totale		ufficio		482,00
													magazzino (tettoia)		443,50

TABELLA SP.05/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

Nella TABELLA SP.05/2 sono riportate le *superfici lorde* (m²) rilevate delle uu.ii. principali, distinguendole dalle *superfici lorde ragguagliate* (m²) delle unità *secondarie* e delle *pertinenze* a servizio delle uu.ii., ricavate applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e dai

succitati periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di ornamento nonché alle dotazioni accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale.

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza : 1) che l'area di corte è ragguagliata al 10% per i primi 100 m² ed al 3% per la rimanente area, 2) che le unità "ACC" e "SRV" sono considerate alla stregua di "unità secondaria non comunicante con i locali dell'unità principale", nell'ordine, UFF.B e TET.A-B.

Di conseguenza, la superficie lorda ragguagliata delle uu.ii. ad uso capannone (tettoia) è uguale a 443,50 m² ($\approx 157,16+87,27+29,09+165,46+11,07/2$) e la SLR delle uu.ii. ad uso ufficio è uguale a 482 m² ($\approx 317,20+124,90+11,85+6,69+15,38+0,73+11,07/2$).

05.3. le caratteristiche funzionali

05.3.1. Nel complesso edilizio in esame, la distribuzione planimetrica ai piani risulta funzionale allo specifico utilizzo, in ragione dell'attuale destinazione d'uso.

Non si riscontrano differenze nell'ambito delle caratteristiche qualitative delle singole uu.ii. ispezionate tali da richiedere specifiche analisi ed applicazione dei coefficienti di differenziazione per «apprezamenti e detrazioni».

05.3.2. Riguardo alle condizioni locative, tutte le uu.ii. dell'asset edilizio in trattazione sono sfitte.

05.4. la valutazione

05.4.1. La società proponente ha stimato il valore venale del cespite in

oggetto uguale ad €. 872.394,00 (euro ottocentosettantadue milatrecento novantaquattro/00), considerando -in modo non divisibile- la tettoia «TET.A» alla stregua di capannone industriale e suddividendo la superficie commerciale tra capannone (951 m²) ed uffici (500 m²), omogeneizzando la tettoia «TET.B» e l'area esterna (scoperta) rispettivamente nella misura del 50% e del 5%.

Il valore del capannone è stato stimato uguale ad €.427.950,00 impiegando il *metodo comparativo diretto*, in base ai valori di mercato compresi nel range 650,00 ÷ 850,00 €/m² (anno 2017), moltiplicando la media dei predetti due valori unitari estremi per il parametro riduttivo del 40%, comprendente sia «la trattativa commerciale (circa il 15%) e il perpetuarsi della situazione di sfritto» sia «lo stato conservativo in cui versa l'immobile nell'assunzione esso sia lo stesso riscontrato in sede di sopralluogo nel 2015 (abbattimento di circa il 25%)».

Invece, il valore della porzione terziaria è stata stimata pari ad €.444.444,00 adottando il metodo della capitalizzazione del reddito, attribuendo un canone di locazione pari a 80,00 €/m²/anno, deducendo le spese di gestione valutate pari a 10.000,00 €/anno e capitalizzando ad un tasso del 6,75%.

05.4.2. Per la determinazione del più attendibile valore venale attuale del cespite immobiliare in specie, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti rappresentate, lo scrivente C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il *metodo comparativo sintetico*, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.05/2).

In tema di *stima del più attendibile valore di mercato* dell'intero bene, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di manufatto edilizio ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

05.4.3. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* del bene in esame con il metodo comparativo diretto o sintetico, distinguendo le unità immobiliari *commerciali* (magazzini) da quelle *terziarie*.

In ordine alla porzione del cespite a destinazione "*magazzini*", questo C.T. reputa che l'*attuale più attendibile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», per la tipologia immobiliare a destinazione commerciale di *magazzini* sia stimabile nell'intervallo 400,00÷625,00 €/m², importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per *magazzini*, in stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1*, *microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (stabile) compreso tra € 400,00 ed € 670,00 (*ALLEGATO B13_01*).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti esplicitate, si ritiene congruo assumere la media dei valori OMI sopra

indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 535,00 €/m².

Trattandosi però di stima di costruzioni in stato di conservazione *scadente*, costruite da *oltre quaranta anni*, atteso i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili dei prefati *range* devono essere decrementati secondo il *coefficiente di differenziazione* « 0,715 » ($\approx 0,50/0,70$), dedotto dal periodico specializzato "*Consulente Immobiliare*".

Di conseguenza, considerata l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii. componenti la porzione di tipologia "*magazzini*", tenuto conto delle *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate pari a 443,50 m² e raccolte nella TABELLA SP.05/2, applicando il superiore valore unitario ed il coefficiente di omogeneizzazione avanti dedotto, si ottiene che il più probabile valore venale attuale della porzione "*magazzini*" sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale in c.t. ad € 170.000,00 ($\approx 535,00 \text{ €/m}^2 * 443,50 \text{ m}^2 * 0,715 = \text{euro centosettantamila/00}$).

05.4.4. - Procedendo analogamente in merito alla predetta porzione (complementare) destinata al *terziario*, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti illustrate, tenuto conto di quanto argomentato riguardo alla porzione terziaria dell'*asset n.07*, localizzato nella stessa zona del territorio comunale (v. *sub.11.* della relazione di stima depositata il 18.4.2018), atteso la stabilità dei correlati valori venali rilevati dall'O.M.I. nel 1° semestre del 2018, si ritiene

congruo monetizzare il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 950,00 €/m².

Pertanto, dal momento che la costruzione si trova in stato di conservazione *normale* in quanto le uu.ii. sono state oggetto di interventi di ristrutturazione straordinaria, considerata l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii. componenti, tenuto conto delle *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* avanti computate pari a 482 m² (v. TABELLA SP.05/2), applicando il superiore valore unitario (950,00 €/m²) si ottiene che il più probabile valore venale attuale della porzione “uffici” sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale in c.t. ad €.458.000,00 ($\approx 950,00 \text{ €/m}^2 * 482,00 \text{ m}^2 = \text{euro quattrocencentocinquantottomila/00}$).

05.4.5. In definitiva, il più probabile prezzo di mercato dell'asset multidestinazione denominato “Ufficio accanto sede” è stimabile uguale ad €. 628.000,00 ($=€.170.000,00+€.458.000,00$ -euro seicentoventottomila/00).

► **Asset 06 «Capannone via delle Salette», magazzino:**

Capannone di tipo commerciale destinato a magazzino, diviso internamente in due unità autonome, di cui una locata, ubicato a Catania, avente ingresso da via Crocifisso snc.

06.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

06.1.1. Il bene immobile oggetto di stima, indicato come “Capannone via delle Salette”, è formato da un edificio a pianta rettangolare, ad uso magazzino, di qualità medio bassa, posizionato in un lotto di terreno esteso ca. 1.320 m² -di cui ca. 225 m² risultano liberi-, articolato sui due piani

terreno ed ammezzato (1° e 2° piano fuori terra), ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio del comune di Catania (FIGURA SP.06/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D6).

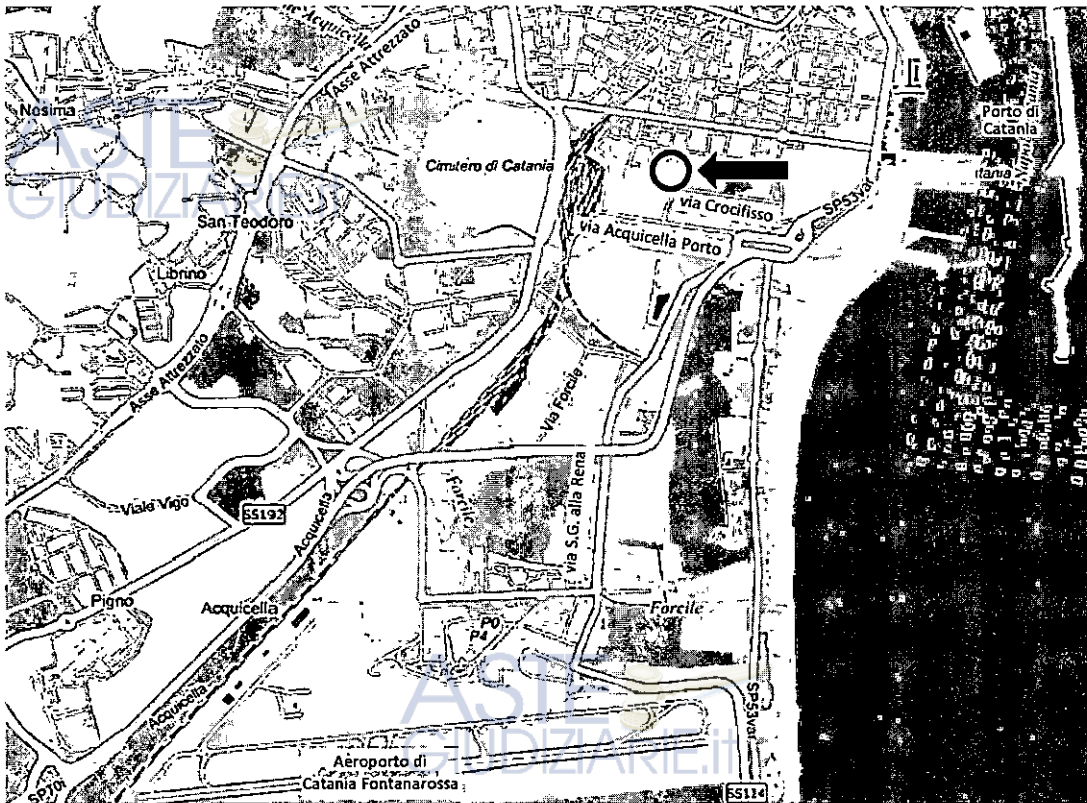


FIGURA SP.06/1 -la localizzazione dell'asset immobiliare n.06

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, a Nord con terreno in testa ad altra ditta contraddistinto dal mappale 811, ad Est con strada «*via Madonna delle Salette*», a Sud con proprietà di terzi identificate dai mappali 344 e 933, ad Ovest con immobile di altra ditta (ALLEGATO B4_06).

Nella FIGURA SP.06/2 è illustrata la distribuzione in pianta delle superfici al piano terreno.

L'ingresso alla predetta strada è regolato dal cancello (a due ante in acciaio) posto in corrispondenza della via Crocifisso s.n.c., rientrato dal ciglio

stradale (ALLEGATO D6, foto nn.01).

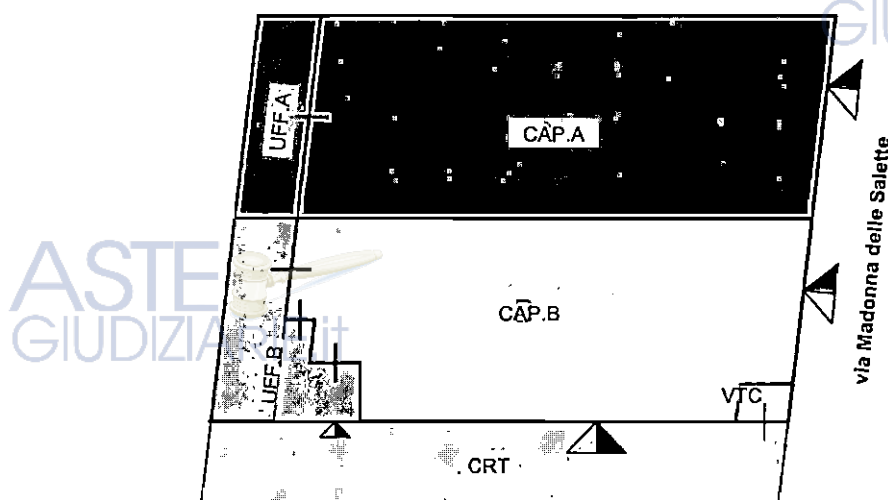


FIGURA SP.06/2 -la distribuzione in piano al p.T. dell'asset edilizio n.06

06.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, le unità immobiliari sono censite ai *subalterni 1-2* della particella n.343 del foglio n.31, rispettivamente nella categoria « D/8 » relativa a «*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*» e nella categoria « C/2 » concernente i «*magazzini e locali di deposito*» (ALLEGATO B1_06); si sviluppano sui piani terreno ed ammezzato.

I dati catastali sono raccolti nella sottostante TABELLA SP.06/1, inclusa la corrispondente *rendita*.

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€)	Piano				Planimetria catastale
											S	T	1	2	
1	CAP	31	343	1	1	D/8				6.360,00		T			Allegato B2_06
2				2		C/2	7	200		754,03		T	1		

TABELLA SP.06/1 -i parametri catastali della u.i.

L'area della superficie catastale del lotto di terreno è uguale a $1.386 m^2$.

In proposito va notato che l'attuale consistenza di tale lotto di terreno è

uguale a $1320 m^2$, poiché dalla predetta superficie catastale va sottratto il lembo di terreno (di forma rettangolare) sporgente ad Ovest, di superficie uguale a ca. $66 m^2$, erroneamente rappresentato nel foglio di mappa come area libera, fattualmente occupato dal fabbricato in capo a terzi, peraltro costruito in epoca antecedente a quello della società proponente.

Pertanto, la stima verrà basata sulla reale consistenza superficiale dell'area uguale a $1320 m^2$, di cui $225 m^2$ formano la frazione libera destinata a corte, su cui i frontisti esercitano il passaggio.

La planimetria catastale forma l'*ALLEGATO B2_06*.

06.1.3. In tema di *proprietà*, il fondo su cui sorge l'immobile in esame è pervenuto alla società proponente per effetto dell'atto di compravendita rogato a Catania dal notaio dott. Vito Napoli, in data 12/02/1981, ai nn.3299/1488, concernente anche la porzione di terreno successivamente alienata (*ALLEGATO B5_06*).

06.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, la costruzione risulta «essere stata ultimata entro la data del 1 ottobre 1983».

Con provvedimento dirigenziale n°07/0019 del 13/01/2004, è stata rilasciata la *concessione edilizia in sanatoria* (SCE) n.2358, stante l'istanza registrata in data 05/6/1986 al prot.gen. n.35349, pratica n°12225 (*ALLEGATO B8_06*).

Il *certificato di agibilità* è stato rilasciato in data 16/11/2004, a seguito della domanda presentata in data 14/10/2004, prot.n.14947 (*ALLEGATO B9_06*).

Nel certificato si legge, tra l'altro, che l'agibilità è stata rilasciata «a condizione che gli ambienti con altezza inferiore alla norma non siano adibiti ad uso abitativo, giusta parere prot.n.2076 del 05/05/2003 espresso

dall'Azienda U.S.L. n.3» in sede di rilascio della suddetta SCE.

06.1.5. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *capannone* rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di *età* compresa nell'intervallo «*da 21 a 40 anni*».

06.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

06.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame è *periferica*, identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

Riguardo ai *fattori posizionali estrinseci*, si rimanda a quanto argomentato al punto «16.2.1» in merito all'*asset n.16*, trattandosi di cespite immobiliare localizzato nella stessa zona del territorio comunale (*FIGURE SP.06/1 ed SP.16/01*).

In tale zona, si rileva pure la presenza di capannoni di dimensioni equiparabili.

06.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), il capannone mostra linee architettoniche e costruttive ordinarie dell'epoca di edificazione, finiture connesse alla destinazione d'uso nonché dotazione di impianti minima nella porzione denominata «*CAP.A*» e sufficiente nell'altra «*CAP.B*»; analogamente, il livello manutentivo è *scadente* nella u.i. «*CAP.A*» e *normale* nella u.i. «*CAP.B*».

La struttura portante è del tipo intelaiata in elementi di calcestruzzo cementizio armato, caratterizzata dalla presenza di setti perimetrali in c.c.a. a faccia vista, di spessore pari a 30 cm., nonché del telaio centrale, con pilastri quadrati di lati pari a 40 cm..

Le due unità “CAP.A” e “CAP.B” -rispettivamente di superficie lorda pari a ca. 488,50 m² e 450 m²- sono divise dalla parete centrale in blocchi di conglomerato cementizio presso-vibrato.

La copertura del capannone è sostenuta da travi in c.a. precompresso ad “Y” e completata da cupolini in lamiera zincata ondulata.

In corrispondenza dei lati lunghi perimetrali, sono state misurate le seguenti altezze: h_{sotto trave}= 595 cm., h_{sopra trave}= 635 cm., h_{al colmo}= 685 cm. (ALLEGATO C2_06 ed ALLEGATO D6, foto nn.01-02-05-16).

Invece, la copertura della striscia di volume occidentale secondaria a doppio livello (terra ed ammezzato) è a falda unica, con pendenza diretta ad Ovest.

In corrispondenza dello spigolo di N/E del capannone, si trova il locale tecnico denominato “VTC”, di superficie pari a ca. 9,50 m², a cui si accede soltanto dalla corte (ALLEGATO D6, foto nn.01-02).

I due ambienti adibiti a deposito sono illuminati dalle finestre a nastro tra le campate, alte 140 cm. e poste in testa alle tre pareti perimetrali orientate a Nord, Est e Sud (ALLEGATO D6, foto nn.01-04-06-15÷17).

Gli ingressi sono regolati da ampi serramenti esterni, ciechi ad ante bugnate in acciaio, completati in testa da finestre a nastro, basse e fisse: l’unità “CAP.A” ha un solo ingresso, mentre l’unità “CAP.B” ne ha due, di cui uno opportunamente rialzato per il carico/scarico merci (ALLEGATO D6, foto n.02).

L’unità “CAP.B” –al contrario dell’u.i. «CAP.A»- è dotata di uscita di sicurezza, posizionata sul prospetto meridionale (ALLEGATO D, foto n.09).

I paramenti della parete divisoria dei due grandi ambienti destinati a magazzino sono intonacati dal versante dell’unità “CAP.B”; mentre i

paramenti interni delle pareti d'ambito nonché il paramento della parete divisoria rivolto verso l'unità "CAP.A" sono lasciati "a rustico", privi di intonaco (ALLEGATO D6, foto nn.04÷06-16-17).

Il pavimento è rifinito con strato di cemento liscio.

La predetta porzione di volume occidentale secondaria è suddivisa al piano terreno nelle due porzioni «UFF.A» (a Nord) ed «UFF.B» (a Sud), direttamente comunicanti con gli ambienti adibiti a magazzino, rispettivamente di area lorda uguale a $59 m^2$ e $88 m^2$ nonché di altezza utile pari a $2.40 m$; ambedue le porzioni al piano ammezzato «AMM.A» ed «AMM.B», hanno superficie lorda pari a $59 m^2$ (FIGURA SP 06/2).

Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, mentre nei servizi igienici sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica; le porte, sono in legno tamburato, a specchiatura cieca.

I due livelli sono collegati con due scale in muratura (una per ciascuna porzione di capannone), rivestite con lastre di marmo; i ballatoi, che disimpegnano gli ambienti al piano ammezzato, sono chiusi a veranda, resa cieca inferiormente con pannelli bugnati e trasparente nella parte superiore, composta da profilati di alluminio preverniciato e lastre di vetro (ALLEGATO D6, foto nn.07-11-13-16).

I locali ausiliari al piano terreno sono provvisti di punti luce, mentre al piano ammezzato sono dotati di finestra; i servizi igienici sono privi di aerazione diretta (ALLEGATO D6, foto nn.07÷10-12÷14-18÷21).

Gli impianti elettrici e di emergenza (luci) sono a vista; nei servizi igienici,

l'impianto idrico è collocato sottotraccia.

L'area esterna pertinenziale è posizionata a "livello strada" e si estende per ca. 225 m², destinati a corte "CRT".

06.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato dalle fotografie raccolte (ALLEGATO D6), lo *stato di manutenzione* del deposito "CAP.A" è classificabile *scadente*, per cui necessitano opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo rilevante, mentre quello dell'unità "CAP.B" è *normale*, occorrendo per l'utilizzo solo manutenzioni ordinarie.

06.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie relative ai due piani fuori terra, distinguendo le superfici in ragione delle uu.ii. principali (CAP.A e CAP.B) e secondarie (UFF.A, UFF.B, AMM.A ed AMM.B) nonché della corte "CRT" e del locale tecnico "VTC" pertinentziali (ALLEGATO C1_06).

	Distribuzione ai piani f.t.				Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda ragguagliata SLR (m²) Capannone commerciale Magazzino	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.	
Codice u.i. / pertinenze	S	T	1	2	Superficie Lorda Unità Immobiliare SLU (m²)	Corte CRT PZL (m2)	Terrazza TRZ (m²)	Verde VRD (m²)	100% area scoperta CRT-PZL-VRD	di ornamento 10% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	30% portico e patio PRT-PAT	accessorie a servizio 50% Comuni cante con locali pr.			25% NC con locali principali
CAP.A	T				488,60									488,60	Allegato C1_06
CAP.B	T				450,50									450,50	
UFF.A	T				59,05							29,53		29,53	
UFF.B	T				87,90							43,95		43,95	
AMM.A		1			59,05							29,53		29,53	
AMM.B		1			59,05							29,53		29,53	
VTC	T				9,40								2,35	2,35	
CRT	T					224,55			13,74					13,74	
									Ass.06			Totale		1.087,70	

TABELLA SP.06/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

Nella TABELLA SP.06/2 sono riportate le *superfici lorde* (m²) rilevate delle

uu.ii. principali, distinguendole dalle *superfici lorde ragguagliate* (m^2) delle unità *secondarie* e delle *pertinenze* a servizio delle uu.ii., ricavate applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal M.O.S.I. e dai succitati periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza : 1) che l'area di *corte* è ragguagliata al 10% per i primi 100 m^2 ed al 3% per la rimanente area, 2) che le unità immobiliari accorpate UFF.A, UFF.B, AMMA ed AMM.B sono considerate alla stregua di "unità secondaria direttamente comunicante con i locali dell'unità principale" CAP.A e CAP.B.

Di conseguenza, la *superficie lorda ragguagliata* dell'u.i. «CAP.A» è uguale a 548,80 m^2 ($\approx 488.60 + 29.53 + 29.53 + 2.35/2$) e la SLR dell'u.i. «CAP.B» è uguale a 538,90 m^2 ($\approx 450.50 + 43.95 + 29.35 + 2.35/2 + 13.74$).

06.3. le caratteristiche funzionali

06.3.1. Nel capannone di tipo commerciale in esame, la *distribuzione* planimetrica ai piani risulta funzionale all'utilizzo.

Riguardo alle differenze nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* delle singole uu.ii., lo *scadente* stato di manutenzione e conservazione (avanti segnalato) in cui versa l'unità «CAP.A» ne determina il *deprezzamento* del valore venale, di cui si terrà conto nella stima, applicando il correlato *coefficiente di differenziazione*, quantificabile in misura dello « 0,90 ». Inoltre, le segnalate assenze nella stessa «CAP.A» dell'*area esterna pertinenziale* nonché dell'*uscita di sicurezza*, implicano l'applicazione di

Il C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
< paolo.parisi2@ingpec.eu >
< p.parisi@mpassociati.it >

deprezzamenti aggiuntivi, quantificabili nel caso della prima assenza nella misura percentuale del 15% -che convertita in termini decimali equivale al *coefficiente di differenziazione* uguale allo « 0,85 »- e nel caso della seconda assenza con il *coefficiente di differenziazione* pari allo « 0,95 ».

06.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, attualmente la porzione di capannone «CAP.A» è sfitta, mentre la «CAP.B» è condotta in locazione dalla ditta [REDACTED], che lo ha preso in locazione giusta contratto stipulato in data 7/9/2015 (ALLEGATO B10_06).

La durata del contratto in ispecie è stata stabilita di sei anni, con decorrenza iniziale dal dì 01.10.2015 e scadenza al 30.9.2021, secondo il canone annuo fissato in € 12.000,00, da corrispondere in rate mensili anticipate costanti pari ad € 1.000,00, importo da aggiornare *«annualmente ed automaticamente, a decorrere dal secondo anno locativo, in misura pari al 100% massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT, ... »*.

Infine, atteso il perdurare della situazione di sfitto, si ritiene congruo applicare un abbattimento nella misura del 20% sul valore stimato per la porzione «CAP.A».

06.4. la valutazione

06.4.1. La società proponente ha stimato il valore venale dell'immobile in specie pari ad € 466.400,00 (euro quattrocentosessantaseimila/00), impiegando il *metodo comparativo diretto*, in base ai valori di mercato compresi nel range 550,00 ÷ 750,00 €/m² -rilevati all'epoca della prima valutazione (2015)-, moltiplicando la media dei due valori unitari estremi dapprima per

il parametro riduttivo del 40% -in ragione *«del grado di deterioramento riscontrato in sede di sopralluogo nonché delle difformità rilevate»*- e poi abbattendo il valore così ricavato in misura del 20% *«in considerazione dello stato locativo in essere che risulta svantaggioso»*.

06.4.2. Per la definizione del più attendibile valore venale attuale del cespite immobiliare in esame, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare per la porzione *«CAP.A»* il metodo comparativo sintetico; mentre, per la porzione *«CAP.B»* intende applicare sia il metodo comparativo sintetico sia il metodo comparativo analitico, per poi mediane i (più probabili) *valori venali* ottenuti, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.06/2).

In tema di *stima del più attendibile valore di mercato* dell'intero bene, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di manufatto edilizio ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

06.4.3. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* del bene in esame con il metodo comparativo diretto o sintetico, calcolandolo separatamente per ciascuna delle due unità immobiliari *«CAP.A»* e *«CAP.B»* che lo compongono.

Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'*attuale più attendibile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra *«21-40*

anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare a destinazione commerciale dei magazzini nell'intervallo 400,00÷630,00 €/m², importi unitari riferiti alla superficie lorda di immobili nella piena regolarità edilizia.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per magazzini, in stato di conservazione e manutenzione normale, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice DI, microzona catastale n.14, il valore di mercato unitario per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o primavera) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un range (stabile) compreso tra €.400,00 ed €.670,00 (ALLEGATO B13_01).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. avanti esplicitate, si ritiene congruo assumere la media dei valori OMI sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 535,00 €/m², a cui vanno poi applicati i coefficienti di differenziazione nonché l'abbattimento sopra quantificati riguardo all'unità immobiliare «CAP.A», che comportano una riduzione d'insieme del valore stimato pari al 40% (=15%+5%+20%).

Dì talché, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii. nonché le superfici convenzionali vendibili ragguagliate sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.06/2, applicando il superiore valore unitario nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di differenziazione avanti riportati, si ottengono i più attendibili valori venali attuali delle due uu.ii. componenti, calcolati nella sottostante TABELLA SP.06/3, nella quale le aree lorde delle

uu.ii. includono le superfici (lorde e raggugliate) delle correlate porzioni
 accessorie e pertinenziali.

Codice uu.ii. uu.	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Coefficienti di differenziazione			Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Costo unitario (€/m ²)	Valore di Mercato in c.t. (€.)
	S	T	1	2	Destinazione d'uso	Stato di conservazione	Superficie Lorda ragguagliata SLR (m ²)	età e stato	Apprezza mentale detrazioni	Regolamenti Amministrativa			
CAP.A		T	1		magazzino	scadente	548,80	0,90	0,60				158.500,00
CAP.B		T	1		magazzino	normale	538,90	1,00	1,00	1,00		535,00	288.300,00
Ass. 06												Totale	446.800,00

TABELLA SP.06/3 -il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato con il metodo diretto

Pertanto, il sottoscritto C.T. ritiene che il più probabile valore di mercato del capannone di tipo commerciale in specie sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo distintamente uguale per l'u.i. «CAP.A» ad €.158.500,00 (euro centocinquantottomilacinquecento/00) e per l'u.i. «CAP.B» ad €.288.300,00 (euro duecentoottantottomilatrecento/00).

06.4.4. Si passa adesso alla formazione del più attendibile valore di mercato del cespite immobiliare «CAP.B», spostando il paradigma della comparazione dal segmento di mercato reale di interesse al tasso di capitalizzazione, sulla scorta dell'effettivo canone di locazione unitario uguale ad 1,90 €/m²/mese ($\approx 12.315,91/538,90/12$), canone coincidente con il minore dei valori di locazione unitari rilevati dall'OMI nella zona D1 del comune di Catania nel I° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018.

Anche per tale stima orientata al reddito si assume quale parametro tecnico l'unità di superficie commerciale.

Capitalizzando il canone di locazione annuo attualmente praticato al tasso di capitalizzazione lordo (grandezza derivata) uguale a 5,70% si ricava che il più probabile prezzo di mercato attuale del cespite immobiliare «CAP.B.»

sia stimabile con il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione del reddito lordo uguale in c.t. ad €.216.100,00 ($\approx 12.315,91/0,0570$ -euro duecentosedicimilacento/00).

06.4.5. Di conseguenza, questo C.T. ritiene congruo valutare il prezzo della u.i. «CAP.B» uguale ad €.252.200,00 [$\approx (288.300,00 + 216.100,00)/2$], mediando i valori ricavati secondo i due predetti metodi di stima.

06.4.6. In definitiva, il più probabile prezzo di mercato dell'asset di tipo commerciale denominato "Capannone via delle Salette" è stimabile uguale ad €. 410.700,00 ($= €.252.200,00 + €.158.500,00$ -euro quattrocentodiecimilasettecento/00).

► **Asset 07 «Motorizzazione», a destinazione plurima:**

Plesso edilizio su tre piani (terreno, primo e secondo), più copertura piana con funzione di lastrico solare calpestabile ed aree esterne a corte pertinenziale, distinto in uu.ii.uu. a diversa destinazione in prevalenza ad uso ufficio, ma anche ad autorimessa, deposito e laboratorio (lavanderia), sito a Catania in via Don Alberione n.4

Come avanti significato, la *relazione di stima* analitica di questo asset edilizio multidestinazione -che rappresenta il cespite di maggior pregio del patrimonio immobiliare della proponente- è stata depositata il *18 aprile 2018* e ad essa si rimanda per la completa argomentazione.

Tuttavia, nel corso della seconda fase delle indagini peritali relative all'ampliamento del mandato, in ordine al cespite in specie è emerso che di fatto l'*area pertinenziale vincolata a parcheggio* disponibile è uguale a 3.655 m^2 , minore rispetto a quella stabilita dall'atto di vincolo dell'8/02/2002 ($= 6.144 \text{ m}^2$), che l'ha costituita (*ALLEGATI B11_A-B*).



FIGURA SP.07 -la localizzazione dell'organismo immobiliare "Motorizzazione"

Tale nuova significativa circostanza è stata puntualmente analizzata al punto « 7.1. » (alle pagine 13÷15) della 2^a *pre-relazione di C.T.*, depositata lo scorso 10 agosto.

Di conseguenza, questo C.T. ha rettificato l'attuale più probabile valore venale dell'*asset n. 07 "Motorizzazione"* -che aveva quantificato pari ad €12.570.000,00 nella 1^a relazione del 18/4/2018- e lo ha monetizzato uguale ad €12.490.000,00 (euro dodicimilioniquattrocentonovantamila/00), prezzo stimato tenuto conto delle condizioni di stato di conservazione normale nonché della piena regolarità edilizia ed amministrativa.

► **Asset 08 «via Gorgone», capannone ad uso deposito:**

Insieme di fabbricati distinti in un capannone utilizzato a deposito (diviso in due parti indipendenti) ed in due palazzine accessorie previste l'una ad ufficio

e casa del custode, l'altra a locali a disposizione del personale, direttamente comunicanti con la superficie principale, dotato di area scoperta perimetrale, sito ai civici 47-49 della via Franco Gorgone (già Strada XV della Zona Industriale), a Catania.

08.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

08.1.1. Il cespite immobiliare da stimare, indicato come "via Gorgone", ricade nella Zona Industriale di Catania, in contrada *Pantano d'Arce* -posta nella fascia periferica meridionale del territorio comunale-, ed è formato da un gruppo di edifici accorpati, posizionati al centro di un lotto di terreno esteso ca. 8.040 m^2 -di cui 4.905 m^2 risultano liberi-, di qualità ordinaria (v. FIGURA SP.08/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D8).

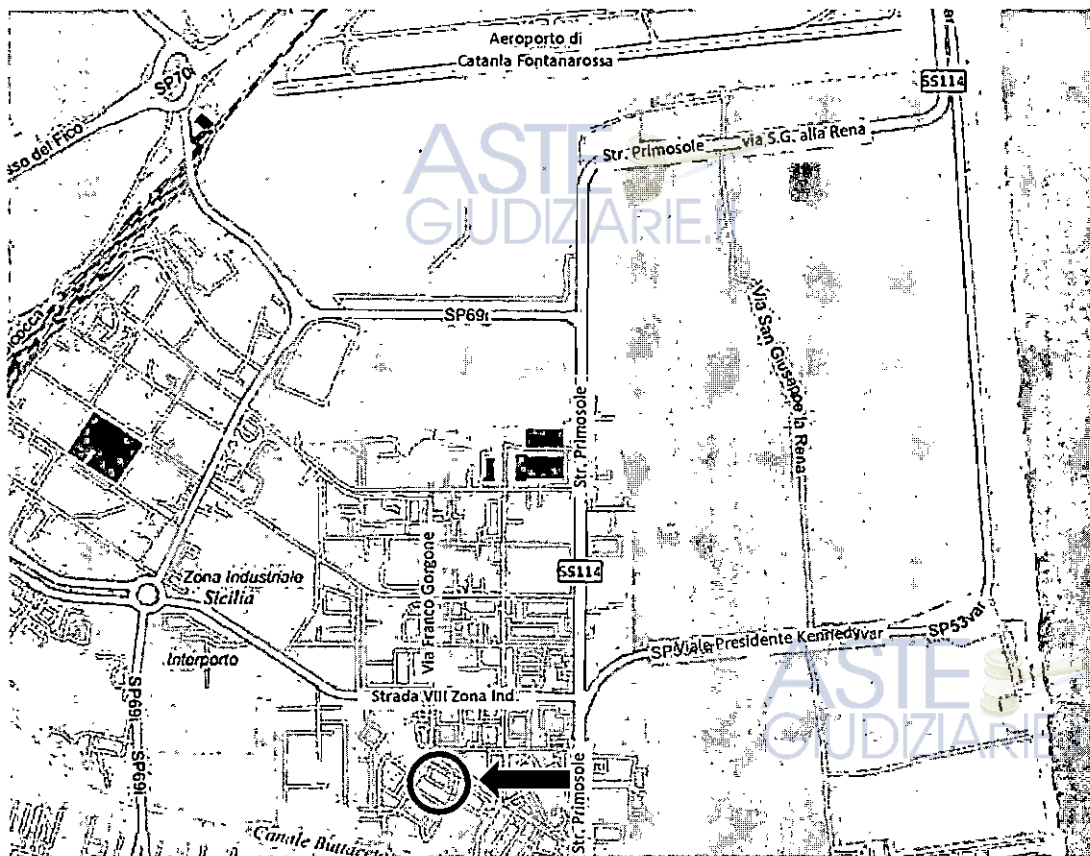


FIGURA SP.08/1-la localizzazione dell'asset immobiliare n.08

L'edificio principale è un capannone ad uso deposito, diviso in due

porzioni indipendenti, a cui sono addossate (in aderenza) due palazzine accessorie *secondarie*: una ad Ovest articolata su tre piani (terreno, primo e secondo) e l'altra ad Est, distribuita sui piani terreno e primo.

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina* -in senso orario- ad Ovest con la via Franco Gorgone, da cui ha doppi accessi pedonali e carrabili, mentre sugli altri lati con proprietà di terzi.

Nella FIGURA SP.08/2 è illustrata la distribuzione in pianta delle superfici al piano terreno.

L'ingresso avviene dagli ampi cancelli in acciaio scorrevoli su binario, posti ai numeri civici 47 e 49 di via Franco Gorgone (al catasto Zona Industriale XV strada n. SN), allineati con il ciglio stradale (v. *ALLEGATO D8*, foto n.02).

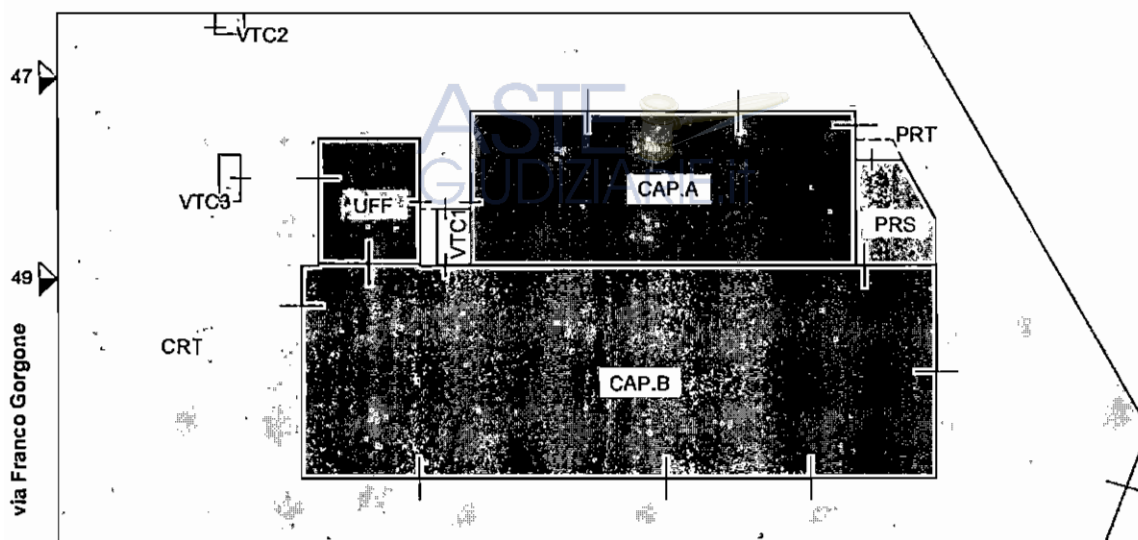


FIGURA SP.08/2 -la distribuzione in pianta al p.T. dell'asset edilizio n.08

Inoltre, lungo il lato di Sud/Est del muro di cinta insiste un altro cancello, ad ante di acciaio, posto a chiusura del varco previsto per il raccordo alla linea ferroviaria, oggi non più in uso (v. *ALLEGATO D8*, foto nn.03-09).

08.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, l'organismo immobiliare è censito

al subalterno 1 della particella n.251 del foglio di mappa n.47, all'indirizzo
«ZONA INDUSTRIALE XV STRADA N.SN piano: T-1-2» (v. ALLEGATO B1_08).

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano S T 1 2	Planimetria catastale
1	CAP	47	251	1	1	D/7				32.914,00	T 1 2	Allegato B2_08

TABELLA SP.08/1 -i parametri catastali dell'u.i.

Nello specifico, l'unità immobiliare (u.i.u.) è censita nella categoria « D/7 »
relativa a «fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività
industriale».

I dati catastali sono riportati nella TABELLA SP.08/1, inclusa la
corrispondente *rendita*.

L'area della superficie catastale del terreno di sedime è uguale a 8.040 m².

08.1.3. In tema di *proprietà*, l'immobile in trattazione è pervenuto alla
società proponente dal Comune di Catania, in forza dell'atto di vendita
rogato in forma amministrativa il 22/7/1974 repertorio n.102, omologato
con D.A. n°108 del 2/5/1977, relativo a «*stacco di terreno in Catania
facente parte del Pantano d'Arci, esteso mq. 8040 ... per la costruzione di
un opificio razionalmente organizzato per attuare procedimenti industriali
essenzialmente legati all'agricoltura*» (v. ALLEGATO B5_08).

08.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, trattasi di edificio completato
nell'anno 1987, costruito su progetto redatto dal geom. S. Pontorno,
presentato in data 01/8/1968 protocollo 1732/5848 ed esaminato dagli organi
comunalì in data 23/02/1983, in virtù delle *concessioni edificatorie* rilasciate
in data 16/5/1983 con provvedimento n.367 ed in data 29/4/1987 (per
variazione ed ampliamento), giusta provvedimento n°205 (ALLEGATO B8_08).

In data 25/3/1983, a Catania il notaio dottoressa Adriana Fiorito ha rogato il relativo *“atto di obbligo per vincolo permanente a parcheggio” «sull’area occorrente di mq. 1035,60 ... come risulta dalla pianta planimetrica»,* allegata all’atto sub. “A” (v. *ALLEGATO B11C*).

Con provvedimento n.28 del 15/01/1988 il Sindaco ha rilasciato l’*autorizzazione di agibilità* concernente lo *«stabilimento industriale ... costituito da due capannoni per la lavorazione del legno. Una cabina elettrica. Un ufficio vendite ... »* (v. *ALLEGATO B9_08*).

08.1.5. Per quanto concerne l’*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *capannone* rientra nella ripartizione *«immobile già utilizzato»* di età compresa nell’intervallo *«da 21 a 40 anni»*.

08.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

08.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea O.M.I.* in esame è *periferica*, identificata con il codice *« E5 »* e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente tipologia di *capannoni industriali*.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il comparto industriale *de quo* del territorio comunale è discretamente servito dai trasporti pubblici; si registrano discreta possibilità di parcheggio, buona viabilità, che consente il collegamento urbano ed extraurbano, nonché vicinanza ad aeroporto e porto (v. *FIGURA SP.08/1*).

08.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), il capannone mostra linee architettoniche e costruttive ordinarie dell’epoca di costruzione, finiture connesse alla destinazione d’uso nonché ridotta dotazione di impianti; il livello manutentivo è *scadente*.

L'area è interamente recintata, con muri in c.c.a. a faccia vista, di altezza non inferiore a 2,50 mt..

La struttura portante è del tipo intelaiata in elementi di calcestruzzo cementizio armato.

Internamente, è diviso da una parete (in blocchi di conglomerato cementizio presso-vibrato lasciata al rustico) in due unità indipendenti "CAP.A" e "CAP.B", rispettivamente di superficie lorda pari a 848,50 m² e 1934,50 m², a cui si accede dalla corte, mediante ingressi chiusi da ampi serramenti in acciaio, ciechi e con specchiature bugnate, completati in testa da una striscia di piccole finestre fisse (v. ALLEGATO D8, foto nn.01-03÷08-13÷15).

In più, il serramento della parete orientale del "CAP.B" è dotato di una pensilina, costruita successivamente a falda unica in lamierino ondulato, sorretta da una struttura in acciaio (v. ALLEGATO D8, foto n.04).

I due ambienti adibiti a deposito sono illuminati dalle finestre a nastro tra le campate, poste in testa alle pareti perimetrali, costituite da setti in calcestruzzo cementizio armato a faccia vista, di spessore pari a 30 cm..

Il pavimento è in resina di tipo industriale.

La copertura del capannone è sostenuta da travi in c.a. precompresso ad "Y" e completata da cupolini in lamiera zincata ondulata, con inframezzate strisce di cupolini opachi, che migliorano l'illuminazione interna.

In corrispondenza dei lati lunghi perimetrali, sono state misurate le seguenti altezze: $h_{\text{sotto trave}} = 665 \text{ cm.}$, $h_{\text{sopra trave}} = 760 \text{ cm.}$, $h_{\text{al colmo}} = 795 \text{ cm.}$ (v.

ALLEGATO C2_08 ed ALLEGATO D8, foto nn.03-07-13-14).

Diversamente, le coperture delle due palazzine accessorie "UFF" e "PRS",

addossate in aderenza al capannone, sono a falde inclinate, rivestite con tegole (v. *ALLEGATO D8*, foto nn.01-04-09).

La palazzina “UFF” si sviluppa su tre piani (terreno, primo e secondo), ciascuno di superficie lorda pari 183 m^2 , collegati da una scala a due rampe e pianerottolo intermedio (v. *ALLEGATO D8*, foto n.21), connessa alla struttura portante in c.c.a., con orizzontamenti in latero cemento, anch’esso armato.

Ai piani primo e secondo figurano i due balconi “BLT”, entrambi a pianta rettangolare, estesa $14,65 \text{ m}^2$ (v. *ALLEGATO D8*, foto n.01).

Anche l’altra palazzina accessoria “PRS” presenta le stesse caratteristiche strutturali e di collegamento dei due piani (terreno e primo, v. *ALLEGATO D8*, foto n.10); riguardo alle superfici, il piano terreno si sviluppa su un’area lorda di $106,50 \text{ m}^2$, a cui è connessa l’area del portico “PRT” pari a ca. 12 m^2 , mentre la superficie lorda del primo piano misura ca. $118,50 \text{ m}^2$ (v. *ALLEGATO D8*, foto nn.04-09÷12).

Dall’interno di entrambe le palazzine accessorie è possibile accedere direttamente al capannone (*ALLEGATO D8*, foto nn.07-15).

Nella porzione di corte racchiusa tra il capannone e la palazzina “UFF” risiede il volume tecnico “VTC1”, avente superficie lorda pari a ca. 27 m^2 e destinato a cabina elettrica (*ALLEGATO D8*, foto n.16-17).

Nella corte troviamo pure altri due corpi tecnici “VTC2” e “VTC3”, di piccole dimensioni, destinati il primo a guardiola ed il secondo a locale funzionale per l’impianto antincendio (*ALLEGATO D8*, foto nn.01-02).

I vani delle palazzine sono pavimentati in gres porcellanato e le pareti intonacate sono in parte rivestite con pannelli in legno ed in altra parte

tinteggiate con idropittura (*ALLEGATO D8*, foto nn.11-12-18÷20-22); il soffitto del secondo piano dell'u.i. “UFF” è rivestito in doghe di legno, sostenute da telai di pari materiale (*ALLEGATO D8*, foto n.23).

I servizi igienici sono provvisti di illuminazione ed aerazione dirette.

L'area esterna pertinenziale è posizionata a “livello strada”, è pavimentata in asfalto e si estende per ca. 4.905 m², destinata a corte “CRT” (v. *ALLEGATO D8*, foto nn.01÷04-09-13-16-).

08.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato attraverso le fotografie raccolte (v. *ALLEGATO D8*), lo *stato di manutenzione* è classificabile *scadente*, per cui necessitano opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie sia straordinarie.

08.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie relative ai piani fuori terra, distinguendo le superfici in ragione delle uu.ii. principali -CAP.A e CAP.B- e secondarie -UFF. e PRS., direttamente collegate- nonché della corte “CRT” e dei locali tecnici VTC1, VTC2 e VTC3 pertinenziali (v. *ALLEGATO C1_08*).

Nella TABELLA SP.08/2 sono riportate le *superfici lorde* (m²) rilevate delle uu.ii. principali, distinguendole dalle *superfici lorde ragguagliate* (m²) delle unità *secondarie* e delle *pertinenze* a servizio delle uu.ii., ricavate applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal M.O.S.I. e dai summenzionati periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità

immobiliare principale.

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani f.t.			Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda ragguagliata SLR (m²) Capannone tipico Deposito	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.	
	S	T	1 2	Superficie Lorda Unità Immobiliare SLU (m²)	Pertinenze			di ornamento			accessorie a servizio			
					Corte CRT PZL (m²)	Balcone BLT (m³)	Portico PRT (m²)	100% area scoperta CRT-PZL-VRD	10% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	30% portico e patio PRT-PAT	50% Comuni canti con locali pr.	25% NC con locali principali		
CAP.A		T		848,50									848,50	Allegato C1_08
CAP.B		T		1.934,60									1.934,60	
UFF		T	1 2	183,00								274,50	277,43	
BLT			1 2			14,65			2,93					
PRS		T		106,50								53,25	116,02	
			1	118,40								59,20		
PRT		T	1					11,90			3,57			
VTC1		T		26,95								6,74	6,74	
VTC2		T		9,10								2,28	2,28	
VTC3		T		14,55								3,64	3,64	
CRT		T			4.904,90				154,15				154,15	
Ass.08												Totale	3.343,30	

TABELLA SP.08/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza : 1) che l'area di corte è ragguagliata al 10% per i primi 100 m² ed al 3% per la rimanente area, 2) che le unità immobiliari UFF. e PRS. sono considerate alla stregua di "unità secondaria direttamente comunicante con i locali dell'unità principale" CAP.A e CAP.B.

Pertanto, la superficie lorda ragguagliata dell'asset immobiliare n.08 è uguale a 3.343,30 m².

08.3. le caratteristiche funzionali

08.3.1. Nel complesso del capannone tipico in esame, la distribuzione planimetrica ai piani appare funzionale all'attività produttiva per cui era stato pensato.

Non si riscontrano differenze nell'ambito delle caratteristiche qualitative delle singole uu.ii. tali da richiedere specifiche analisi ed applicazione dei

coefficienti di differenziazione per «*apprezzeramenti e detrazioni*».

08.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, in atto non risultano in essere contratti di locazione interessanti le uu.ii. del capannone ad uso deposito in argomento.

Ebbene, tenuto conto della situazione di sfitto, si ritiene congruo applicare un abbattimento nella misura del 15% (in decimali 0,85) sul valore stimabile.

08.4. la valutazione

08.4.1. La *società proponente* ha stimato il *valore venale* dell'immobile *de quo* pari ad €. 1.743.294,00 (euro unmilionesettecentoquarantatremila duecentonovantaquattro/00), impiegando il *metodo comparativo diretto*, operando stime separate per il « *capannone* » e per il « *fabbricato uffici (uso residenziale) e corpo accessorio* ».

Il valore venale del capannone (=1.542.795,00 €.) è stato calcolato sulla base dei valori di mercato compresi nel *range* 600,00 ÷ 800,00 €/m² -rilevati all'epoca della prima valutazione (2015)-, moltiplicando la superficie ponderata (=2938,60 m²) per la media dei predetti due valori unitari estremi (=700,00 €/m²) e per il parametro riduttivo (=25%, dovuto allo stato d'uso).

Parimente, il valore venale del predetto fabbricato uffici (=636.353,00 €.) è stato calcolato sulla base dei valori di mercato compresi nel *range* 900,00 ÷ 1300,00 €/m² (relativi all'anno 2015), moltiplicando la superficie ponderata (=765 m²) per la media dei due valori unitari estremi (=1.100,00 €/m²) e per il parametro riduttivo (=25%, dovuto all'uso dei beni diverso dalla destinazione catastale).

Infine, al valore complessivo così ottenuto (=2.179.118,00 €.) è stato

applicato un abbattimento del 20% *«in considerazione della situazione locativa in essere»*.

08.4.2. Per la definizione del più attendibile valore venale attuale del cespite immobiliare in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il metodo comparativo sintetico, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.08/2).

In tema di *stima del più attendibile valore di mercato* dell'intero bene, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di manufatto edilizio ricadente nella zona industriale di Pantano d'Arci, nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

08.4.3. Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'*attuale più attendibile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare di *capannone tipico* a destinazione *deposito* nell'intervallo 350,00÷630,00 €/m², importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per *capannoni tipici*, in stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice E5, *microzona catastale n.26*, il valore di

mercato unitario per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (stabile) compreso tra € 370,00 ed € 650,00 (v. *ALLEGATO B13_08*).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti esplicitate, si ritiene congruo assumere la media dei valori OMI sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 510,00 €/m².

Trattandosi però di stima di edifici in stato di conservazione *scadente*, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili del prefato *range* devono essere decrementati secondo il *coefficiente di differenziazione* « 0,90 », dedotto dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”, edito da “*Il sole 24 ore*”.

Pertanto, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii. costituenti nonché le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella *TABELLA SP.08/2*, applicando il superiore valore unitario nonché i coefficienti di *differenziazione* e di *abbattimento* sopra riportati, il sottoscritto C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato totale* dell'asset immobiliare n.08 denominato “*Via Gorgone*” sia stimabile, in cifra tonda, uguale ad € 1.300.000,00 ($\approx 510 \text{ €/m}^2 * 3.343,30 \text{ m}^2 * 0,90 * 0,85$ = in lettere euro unmilionetrecentomila/00).

► **Asset 10 «Terreno Rotolo», produttivo:**

Raggruppamento di terreni incolti, in prevalenza area nuda e nella rimanente parte sito di installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni (strutture, antenne, apparecchiature, pozzetti,

canalizzazioni e quant'altro), a Catania in adiacenza della rotatoria in Via del Rotolo, con accesso a Nord da via Ruilio snc ed a Sud da Viale Alcide De Gasperi snc.

10.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

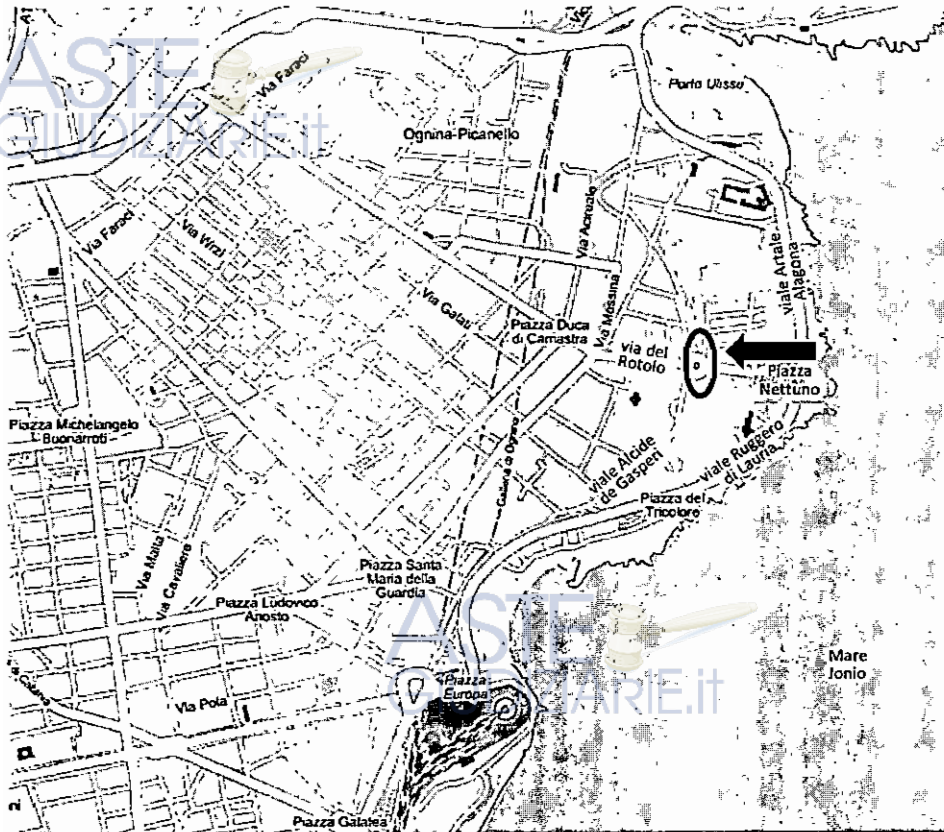


FIGURA SP.10/1 - la location dell'asset immobiliare n.10

10.1.1. Il raggruppamento di terreni da stimare, chiamato “*Terreno Rotolo*”, è formato da due distinti lotti di terreno disposti uno *a Nord* e l’altro *a Sud* della Via del Rotolo, adiacenti alla rotatoria, ricadenti nella fascia *semicentrale* orientale del territorio del comune di Catania (v. *FIGURA SP.10/1*, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATO D10*).

Nelle sottostanti FIGURE SP.10/2-3 sono riprodotti gli stralci di mappa catastale dei lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

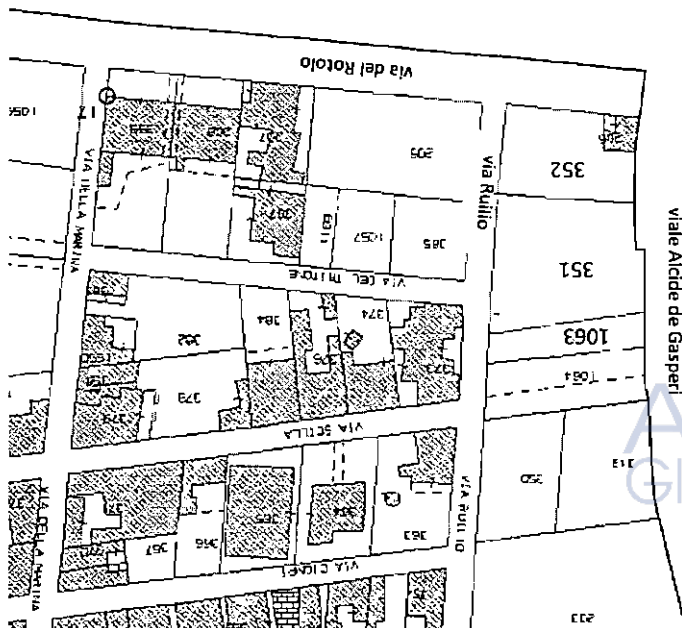


FIGURA SP.10/2 - 'estratto di mappa catastale dell'asset di terreni n.12 del lotto di terreni (part.351-352-1063) siti a Nord della Via del Rotolo

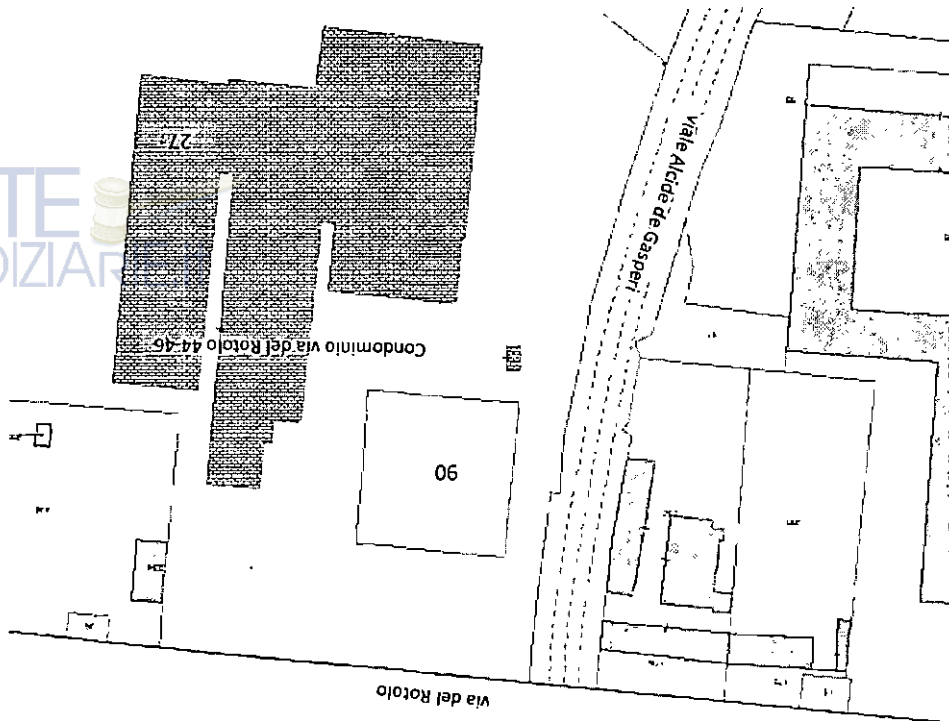


FIGURA SP.10/3 - 'estratto di mappa catastale dell'asset di terreni n.12 del lotto di terreno (part.90) posto a Sud della Via del Rotolo

In merito alle *coerenze*, il lotto di terreni posto a Nord della Via del Rotolo *confina*, in senso orario, ad Ovest con il viale Alcide De Gasperi, a Nord

con terreno identificato dal mappale n.1064 (in testa ad altra ditta), ad Est con la Via Ruilio ed a Sud con la rotatoria di Via del Rotolo (v. FIGURA SP.10/2 ed ALLEGATO B4_10).

Parimente, il lotto di terreno posto a Sud *confina* -in senso orario- ad Ovest con il Viale Alcide de Gasperi nonché a Nord, ad Est ed a Sud con il lotto condominiale di Via del Rotolo 44-46 contraddistinto dalla particella n.27 del foglio n.17 e precisamente: a Nord con l'area individuata dal sub.422, ad Est ed in parte a Sud con l'area registrata al sub.412, nella rimanente porzione a Sud con le aree indicate dai subalterni nn.330-331-415 (v. FIGURA SP.10/3 ed ALLEGATI B3_04 e B4_04-10).

Per quanto concerne gli *accessi*, nel lotto di terreno a Sud della Via del Rotolo si entra dal Viale Alcide De Gasperi s.n., da un cancello carrabile a due ante (ALLEGATO D10, foto n.07); invece, nella porzione recintata (del lotto di terreni) a Nord -sede dell'antenna telefonica- si entra da un cancello pedonale ad anta unica, posto in via Ruilio s.n. (ALLEGATO D10, foto n.03).

10.1.2. In ordine alla *consistenza* del lotto posto a Nord della Via del Rotolo, si precisa che attualmente tale *lotto Nord* è composto dai terreni registrati al Catasto come *particelle 351-352-1063* poiché la particella n.206 (ente urbano) è stata assorbita all'interno della summentovata rotatoria di Via del Rotolo, a differenza di quanto indicato nella relazione di stima prodotta dalla società proponente verosimilmente sulla base della mappa catastale non ancora aggiornata (v. ALLEGATI B4_4-10 e B4_10).

Invero, a seguito dell'ampliamento della sede stradale per la realizzazione della suddetta rotatoria è diminuita la *consistenza superficiale* di entrambi i

lotti Nord e Sud, le cui aree si sono ridotte nell'ordine a ca. 615 m^2 (= $430+50+135$) e 675 m^2 (v. FIGURA SP.10/4).

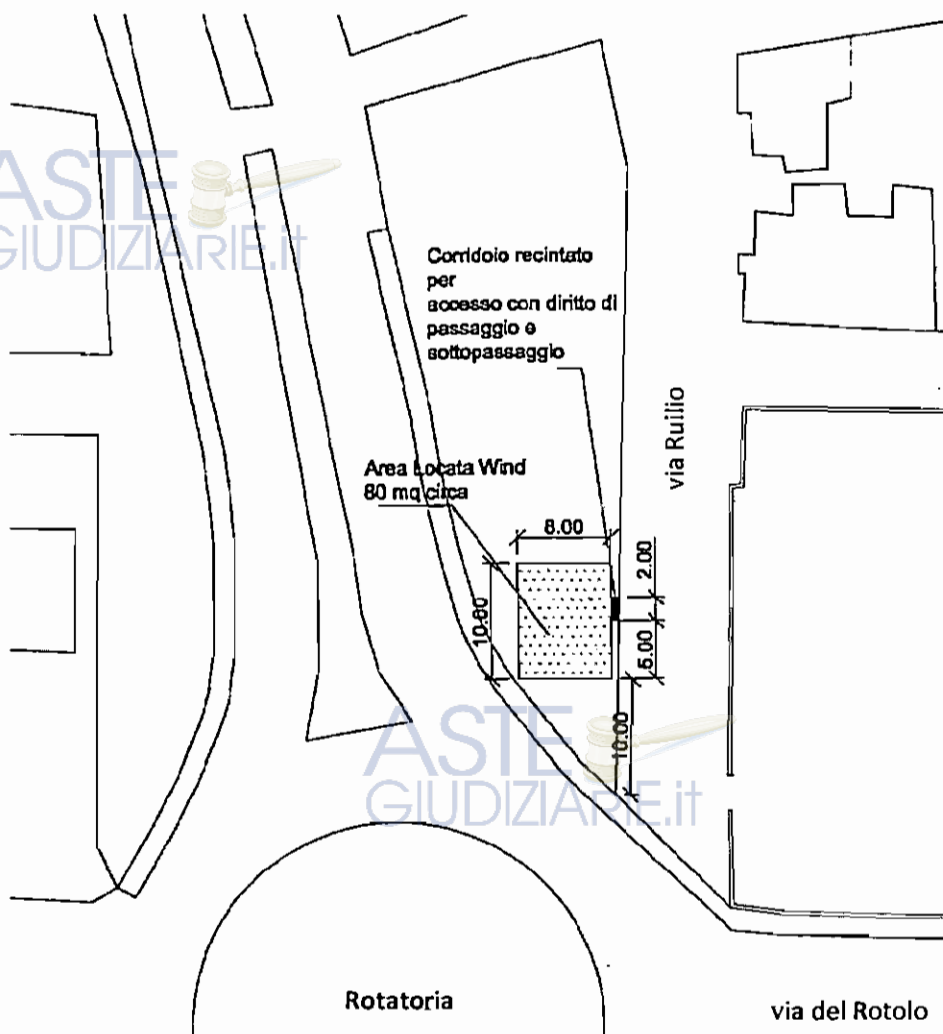


FIGURA SP.10/4 –configurazione attuale del lotto di terreni a Nord

10.1.3. Andando ad analizzare i *parametri catastali*, il *lotto Nord* ricade nel foglio di mappa n.9, formato dai terreni individuati dai mappali nn. 351, 352I e 1063 (v. FIGURA SP.10/2 ed ALLEGATI B1_10, B4_10).

Invece, il *lotto Sud* rientra nel foglio n.17 ed è costituito dal terreno registrato col mappale n.90 (v. FIGURA SP.10/3 ed ALLEGATI B1_10, B4_4-10).

I dati catastali delle predette particelle terriere sono raccolti nella sottostante

TABELLA SP.10/1, inclusi i corrispondenti redditi.

N° U.I.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€.)	
								Dominica	Agrario
1	9	351			Incolto produttivo	2	1.190	0,18	0,06
2		352			Incolto produttivo	2	660	0,10	0,03
3		1063			Incolto produttivo	2	270	0,04	0,01
4	17	90			Incolto sterile		900		

TABELLA SP.10/1 –le particelle dell'asset di terreni n.10

L'attuale superficie totale dei terreni *de quibus* è uguale a ca. 1.290 m².

10.1.4. In tema di *proprietà*, l'asset terriero in esame è pervenuto alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita rogato a Roma dal notaio dott. Vincenzo Bertone , in data 8/02/2001 ai nn.24980/9333 (v. *ALLEGATO B5_10*).

Si osserva che tale atto interessa pure le particelle 206 e 1341 (ente urbano) del foglio n.9, estranea all'asset immobiliare in argomento.

10.1.5. In tema di *destinazione urbanistica*, dal certificato rilasciato in data 24/5/2018 (prot.n.200718) dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio comunale si deduce che la particella n.90 (lotto Sud) del foglio di mappa n.17 ricade in parte in zona «verde pubblico» (art.22 delle N.d.A. del P.R.G.) ed in parte in zona «sede stradale» (v. *ALLEGATO B6/A*).

Per quanto concerne il *lotto Nord*, nel foglio di mappa n.9 la particella 352 giace in zona «verde pubblico», così come le particelle 351 e 1063 ricadono in parte in zona «verde pubblico» (art.22 delle N.d.A. del P.R.G.) ed in parte in zona «sede stradale».

10.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

10.2.1. L'areale su cui insistono i lotti di terreno *de quibus* è tipizzato da *giacitura* prevalentemente *pianeggiante*, con *esposizione* a mezzogiorno; l'*ubicazione* è favorevole, in ragione di quanto esplicitato in ordine ai fattori posizionali estrinseci dell'asset. n.04.

10.2.2. Per quanto concerne la *conformazione*, nell'insieme la superficie del *lotto Nord* mostra la forma di poligono irregolare, particolarmente accentuata in corrispondenza del confine occidentale con il marciapiede della pubblica via, di area uguale a 615 m^2 (v. *FIGURA SP.10/4*).

Invece, il *lotto Sud* presenta una forma regolare di poligono a cinque lati diseguali, di area uguale a 675 m^2 .

10.2.3. In merito allo *stato di fatto attuale*, i terreni del *lotto a Nord* sono *incolti* ed in condizione di *abbandono* generalizzato (v. *ALLEGATO D10*, foto nn.01÷06), eccettuata la porzione di 80 m^2 alla base dell'*antenna telefonica*, ove insistono i cavidotti, i pozzetti di terra, gli elementi di condizionamento, i quadri di servizio e quant'altro necessario al funzionamento dell'impianto per telecomunicazioni (v. *FIGURA SP.10/4* ed *ALLEGATO D10*, foto nn.01÷03).

Anche il terreno a Sud si configura come incolto nonché livellato e pavimentato con ghiaietto chiaro; è recintato con muretti prefabbricati in c.a. vibro-gettati a profilo new-jersey, sormontati da rete metallica plastificata a maglia quadrata, sorretta da paletti in ferro (v. *ALLEGATO D10*, foto nn.07÷10).

10.3. *le caratteristiche funzionali*

In ordine allo *stato locativo*, la summenzionata porzione di terreno (*area nuda*) recintata del *lotto Nord*, compresa nelle partt. 351 e 352 del fgl. 9 ed estesa ca. 80 m^2 , è condotta in locazione dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] come da contratto stipulato in data 23/7/2007 per la durata di sei (6) anni (con decorrenza dal 23/7/2007), con rinnovazione tacita *«per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni»* se nessuna delle parti comunicherà all'altra la disdetta secondo le modalità concordate (v. *ALLEGATO B10_10*).

Riguardo a destinazione ed uso, è stato stabilito che l'immobile vada utilizzato *«per la realizzazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni ... per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni»*.

Il canone è stato convenuto in 18.000,00 €/anno, da corrispondere in rate trimestrali anticipate di 4.500,00 €, con aggiornamento annuale *«in misura percentuale pari al 75% delle variazioni»*.

All'art.6 è stato anche fissata la facoltà di risoluzione del contratto qualora, tra l'altro, *«le pubbliche autorità competenti, entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, non rilasciassero le necessarie autorizzazioni che legittimano l'installazione delle apparecchiature di cui all'art.3 ed il loro utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare»*.

10.4. la valutazione

10.4.1. La società proponente ha stimato *il più probabile valore venale* del compendio terriero in trattazione uguale ad € 149.441,00 (euro centoquarantunomilaquattrocentoquarantuno/00), attestandolo al 30/6/2017,

calcolato con il *metodo della capitalizzazione del reddito*, deducendo le spese di gestione (10%) dal canone annuo pari ad €.19.926,00 relativo al 2017 e capitalizzando ad un tasso del 12%.

10.4.2. Per la definizione del più attendibile valore venale attuale del cespite immobiliare in esame, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (che ne influenzano il valore di mercato) nonché le caratteristiche funzionali dei terreni componenti avanti descritte, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il *metodo della capitalizzazione diretta*, indirizzando il paradigma della comparazione al *saggio di capitalizzazione (cap rate) annuo netto*.

Condivisa la scelta della società proponente di assumere il *cap rate* uguale al 12% e le spese gestionali pari al 10%, si attua la stima separata dei valori venali dei due *lotti Nord e Sud*.

Per quanto attiene al *lotto Nord*, tenuto conto che il *canone di affitto* annuale dedotto dal contratto di locazione in corso, *aggiornato* all'attualità, è uguale ad €.19.836,00, detraendo da quest'ultimo importo la predetta incidenza percentuale delle *spese gestionali (10%)* e dividendo il risultato ottenuto per il summenzionato *tasso di capitalizzazione netto (12%)*, si ottiene che il più probabile *valore venale* del *lotto Nord* è uguale in c.t. ad €.150.000,00 [$\approx 19.836 * (1-0,10) / 0,12$ =euro centocinquantamila/00].

Lo stesso procedimento viene esteso al *lotto Sud*, nel convincimento che l'area sia consona all'*uso espositivo* piuttosto che "a parcheggio" pubblico e/o privato, stante la particolare configurazione che ne penalizza il corretto

dimensionamento “a parcheggio” in ordine sia alle *corsie serventi* sia agli *spazi di manovra*, considerata pure l’inidonea ubicazione del cancello di ingresso dalla pubblica via, comunque posto in prossimità del punto di accesso alla rotatoria.

Di talché, assumendo il prezzo unitario di affitto uguale a 4,00 €/m²/anno e moltiplicandolo per l’area della superficie effettiva (675 m²), detraendo (dal risultato ottenuto) le suddette spese di gestione (10%) e capitalizzando l’importo al succitato *saggio* del 12%, si ricava che il più probabile *valore di mercato* del lotto Sud è pari in c.t. ad € 20.000,00 [$\approx 4,00 * 675 * (1-0,10) / 0,12$ =euro ventimila/00].

Di conseguenza, il più attendibile prezzo di mercato dell’asset terriero n.10 denominato “*Terreno Rotolo*”, nell’uso attuale di tipo produttivo, è stimabile uguale ad € 170.000,00 (= 150.000,000 + 20.000,00 =euro centosettantamila/00).

► **Asset 11 «Ex ruderi», multidestinazione:**

Compendio multidestinazione di tre unità immobiliari di cui due con ingressi indipendenti, comprendenti due corpi di fabbrica terrani (principale e secondario), aree a parcheggio e corte, ubicate a Catania, in via San Giuseppe alla Rena, ai civici 19/B-C-D-E; la terza u.i.u. è una tettoia-deposito con struttura precaria in acciaio, aperta sui quattro lati, da adibire esclusivamente al ricovero di «materiale in legno e ferro».

11.1. la descrizione generale dell’asset immobiliare

11.1.1. Lo stimando compendio immobiliare multidestinazione, indicato come [redacted] comprende tre cespiti immobiliari, con ingressi dalla via San Giuseppe alla Rena nn.19/B-C-D-E, ricadenti nella fascia

periferica meridionale del territorio del comune di Catania (v. FIGURA SP.11/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D11).

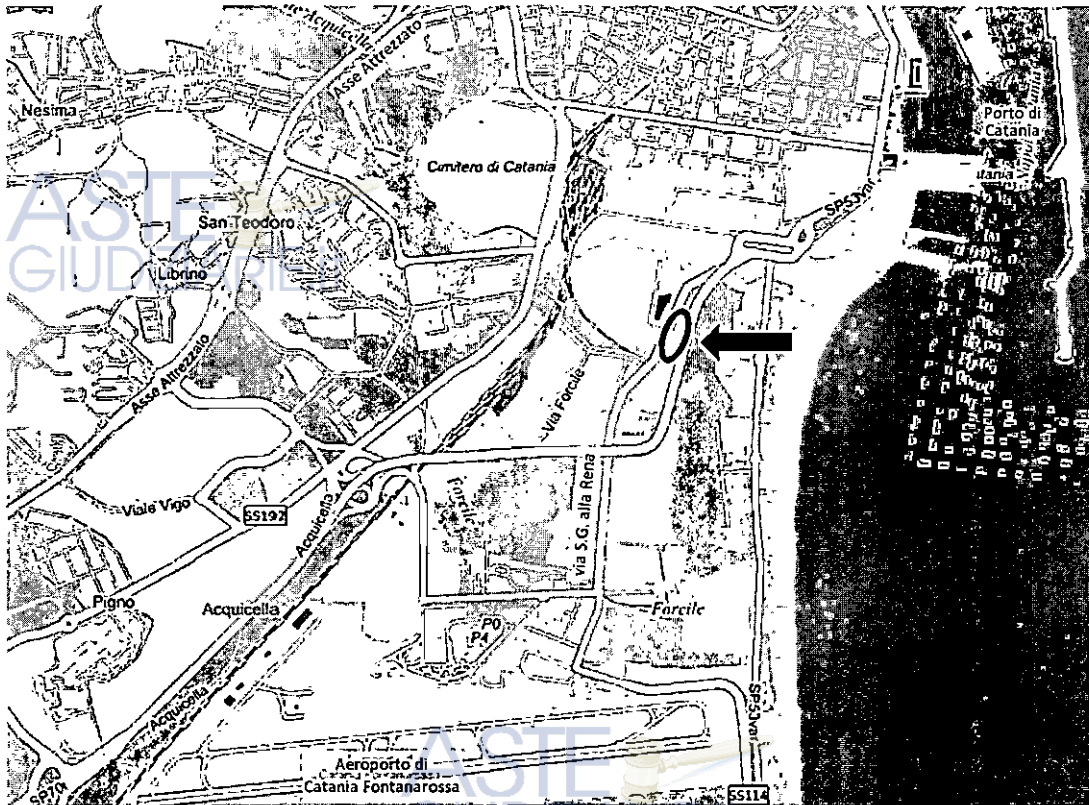


FIGURA SP.11/1 -la location dell'asset immobiliare n.11

Distintamente, il CESPITE N.1 (CSP.11.1) risiede in via San Giuseppe alla Rena n.19/B-C ed è costituito da un ampio piazzale « PZL.1 » destinato ad “area a parcheggio”, avente superficie uguale a ca. 4.800 m², pavimentata con masselli autobloccanti (betonelle) negli spazi di sosta (stalli) e con tappetino bituminoso nelle corsie serventi e negli spazi di manovra.

Su tale piazzale « PZL.1 »- insistono un impianto di autolavaggio ad uso del conduttore e due tettoie pertinenziali: « TET.1a » e « TET.1b » (v. ALLEGATO D11, foto nn.16÷23).

Il CESPITE.1 è dotato di due ingressi separati, carrabile e pedonale, regolati da cancelli in acciaio, il primo dei quali scorre su di un binario di ampia

luce (v. *ALLEGATO D11*, foto n.16).

Il *CESPITE N.2* (*CSP.11.2*) è ubicato in via San Giuseppe alla Rena n.19/D-E ed è composto da due corpi di fabbrica terrani -*principale* « *UFF.2* » ed *accessorio* « *ACC.2* »- a destinazione “ufficio” con portico «*PRT.2*», ampio *piazzale* pertinenziale «*PZL.2*» di area uguale a circa 2.540 m², pavimentato con tappetino bituminoso, nonché vasca di riserva idrica (v. *ALLEGATO D11*, foto nn.01÷12); analogamente al precedente immobile, possiede due ingressi distinti, uno carrabile e l'altro pedonale, chiusi da cancelli in acciaio, il primo dei quali è scorrevole e di rilevante larghezza (v. *ALLEGATO D11*, foto n.02).

Il *CESPITE N.3* (*CSP.11.3*) è una *tettoia* « *TET.3* » progettata per creare un'area coperta in cui sia garantita la protezione (del materiale depositato) dalle intemperie e dalle precipitazioni atmosferiche, realizzata con struttura portante in acciaio e copertura reticolare autoportante, a destinazione “magazzino”, per il ricovero esclusivo di «materiale in legno e ferro» (v. *ALLEGATO D11*, foto nn.13÷15); la relativa costruzione è stata ammessa a condizione che «non abbia scarichi di smaltimento delle acque reflue al suolo» (v. *ALLEGATO B8_11d*).

Tale tettoia è caratterizzata da un'importante superficie coperta di area uguale a 960 m², ma risulta inspiegabilmente posizionata su un terreno di sedime (*part.1748*) di minima estensione –uguale ad appena 1.011 m²- ed intercluso, in quanto circoscritto per intero dal terreno censito col mappale n.2088, in testa alla società proponente ma non incluso tra i beni del patrimonio immobiliare del concordato.

Quanto sopra, a seguito della variazione per *tipo mappale* del 22/12/2004 operata sulla particella n.1282 (di area uguale a 15.723 m²), componente l'area sede dell'asset immobiliare n.11 in argomento, formata in origine dalle particelle nn.83-84-85-1282-1284 del foglio n.39 ed acquistata dalla società proponente con atto del 18/11/1999 (v. *ALLEGATO B5_11*).

Ebbene, l'anomala situazione ora sottolineata penalizza sensibilmente il valore venale stimabile per il bene immobile in esame, che in tal guisa è stato reso privo di area libera pertinenziale ed interdetto, tra l'altro, all'accesso degli autoarticolati.

Riguardo alle *coerenze*, l'insieme dei predetti CESPITI N.1-2 *confina*, in senso orario, a Nord con l'asset immobiliare n.02 in testa alla proponente, ad Est con terreno identificato dal mappale 1281 (sede stradale), a Sud con terreno contraddistinto dal mappale n.2088 in testa alla proponente, ad Ovest con la Via San Giuseppe alla Rena (v. *ALLEGATO B4_11*).

Come avanti rappresentato, il CESPITE N.3 *confina* per intero con il terreno identificato dalla particella 2088, in capo alla [REDACTED]

11.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, le unità immobiliari identificate come *part.1864*, *part.1807 sub.1* e *part.1748* del foglio n.39 sono censite nella categoria « D/8 » relativa a «*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*», mentre l'u.i. *part.85* è stata variata in *part.1807 sub.2*, a seguito della bonifica dell'identificativo catastale del 4/11/206, classata come «*unità collabente*» (*ALLEGATO B1_11*).

I dati catastali delle uu.ii.uu. sono raccolti nella soprastante TABELLA

SP.11/1, inclusa la corrispondente *rendita*; similmente, nella TABELLA

SP.11/2 sono raccolti i dati catastali dei terreni.

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano S T 1 2	Planimetria catastale
1	CSP.11.1		1864			D/8				7.000,00	T	
2	CSP.11.2	39	1807	1	1	D/8				4.845,00	T	
				2				unità collabenti			T	
3	CSP.11.3		1748			D/8				2.395,00	T	

TABELLA SP.11/1 -i parametri catastali dei fabbricati (uu.ii.)

N° U.I.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€.)
								Dominicale Agrario
1		1864			ENTE URBANO	4.829		
2	39	1807			ENTE URBANO	2.908		
3		1748			ENTE URBANO	1.011		

TABELLA SP.11/2 -i parametri catastali dei terreni

Si rileva che con *variazione di classamento* del 21/8/2012 la categoria dell'*u.i.u.* censita al mappale 1807 è stata variata d'ufficio dall'originaria «C/3» all'attuale « D/8 » e che con *variazione toponomastica* del 10/3/2014 il relativo indirizzo catastale è stato cambiato in «via San Giuseppe alla Rena n. 18/D piano: T» (v. ALLEGATO B1_11).

Le planimetrie catastali formano l'ALLEGATO B2_05, così come gli estratti di mappa catastale costituiscono l'ALLEGATO B4_11.

11.1.3. In tema di *proprietà*, i terreni sede degli immobili in esame sono pervenuti alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita rogato a Catania dal notaio dott. Giovanni Vigneri, in data 18/11/1999, ai nn.68385/20972 (v. ALLEGATO B5_11).

11.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica* dei CESPITI NN.1-2, in data 17/01/2003 il dirigente capo servizio della Direzione Pianificazione e

Gestione del Territorio del comune di Catania ha rilasciato alla società proprietaria l'*autorizzazione edilizia n.16/03* concernente il «*cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a laboratorio artigianale*» dell'immobile sito in via S.G. La Rena, identificato al NCT fg.39 dalle particelle nn. 83-84-85 per il fabbricato rurale e dalle particelle nn. 1282-1284 per il terreno connesso (v. *ALLEGATI B4_11b e B8_11a*).

Lo stesso dirigente ha poi concesso il rinnovo della suddetta autorizzazione n.16/03, rilasciando l'*autorizzazione n. 19/07* in data 17/01/2007 (v. *ALLEGATO B8_11b*).

Dopo di che, con provvedimento n.07/0029 del 16/01/2008 il direttore del Servizio Attuazione della Pianificazione ha rilasciato alla società proprietaria la *concessione edificatoria* per la realizzazione di «*un parcheggio auto, a corredo del fabbricato esistente destinato a laboratorio artigianale sito in via S. Giuseppe la Rena civici 19B/19C/19/D e 19/E*» nel lotto di terreno «*identificato presso il N.C.T. di Catania foglio 39 particella 628 e particella 1282*», giusta pratica edilizia n.1209/07 (v. *ALLEGATI B7_11, B8_11c e B4_11b-c*).

11.1.5. Per quanto concerne la *regolarità urbanistica* della *tettoia* CESPITE N.3, in data 03/4/2001 la società proprietaria ha avuto rilasciata l'*autorizzazione n.299/001* (prot.n.914-2001/A.63-01) per la realizzazione di «*una struttura precaria metallica con copertura reticolare autoportante sul terreno sito in via S.G. La Rena censito al N.C.T. al foglio n°39 particelle 83, 84, 85, 12852 e 1284*» (v. *ALLEGATO B8_11d*).

Come puntualizzato nella succitata 2^a *pre-relazione* (depositata il

10.8.2018), dalla predetta *autorizzazione n° 299/001* si evince che la società proprietaria [REDACTED] ha sottoscritto l'*atto unilaterale d'obbligo del 06/3/2001* (registrato a Catania il 07/3/2001 al n.390), poi reiterato con il successivo atto *del 26/3/2001* (registrato a Catania il 27/03/2001 col n.494), con cui ha espressamente assunto **«l'obbligazione di smontare e asportare la struttura predetta e di riportare lo stato dei luoghi in pristino -a sua cura e a sue spese- su semplice richiesta inviata mediante raccomandata a r.r. dal Comune di Catania, senza bisogno di alcuna statuizione di Magistrato, diffida o messa in mora alcuna»** (v. ALLEGATO B11-d).

Dalla *relazione tecnica* del progetto architettonico (depositato al comune di Catania il 24/01/2001) allegata sub. "A" al suddetto atto di obbligo del 26/3/2001 si apprende pure che il terreno di sedime della tettoia in ispecie *«è prospiciente alla sede attuale della Società [REDACTED]»,* costituente l'asset n.09 del patrimonio immobiliare della proponente, e che *«le nuove sopraggiunte esigenze aziendali hanno mostrato la necessità di avere spazi annessi per una migliore ottimizzazione dell'iter lavorativo».*

La superiore autorizzazione è stata concessa a condizione *1)* che *«la struttura da realizzare non venga chiusa lateralmente, nemmeno con strutture precarie e non abbia scarichi di smaltimento delle acque reflue al suolo»* e *2)* che *«la struttura da realizzare sia adibita esclusivamente a ricovero di materiale in legno e ferro».*

Il correlato *progetto delle strutture* -POS. n.68637- è stato autorizzato dal Genio Civile di Catania con provvedimento n.ro 24053 del 13/12/2001, la *relazione a strutture ultimate* è stata depositata in data 05/3/2004

(prot.n.4893) ed il *certificato di collaudo* è stato depositato in data 7/5/2004 (prot.n.12248, v. *ALLEGATO B8_11e*).

11.1.6. Il *certificato di abitabilità* relativo al *CESPITE N.2* (part.1807 del fgl.39) è stato rilasciato in data 8/4/2010, atteso la domanda presentata in data 6/10/2009 (*ALLEGATO B9_11*); il *certificato di conformità urbanistica* era già stato emesso in data 30/9/2009 prot.n.182789.

Infine si rileva che lo scrivente C.T. ha verificato la *destinazione urbanistica* dei summenzionati terreni, acquisendone l'attestazione (prot.n. 200718 del 24/5/2018, v. *ALLEGATO B6/A*).

11.1.7. Durante i sopralluoghi è stata anche rilevata l'esistenza di un *volume chiuso* nella particella n.1864, costruito successivamente a ridosso del confine orientale (v. *ALLEGATO C2_11A*).

Tale volume edilizio a pianta rettangolare, di area uguale a $15 m^2$, è sorretto da struttura intelaiata in profili di acciaio rigidamente connessa al suolo e chiuso lateralmente con pannelli sandwich per parete, lisci e rivestiti in metallo, nonché superiormente con pannelli sandwich da copertura autoportanti (rivestiti da lamiera grecata e coibentati da strato di poliuretano); vi si accede attraverso un varco posto sul prospetto ad Ovest, la cui apertura è regolata da un infisso metallico ad anta unica (*ALLEGATO D11*, foto nn.17-23).

Trattandosi di manufatto edilizio costruito in assenza di titolo abilitativo, si configura come manufatto costruito abusivamente, i cui correlati costi di demolizione e di riduzione in pristino saranno detratti dal valore dell'immobile in esame, che verrà stimato in condizioni di regolarità edilizia ed amministrativa.

11.1.8. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che gli immobili rientrano nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 10 a 20 anni*».

11.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

11.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

Riguardo ai *fattori posizionali estrinseci*, si rimanda a quanto descritto al punto «02.2.1» in merito all'*asset n.02*, trattandosi di cespite immobiliare limitrofo, localizzato quindi nella stessa zona del territorio comunale (*FIGURE SP.11/1 ed SP.02/1*).

11.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), le due tettoie pertinenziali del CESPITE.1 ed i due fabbricati terrani del CESPITE.2 evidenziano linee architettoniche e costruttive ordinarie, mentre la tettoia del CESPITE.3 mostra studiate forme architettoniche e costruttive.

In merito al CESPITE.1, si rileva che la tettoia « *TET.1a* » -posizionata in prossimità del cancello di ingresso- risulta libera ed aperta sui quattro lati, poiché sono stati smontati i pannelli che definivano l'originaria porzione chiusa (ritirata) all'interno (v. *ALLEGATO C2_11A*); la superficie coperta ha area uguale a $30 m^2$ ed il livello manutentivo si presenta *normale*.

La struttura portante è composta da profilati in acciaio, collegati rigidamente al massetto (base) in conglomerato cementizio, sopraelevato di ca. *20 cm.* rispetto al piano del piazzale, coincidente con il livello strada; la copertura è a doppia falda inclinata «*a capanna*», realizzata con pannelli sandwich a

doppio rivestimento in lamiera grecata (v. *ALLEGATO D11*, foto n.18).

La tettoia « *TET.1b* » è posizionata nelle adiacenze del confine orientale del lotto, ha superficie coperta di area pari a 27 m^2 ed è utilizzata a servizio dell'impianto di lavaggio (v. *ALLEGATO D11*, foto nn.21-22).

La copertura è tipo “*a capanna*”, le cui due falde sono composte da pannelli sandwich (a doppio rivestimento in lamiera grecata con inframezzato uno strato di poliuretano), sorrette da una struttura intelaiata minima in profilati di acciaio, larga 5.25 m ; la parete perimetrale occidentale è chiusa con pannelli sandwich per parete, lisci e rivestiti in metallo.

Lateralmente, la copertura è stata prolungata, nella misura rilevata di $3,45 \text{ m}$. verso Nord e di $6,00 \text{ m}$. verso Sud, con lastre rette “ondamento” traslucide di colore verde.

Gli impianti idrico ed elettrico sono collocati fuori traccia; il livello manutentivo è *normale*.

Nel CESPITE.2 le finiture sono idonee alla destinazione d'uso, la dotazione di impianti è sufficiente ed il livello manutentivo è *normale*.

La superficie coperta del fabbricato principale destinato ad uffici « *UFF.2* » ha area uguale a $234,80 \text{ m}^2$, così come l'area coperta dal fabbricato secondario « *ACC.2* » è pari a $59,40 \text{ m}^2$.

In ambedue i fabbricati, la struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi in c.c.a.

La copertura del fabbricato « *UFF.2* » è composta da un doppio ordine di falde inclinate “*a capanna*”, impostate su due distinti livelli di linee di colmo e di gronda (v. *ALLEGATO D11*, foto nn.01-11-12); in particolare, il

prolungamento verso Sud di 5,80 m. della falda maggiore crea il portico meridionale, che copre un'area di 72,50 m², caratterizzato da altezze nette minima e massima pari a 2,65 m. ed a 3,90 m. (v. ALLEGATO C2_11B ed ALLEGATO D, foto n.01).

La copertura del corpo di fabbrica accessorio « ACC.2 » è anch'essa a due falde inclinate "a capanna", similmente rivestite con tegole tipo coppo siciliano (ALLEGATO D11, foto nn.01-04-11-12).

Le pareti perimetrali esterne sono rivestite in parte con intonaco civile tinteggiato ed in parte con pietra naturale.

All'interno, il tetto del corpo «UFF.2» è ribassato con controsoffitto, per cui l'altezza utile netta è uguale a 2,90 m.; i servizi igienici sono dotati di antibagno e di bagno per disabili.

Il soffitto del corpo «ACC.2» è invece inclinato, in quanto coincide con l'intradosso delle falde di copertura; le altezze nette minima e massima sono state misurate pari a 2,65 m. ed a 3,15 m. (v. ALLEGATO C2_11b ed ALLEGATO D11, foto n.06).

In entrambi i fabbricati «UFF.2» ed «ACC.2» i serramenti esterni sono metallici, protetti da ante a persiana anch'esse metalliche dotate di lamelle orientabili, mentre le porte interne sono in legno tamburato a specchiatura cieca; il pavimento è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, mentre nei servizi igienici sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica (ALLEGATO D11, foto nn.05÷10).

Gli impianti elettrici, di emergenza (luci), di allarme e di sorveglianza sono prevalentemente sottotraccia, in quanto che nell'«UFF.2» trovano

collocazione anche nel vano al di sopra del controsoffitto; nei servizi igienici, l'impianto idrico è collocato sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento è a pompe di calore, per la climatizzazione autonoma degli ambienti.

La tettoia « TET.3 », costituente il CESPITE.3, è caratterizzata da una superficie coperta di forma rettangolare, larga 25 mt. e di area uguale a 960 m², destinata a «magazzino» per il ricovero esclusivo di «materiale in legno e ferro», senza permanenza di persone (ALLEGATO D11, foto nn.13÷15).

Avendo il terreno di sedime una superficie catastale pari a 1.011 m², ne consegue che l'area libera pertinenziale è uguale a 51 m².

Le strutture portanti sono costituite da profili laminati di acciaio Fe44 nelle parti in verticale e nelle arcarecciature; la copertura è a due falde «a capanna», rivestite con pannelli sandwich a doppio rivestimento in lamiera grecata con inframezzato uno strato di poliuretano, sorrette da una struttura in acciaio reticolare spaziale autoportante, con pensiline aggettanti sui lati lunghi, orientati ad Est ed Ovest (v. ALLEGATO D11, foto nn.13-14-15); l'altezza della linea di gronda è uguale a 7 m..

All'interno della tettoia sono state previste due vie di corsa (longitudinali) per consentire operazioni di sollevamento ad un *carroponte* con prese elettromagnetiche.

11.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato dalle fotografie raccolte (ALLEGATO D11), lo *stato di manutenzione* dei cespiti dell'asset n.11 è *normale*, occorrendo per l'utilizzo solo manutenzioni ordinarie.

11.2.4. Nella TABELLA SP.11/3 sono riportate le *superfici lorde* (m²) rilevate delle uu.ii. principali, distinguendole dalle *superfici lorde ragguagliate* (m²) delle unità *secondarie* e delle *pertinenze* a servizio delle uu.ii., ricavate applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e dai succitati periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.

		Distribuzione ai piani			Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda	
n°	Codice u.i. / pertinenze	S	T	1 2	Superficie Lorda Unità Princ./ Acc. SLU (m²)	Area libera CRT PZL CRS AND	Tettoia Portico TET PRT	Verde VRD	di ornamento		accessorie a servizio		ragguagliata (m²) Ufficio / Magazz. / Parcheggio	
									100% area scoperta CRT-PZL-CRS	10% 3% portico e patio PRT-PAT	33% Tettoia TET	50% Comuni cantine con locali pr.		25% NC con locali principali
CSP11.1	PZL.1	T			4.772,00								4.772,00	
	TET.1a	T					30,00				9,90		9,90	
	TET.1b	T					27,00				8,91		8,91	
CSP11.2	UFF.2	T			234,80								234,80	
	ACC.2	T			59,40							14,85	14,85	
	PRT.2	T					72,50		21,75				21,75	
	PZL.2	T				2.541,30			83,24				83,24	
CSP11.3	TET.3	T			960,00						316,80		316,80	
	PZL.3	T				51,00			5,10				5,10	
									Ass.11		Totale		area a parcheggio	4.790,80
													ufficio	354,60
													magazzino (tettoia)	321,90

TABELLA SP.11/3 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza : 1) che l'area dei *piazzali* (area libera) pertinenziali è ragguagliata al *10%* per i primi 100 m² ed al *3%* per la rimanente area, 2) che l'unità "ACC.2" è considerata alla stregua di *unità secondaria non comunicante* con i locali dell'unità principale *UFF.2*.

Di conseguenza, la *superficie lorda ragguagliata* delle unità immobiliari ad uso *area a parcheggio* è uguale a 4.790,80 m² (≈4.772,00+9,90+8,91), la *SLR*

delle uu.ii. ad uso *ufficio* è uguale a 354,60 m² ($\approx 234,80 + 14,85 + 21,75 + 83,24$)
e la *SLR* delle uu.ii. ad uso *magazzino (tettoia)* è uguale a 321,90 m²
($\approx 316,80 + 5,10$).

11.3. le caratteristiche funzionali

11.3.1. Nei CESPITI.1-2 del complesso edilizio multidestinazione in esame, la *distribuzione* planimetrica risulta funzionale all'utilizzo, stante l'attuale destinazione d'uso.

In merito ai predetti CESPITI.1-2 non si riscontrano differenze nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* delle singole uu.ii. tali da richiedere specifiche analisi ed applicazione dei coefficienti di differenziazione per «*apprezzeramenti e detrazioni*».

Di contro, stante quanto avanti illustrato, il CESPITE.3 richiede l'appropriata disamina delle *caratteristiche qualitative* per «*apprezzeramenti e detrazioni*».

Nello specifico, avendo rilevato l'*assenza di area libera pertinenziale* (piazzale) necessaria per il corretto carico/scarico merci e la loro movimentazione, si ritiene opportuno applicare il correlato *coefficiente di differenziazione* (in diminuzione) uguale a « *-15%* », previsto dal «*Borsinoimmobiliare*».

Analogamente, avendo riscontrato che trattasi di tettoia (magazzino) *senza accesso di autoarticolati* si reputa necessario utilizzare il relativo *coefficiente di differenziazione* (in diminuzione) uguale a « *-10%* », condividendo quanto suggerito dal «*Borsinoimmobiliare*».

Ed ancora, trattandosi di unità ad uso magazzino *senza permanenza di persone* si giudica essenziale intervenire adottando il correlato *coefficiente di*

differenziazione (in diminuzione) uguale in termini percentuali a « -10% », indicato dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”.

Inoltre, stante la stipula dell’atto d’obbligo da parte della società proponente resasi necessaria per la concessione dell’autorizzazione alla costruzione della tettoia *de qua* (v. ALLEGATO B11-d) -come argomentato al superiore sub.11.1.5-, atteso gli effetti limitativi di tale atto per la permanenza *in situ* della costruzione (di fatto precaria) -fattualmente assimilabile all’anomala condizione di costruzione senza area di sedime-, si ritiene necessario prevedere l’intervento nella stima dell’appropriato *coefficiente di differenziazione* (in diminuzione), valutato nella misura del « -20% ».

Infine, atteso che i valori rilevati nel segmento di mercato dei comparabili ricadenti in zona riguardano unità immobiliari di *età* compresa nel *range* «21-40 anni», tenuto conto che il cespite in esame (completato nell’anno 2004) rientra nell’intervallo «da 10 a 20 anni» di *età*, lo stimando valore di mercato va incrementato secondo il *coefficiente di differenziazione* « 1,07 » ($\approx 0,75/0,70$), dedotto dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”.

11.3.2. Riguardo allo *stato locativo*, i CESPITL.1-2 sono concessi in locazione, mentre il CESPITE.3 è sfitto.

Per quanto attiene alle *condizioni locative*, il CESPITE.1 è condotto in locazione dalla ditta [REDACTED], giusta contratto sottoscritto in data 31/10/2014 per la durata di sei (6) anni (con decorrenza 01/11/2014 e scadenza 31/10/2020), con rinnovazione tacita «per altri 6 anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra la disdetta ... » (v. ALLEGATO B10_11a).

Il canone è stato stabilito nella misura di 49.180,32 €/anno, da corrispondere in rate mensili anticipate di 4.098,36 €, con aggiornamento annuale, a partire dal secondo anno locativo, «sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT nella misura del 75% rispetto all'anno precedente».

Le parti hanno convenuto, tra l'altro, che «la locazione è concessa esclusivamente per lo svolgimento delle seguenti attività: => deposito di autoveicoli utilizzati nell'attività di noleggio a breve e lungo termine; => vendita di veicoli usati utilizzati nell'attività di noleggio; => lavaggio di autoveicoli non aperto al pubblico».

Parimenti, con contratto del 15/4/2015 la [REDACTED] ha concesso i locazione il CESPITE.2 alla [REDACTED] per la durata di sei (6) anni «con decorrenza iniziale dal 01.07.2015 al 30.06.2021» (v. ALLEGATO B10_11b).

Il canone è stato concordato nella misura di 30.000,00 €/anno, da corrispondersi in rate mensili anticipate di €. 2.500,00 oltre IVA, da aggiornare annualmente (in aumento) a partire dal secondo anno di locazione in ragione della massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT; detto aggiornamento va calcolato sul predetto canone non tenendo conto della riduzione applicata per i primi quattro anni.

Infatti, nel contratto è stata concordata la seguente riduzione del canone: => 1° e 2° anno di locazione canone mensile di 1.500,00 €, => 3° e 4° anno canone di 2.000,00 €/mese, => dal 5° anno in avanti canone di 2.500,00 €/mese, oltre aumento ISTAT maturato.

11.4. la valutazione

11.4.1. La società proponente ha stimato il valore venale del cespite in oggetto uguale ad € 964.226,00 (euro novecentosessantaquattromiladuecentoventisei/00, attestato al 30/5/2017) con il metodo della capitalizzazione del reddito, assumendo il totale dei canoni di locazione attiva pari ad € 126.780,00 ($=49.180,00+50.000,00+27.600,00$), detraendo poi da tale importo totale le spese di gestione (stimate pari a 40.000,00 €/anno, equivalente a ca. il 30%) e capitalizzando la somma così ottenuta al tasso (*cap rate*) del 9,00%.

11.4.2. Per la determinazione del più attendibile valore venale attuale dei cespiti dell'asset immobiliare in argomento, di *media* qualità e ricadenti nella fascia periferica meridionale del territorio comunale, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il *metodo comparativo indiretto o analitico* per i CESPITI.1-2 nonché il *metodo comparativo diretto o sintetico* per il CESPITE.3, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.11/3).

11.4.3. Utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della ADE in ordine sia ai canoni e sia ai prezzi di mercato dei beni riferiti allo stesso segmento (di mercato) relativi al 1° semestre del 2018, è possibile determinare il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie) da porre in relazione per valutare il valore del *saggio di capitalizzazione lordo (cap rate, grandezza derivata)*, che per la tipologia immobiliare «uffici» in esame si assume pari a 4,5%.

Diversamente, per la tipologia «area a parcheggio» si impiega il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* uguale a 12%.

Pertanto, tenuto conto di quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative delle uu.ii., atteso che dal valore di mercato va detratto il costo di € 1.500,00 da sostenere per i lavori di demolizione del succitato volume chiuso abusivo (v. sub.11.1.7.) e di ripristino dello stato dei luoghi nonché per le spese necessarie al compimento della procedura tecnico-amministrativa della pratica (di demolizione), considerato il canone di locazione annuale dedotto dal contratto di locazione in corso (*ALLEGATO B10_11a*) aggiornato all'attualità, applicando il correlato valore del *saggio di capitalizzazione lordo* avanti assunto, si ottiene che il più probabile valore venale attuale del CESPITE.1 ad uso «area a parcheggio» è stimabile uguale in c.t. ad € 415.000,00 ($\approx 49.991,47 / 0,12 - 1.500,00$ = euro quattrocentoquindicimila/00).

11.4.4. In ordine al CESPITE.2, dal momento che l'attuale canone di locazione unitario uguale a 7,20 €/m²/mese ($\approx € 30.630,00 / 12 / 354,60 \text{m}^2$) è sovrastimato, questo C.T. utilizza per la stima i canoni di locazione unitari registrati per il terziario dall'O.M.I., riferiti allo stesso segmento di mercato e relativi al 1° semestre del 2018 (*ALLEGATO B13_01*).

Di conseguenza, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative delle uu.ii. avanti esplicitate, considerate le *superfici convenzionali vendibili omogenizzate* computate nella TABELLA SP.11/3, adottando quale canone di locazione unitario la media dei corrispondenti valori unitari indicati dall'O.M.I. [$(3,0+4,1)/2$ €/m²/mese]

ed applicando il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* sopra ottenuto, si ricava che il **più probabile valore di mercato del CESPITE.2 ad uso «ufficio»** è stimabile uguale in c.t. ad **€ 335.000,00** [$\approx 354,60 * 3,55 * 12 / 4,5\%$ =in lettere euro trecentotrentacinquemila/00], valore attestato all'attualità.

11.4.5. Si passa alla definizione del *più probabile valore venale* del CESPITE.3 con il metodo *comparativo diretto o sintetico*.

Come avanti significato, lo scrivente C.T. ritiene che l'*attuale più attendibile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare a destinazione commerciale dei *magazzini* nell'intervallo 400,00÷650,00 €/m², importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per *magazzini*, in stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1*, *microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (stabile) compreso tra € 400,00 ed € 670,00 (ALLEGATO B13_01).

Tenuto conto della particolare struttura in acciaio, dell'altezza della linea di gronda uguale a 7,00 m., della predisposizione per l'installazione del

carroponte e quant'altro, per il cespite in esame si ritiene congruo assumere il massimo dei valori OMI sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 670,00 €/m², a cui vanno poi applicati i *coefficienti di differenziazione* per «*apprezzeramenti e detrazioni*» sopra quantificati, che comportano in termini percentuali una riduzione d'insieme del valore stimato pari al 55% (=10%+15%+10%+20%) ed un incremento del 7%.

Di talché, atteso le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.11/3, applicando il superiore valore unitario nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di differenziazione avanti riportati, si ottiene che il **più probabile valore di mercato del CESPITE.3 ad uso tettoia «magazzino»** è stimabile uguale in c.t. ad € 105.000,00 [$\approx 670,00 * 321,90 * (1-0,55) * 1,07$ =euro centocinquemila/00], valore attestato all'attualità.

11.4.6. - In definitiva, il **più attendibile prezzo di mercato nell'uso attuale dell'asset immobiliare n.11 multidestinazione denominato «Ex [REDACTED]»** è stimabile uguale ad €. 855.000,00 (= 415.000,00+335.000,00+105000,00 =euro ottocentocinquantacinquemila/00).

► **Asset 12 «Terreno Zia Lisa (aeroporto)», gruppo di terreni:**

Raggruppamento di terreni ubicati a Catania, in contrada Zia Lisa (prossima all'aeroporto), giacitura piana, esposizione meridionale, ricadente nella Zona Artigianale Sud, disciplinata dal piano di interventi produttivi (P.I.P.), approvato con deliberazione di C.C. n°192 del 18/4/1986, e da variante, approvata con deliberazione di C.R. n.781/1988.

12.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

12.1.1. Il raggruppamento di terreni da stimare, chiamato “*Terreno Zia Lisa (aeroporto)*”, è formato da lotti di terreno ricadenti nella fascia periferica meridionale del territorio comunale di Catania, in contrada “*Zia Lisa*” (FIGURA SP.12/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D12).

In merito alle *coerenze*, il complesso di terreni *confina*, in senso orario, a Nord con terreno identificato dal mappale n.1739, ad Est con terreno identificato dai mappali nn.1674-1672-1671, a Sud con la strada “*Fontanaro*” del villaggio Santa Maria Goretti e ad Ovest con il lotto di terreno identificato dal mappale n.68, a sua volta prospettante (ad occidente) sulla pubblica via Fontanarossa, già “*strada nazionale orientale sicula*” (v. ALLEGATI B4_00, B4_12).



FIGURA SP.12/1 -la localizzazione dell'asset n.12 «Terreno Zia Lisa (aeroporto)»

Nella sottostante FIGURA SP.12/2 è riprodotto lo stralcio di mappa catastale.

Riguardo all'accesso, all'art.1 dell'atto di compravendita le parti hanno convenuto «relativamente alla zona artigianale (che è interclusa tra via pubblica, proprietà di terzi e restante proprietà di parte venditrice), fino a quando non avrà accesso dalla via pubblica ad Ovest della stessa, che avrà accesso a pubblica via attraverso la zona destinata a "parceggio scambiatore", di proprietà della venditrice, a Nord della stessa "zona artigianale"» (ALLEGATO B5_12); la suddetta zona destinata a parcheggio scambiatore è attualmente impegnata dal "Parcheggio Fontanarossa AMT aeroporto di Catania" (v. ALLEGATO D12, foto n.01).

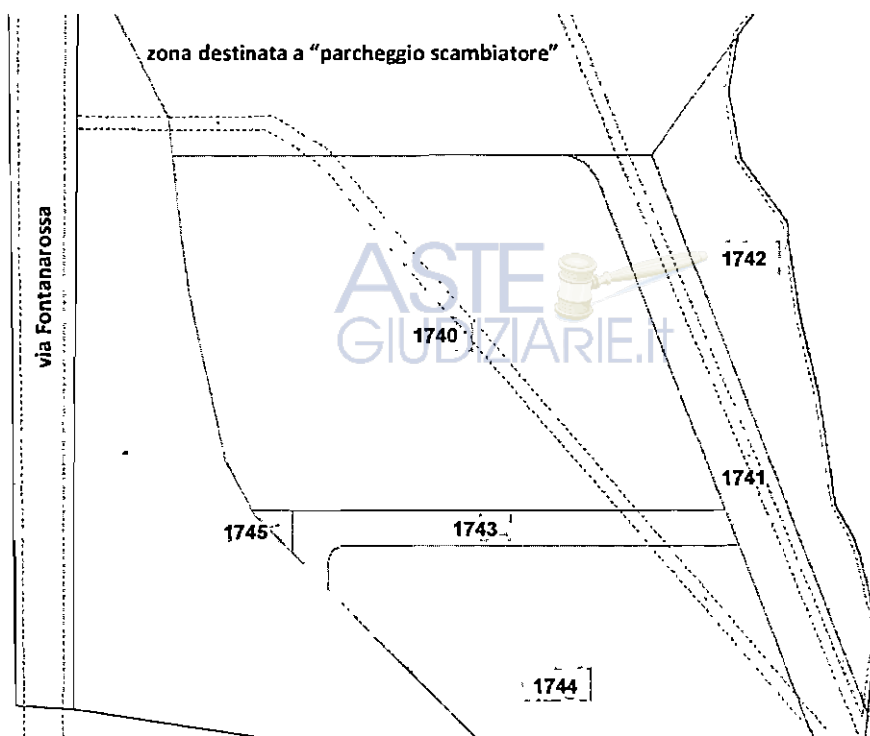


FIGURA SP.12/2–l'estratto di mappa catastale dell'asset di terreni n.12

12.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, il complesso di terreni ricade nel foglio di mappa n.39, formato dai lotti identificati dai mappali nn. 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745 (v. FIGURA SP.12/2 ed ALLEGATI B1_12, B4_12).

N° U.I.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€.)	
								Dominicale	Agrario
1	39	1740		AA	PASCOLO ARB	15.930		61,70	57,59
				AB	SEMINATI VO	2.264		9,35	2,34
2		1741			SEMINATI VO	4.519		18,67	4,67
3		1742			SEMINATI VO	4.739		19,58	4,89
4		1743			SEMINATI VO	1.880		7,77	1,94
5		1744			PASCOLO ARB	10.321		39,98	37,31
6		1745			SEMINATI VO	101		0,42	0,10

TABELLA SP.12/1 –le particelle dell'asset di terreni n.12

I dati catastali delle predette particelle terriere sono raccolti nella TABELLA SP.12/1, inclusi i corrispondenti *redditi*.

L'area della superficie dell'intero gruppo di terreni è uguale a 39.754 m².

12.1.3. In tema di *proprietà*, il cespite terriero in esame è pervenuto alla società proponente in forza dell'atto di compravendita rogato a Catania dal dott. Giovanni Vigneri, in data 09/11/2004 ai nn.73004/23891 (*ALLEGATO B5_12*).

12.1.4. In tema di *destinazione urbanistica*, nella TABELLA SP.12/2 sono riportati i dati dedotti dal relativo certificato rilasciato in data 24/5/2018 (prot.n.200718) dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio comunale, con specifica delle aree delle superfici omogenee e dei correlati dati urbanistici ed edilizi stabiliti dal Pianificatore nelle N.d.A. nonché dalla variante di «*cambio di destinazione di due aree interne al P.I.P.*» della Zona Artigianale Sud, approvata con deliberazione di Commissario Regionale n.781 del 23/02/1988 (*ALLEGATO B6/A*).

In particolare, sulla scorta di quanto appreso dai tecnici comunali del servizio P.R.G. e Pianificazione Urbanistica, dalla planimetria del P.I.P. –

correlata alla predetta deliberazione C.R. n.781/1988- si evince che le sopraindicate aree ricadenti in «zona "L" Aeroporto» sono destinate a «verde scuole»; parimente, le suddette aree destinate (a seguito della variante) ad attività collettive « AC » del P.I.P. riguardano «scuola elementare» ed «edificio per il culto», stante la tipizzazione della zona "L".

N° lotto terr.	Foglio	Dati catastali		Indici urbanistici ed edilizi				
		Particella	Superficie (m²)	Classificazione da P.R.G. vigente	Superficie (m²)	articolo N.d.A.	cubatura (m³/m²)	H edifici (m)
1	39	1740	18.194	Zona "L" Aeroporto	7.060	21	2,00	
				Zona "L" Attrezzature collettive	11.134	21	1,00	7,50
2		1741	4.519	"sede stradale di piano"	3.828			
				"Verde Pubblico di P.I.P."	691			
3		1742	4.739	"sede stradale di piano"	350			
				"Zona Artigianale"	4.389	Norme PIP		12,50
4		1743	1.880	Zona "L" Aeroporto	527	21	2,00	
				Zona "L" Attrezzature collettive	1.201	21	1,00	7,50
				"sede stradale di piano"	152			
5		1744	10.321	Zona "L" Aeroporto	769	21	2,00	
				"sede stradale di piano"	1.843			
				Zona "L" Attrezzature collettive	7.107	21	1,00	7,50
				"Verde Pubblico di P.I.P."	602			
6		1745	101	Zona "L" Aeroporto	101	21	2,00	12,50
				"Zona Artigianale"	4.389			
				"Verde Pubblico di P.I.P."	1.293			
				Zona "L" Aeroporto -Verde scuole	8.457			
				Zona "L" Attrezzature collettive (AC)	19.442			
				"sede stradale di piano"	6.173			
		Totale	39.754					

TABELLA SP.12/2 –la destinazione urbanistica dei terreni dell’asset n.12

12.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

12.2.1. L’areale ove insistono i lotti di terreno *de quibus* è tipizzato da *giacitura* prevalentemente *pianeggiante*, con *esposizione* a mezzogiorno; l’*ubicazione* è favorevole, stante l’adiacenza all’«*Asse dei Servizi*» (via Priolo) nonché la vicinanza all’*Autostrada «A19»* per Palermo, all’«*Asse Attrezzato*» e, quindi, alla «*Tangenziale*» di Catania.

12.2.2. Per quanto concerne la *conformazione*, nell’insieme la superficie

presenta forma pressoché regolare sia all'interno sia in corrispondenza dei confini settentrionale e meridionale, mentre nelle fasce perimetrali ad Est e ad Ovest la linea di confine segue un andamento poligonale (spezzato), particolarmente accentuato in corrispondenza del confine ad Est.

Riferendosi invece alla conformazione delle zone tipizzate, la "Zona Artigianale" mostra una forma sfavorevole dal punto di vista edificatorio, allungata e con i lati lunghi convergenti (part.1742, FIGURA SP.12/2), coincidente con la predetta fascia perimetrale orientale, delimitata (in senso longitudinale) ad Est dalla linea di confine irregolare (da cui le costruzioni vanno allontanate di almeno 5,00 ml.) ed a S/O dalla sede stradale, da cui i fabbricati devono ritirarsi «di una distanza minima di metri lineari 12»; l'altezza degli edifici «non potrà essere superiore a $D/7$ metri, essendo D la distanza in metri della costruzione dal confine aeroportuale, coincidente col margine ovest di via Fontanarossa In ogni caso detta altezza non potrà superare il massimo di metri 12,50 previsto per la zona».

Di contro, la zona «"L" -Aeroporto» destinata a verde scuole, ha forma assimilabile a trapezio, così come la zona «"L" -Attività Collettive» (AC) possiede una configurazione pressoché rettangolare.

12.2.3. In merito allo stato di fatto attuale, i terreni sono incolti ed in condizione di abbandono generalizzato (v. ALLEGATO D12, foto nn.01÷04).

12.3. la valutazione

12.3.1. La società proponente ha stimato il più probabile valore venale del compendio terriero in esame pari ad €. 506.864,00 (euro cinquecentoseimilaottocentosessantaquattro/00), applicando il metodo

comparativo diretto, sulla base dei valori rilevati compresi nell'intervallo 15,00 ÷ 25,00 €/m², attestati all'anno 2015, epoca di prima valutazione.

Moltiplicando la media dei predetti due valori unitari estremi per il coefficiente riduttivo del 15%, stante i rilevati stato di incolto ed assenza di manutenzione, è stato ricavato il prezzo di mercato pari in c.t. ad € 676.000,00 [$\approx (15,00 + 25,00 \text{ €/m}^2) / 2 - 15\%$]; è poi seguito l'aggiornamento del giugno 2017, che ha determinato l'abbattimento del 25% del predetto (primo) prezzo «*in considerazione dell'ubicazione dei terreni stessi*».

12.3.2. Per l'individuazione del più attendibile valore di mercato attuale dell'asset immobiliare terriero in esame, considerato che detta area ricade nel comprensorio denominato “Zona Artigianale Sud”, regolamentato dal Piano di Interventi Produttivi (P.I.P.) adottato con deliberazione consiliare n.286 del 22/12/1983 ed approvato definitivamente con d.c. n.192 del 18/4/1986, dal momento che i P.I.P. (in quanto piani particolareggiati) debbono rispettare gli standard fissati dal D.I. 2 aprile 1968, n.1444, oppure quelli risultanti dalle disposizioni regionali in materia, questo C.T. ritiene congrua una valutazione che tenga conto dell'*indice di densità edilizia territoriale*, vale a dire di un indice che compendi sia le aree edificabili sia le aree destinate alle urbanizzazioni, indispensabili e necessarie per la corretta fruizione delle potenzialità edificatorie delle prime.

Ai fini della stima, si considera un ipotetico lotto unitario di estensione pari a 10.000 m² appartenente allo stimando fondo (di maggiore estensione), di sagoma rettangolare, con il lato maggiore pari a 150 m., contornato da

strade, in buone condizioni rispetto alle distanze dai confini e dai fabbricati, avente così caratteristiche assimilabili a quelle avanti descritte per il lotto in esame.

Considerato che la distanza minima dal ciglio stradale deve essere uguale a 12 m., l'area effettivamente fabbricabile è pari a 5.376 m^2 $[= (150-12*2) * (10.000/150-12*2)]$.

Poiché il fondo ricade *«nella zona compresa entro la fascia di terreno parallela a via Fontanarossa e larga metri 300 a partire dal margine ovest della stessa strada ... »*, per cui l'altezza dei fabbricati *«non potrà essere superiore a $D/7$ metri, essendo D la distanza in metri della costruzione dal confine aeroportuale, coincidente col margine ovest di via Fontanarossa»* ed in ogni caso *«detta altezza non potrà superare il massimo di metri 12,50 previsto per la zona»*, stante la posizione del fondo, la cubatura realizzabile risulta uguale a 67.200 m^3 $(=5376*12,50)$; conseguentemente, la densità fondiaria è uguale a $6,720 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Ebbene, dalle *tabelle di proporzionamento dei Piani Urbanistici* (vds. *“Manuale di Urbanistica”*, pagg.872-873, edizioni Pirola), per un'area avente *densità edilizia fondiaria* pari a $6,720 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si deduce un *indice di densità territoriale* pari a $2,505 \text{ m}^3/\text{m}^2$; di conseguenza, atteso che la consistenza territoriale dell'intero fondo è pari a 39.754 m^2 , la volumetria realizzabile è uguale a 99.582 m^3 $(=39.754*2,505)$.

Considerato che l'altezza media può assumersi pari a 7 m., la superficie realizzabile risulta uguale a 14.226 m^2 $(=99582/7)$.

Nella zona in esame, valutando per il capannone tipico il più attendibile

valore venale unitario a nuovo pari a 800,00 €/m² nonché l'incidenza del terreno su tale valore nella misura media del 12 %, si ottiene che il più probabile valore venale unitario del fondo è uguale in c.t. a 35,00 €/m² ($\approx 14226 \cdot 800,00 \cdot 12 / 100 / 39754$).

Per quanto sopra, lo scrivente C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato dell'asset terriero denominato "Terreno Zia Lisa (aeroporto)"* sia stimabile, in cifra tonda, uguale ad €1.390.000,00 ($\approx 35,00 \text{ €/m}^2 \cdot 39.754 \text{ m}^2$, in lettere euro unmilionetrecentonovantamila/00).

► **Asset 13 «App.to – vani2», a duplice destinazione:**

Insieme di due *uu.ii.uu.* sovrapposte, facenti parte di un edificio a due piani f.t., site a Catania in via Acquicella nn.11-13, in prossimità della piazza Palestro; l'*u.i.u.* al piano terra prospetta sulla strada ed è utilizzata (e locata) per l'esercizio di attività commerciale, rivolta alla vendita di bevande, mentre l'*u.i.u.* al piano sottostrada è inaccessibile in quanto i varchi di ingresso sono stati murati per ovviare all'intrusione di soggetti terzi.

13.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

13.1.1. L'insieme dei *cespiti immobiliari* oggetto di stima, indicato come "App.to – vani2", è formato da due distinte *uu.ii.uu.*, una al piano terreno (*sub.1*) e l'altra al piano 1° sottostrada (*sub.2*) con ingressi separati dalla Via Acquicella rispettivamente dai numeri civici 13 e 11, ricadente nella fascia semi-centrale sud-occidentale del territorio del comune di Catania (v. FIGURA SP.13/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D13). Il CESPITE.1 (« CSP.13.1 », al piano terreno) prospetta sulla pubblica strada, da cui ha accesso, ed anche sullo spazio a cielo libero del *cortile comune* (v. FIGURA 13/2 ed ALLEGATO D13, foto nn.01-03-04).

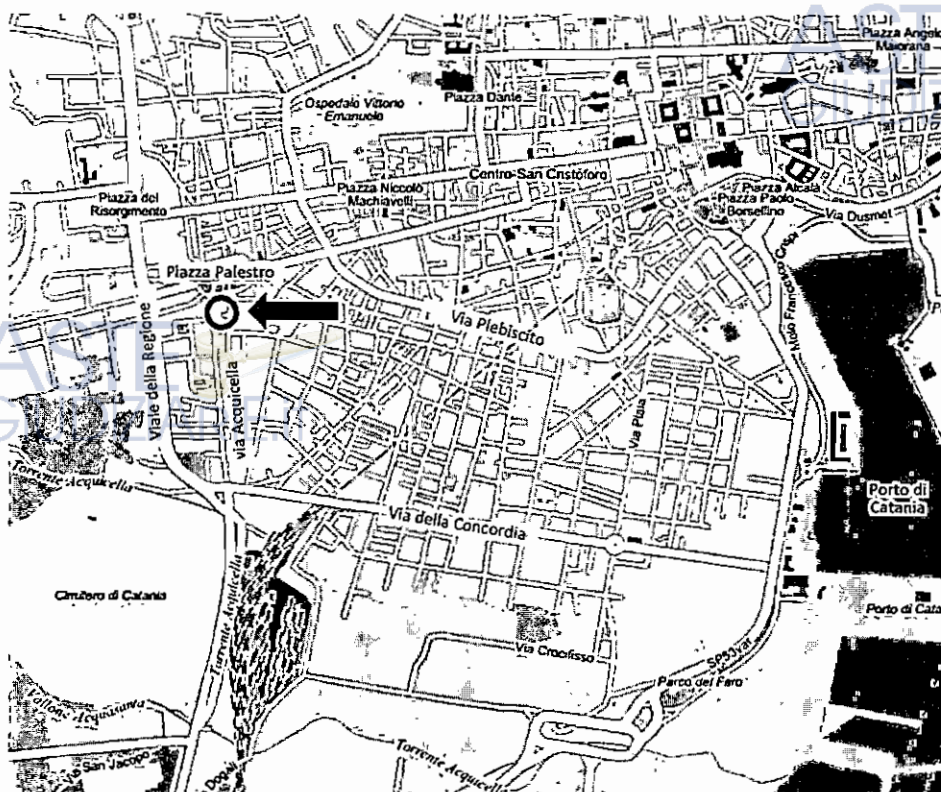


FIGURA SP.13/1 -la location dell'asset immobiliare n.13

Il CESPITE.2 (« CSP.13.2 », al piano sottostrada) prospetta sul *cortile comune*, a pianta rettangolare di larghezza pari a 2,60 m., ubicato al *piano sottostrada*, che si raggiunge dalla Via Acquicella, entrando dal cancello posto al civico “11” e scendendo per la scala in muratura e pietra lavica (v. FIGURA 13/2 ed ALLEGATO D13, foto nn.01÷05); su tale cortile si affacciano -ed hanno accesso- altri immobili, in proprietà a terzi (v. ALLEGATO D13, foto n.03). E' dotato di due punti di ingresso dal predetto cortile comune, che si esercitano attraverso due vani porta-finestra, unici varchi che permettono l'ingresso nell'immobile dall'esterno (v. FIGURA 13/2 ed ALLEGATO D13, foto nn.04-05). Tuttavia, durante il sopralluogo non è stato possibile accedervi all'interno poiché i due varchi di ingresso sono stati murati per motivi di sicurezza, onde porre fine all'occupazione non autorizzata da parte di senzatetto,

secondo quanto riferito dal liquidatore della proponente.

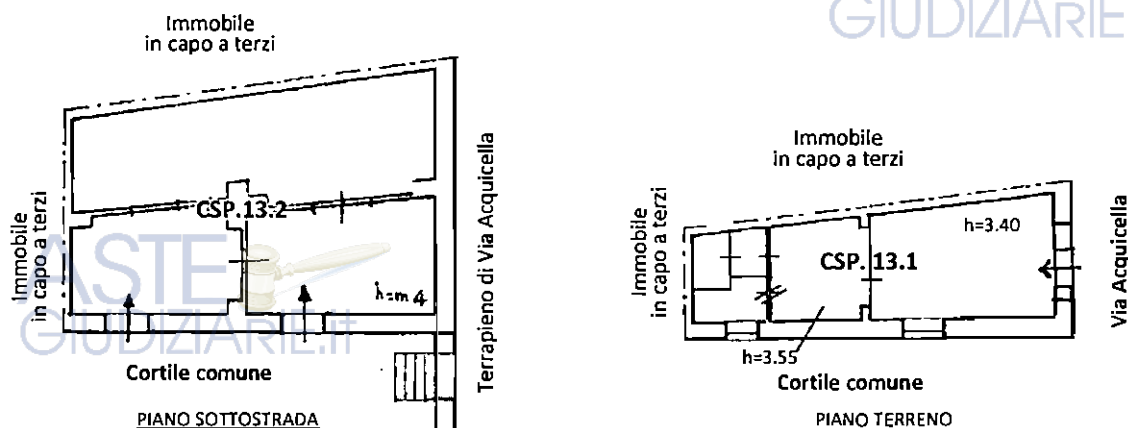


FIGURA SP.13/2 -la distribuzione in pianta ai piani S1-T dell'asset immobiliare n.13

Pertanto, la descrizione del CSP.13.2 verrà fatta sulla scorta di quanto osservabile dal cortile comune e rilevabile dalla pianta catastale.

Nella FIGURA SP.13/2 è rappresentata la distribuzione in pianta dei due cespiti.

In merito alle *coerenze*, il CSP.13.1 *confina*, in senso orario, ad Ovest con la via Acquicella, a Nord con cortile aperto comune, ad Est ed a Sud con immobili in capo a terzi (v. FIGURA SP.13/2 ed ALLEGATI B2_13).

Parimente, il CSP.13.2 *confina*, in senso orario, ad Ovest con il terrapieno di via Acquicella, a Nord con cortile scoperto comune, ad Est ed a Sud con immobili in capo a terzi (v. FIGURA SP.13/2 ed ALLEGATI B2_13).

13.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati nel foglio n.69 quali *subalterni 1-2* della particella n.2329, rispettivamente ubicati al piano terreno (T) ed al piano sottostrada (S1), entrambe registrate nella categoria «A/4» relativa a «*abitazioni di tipo popolare*» (ALLEGATO B1_13).

Le correlate *planimetrie catastali* sono state presentate in data 18/12/1939

(ALLEGATO B2_13).

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano				Planimetria catastale
											S1	T	R	1	
1	CSP.13.1	69	2329	1	1	A/4	5	2 vani	50,00	92,96		T			Allegato B2_13
2	CSP.13.2			2			6	2,5 vani		99,42	S1				

TABELLA SP.13/1 -i parametri catastali delle uu.ii.uu.

I dati catastali sono raccolti nella TABELLA SP.13/1, incluse le corrispondenti superfici e rendite.

13.1.3. In tema di *proprietà*, i cespiti immobiliari in argomento sono pervenuti alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita stipulato a Catania dal notaio dott. Giovanni Vigneri in data 29/10/1996, ai nn.65106/18987 (*ALLEGATO B5_13*).

13.1.4. In merito alla *regolarità edilizia ed amministrativa*, le indagini condotte presso l'archivio progetti storico comunale hanno dato esito negativo.

A tal proposito, nel suddetto atto di compravendita si legge, tra l'altro, che l'immobile in oggetto «è stato costruito con inizio dei lavori anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario licenza o concessione edilizia».

In ogni modo, tenuto conto della summenzionata data di presentazione (18/12/1939) riportata nelle relative piante catastali, ci troviamo in presenza di costruzione realizzata prima della data (31/10/1942) di entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 (prima legge generale italiana di coordinamento urbanistico territoriale), per cui non occorre la dimostrazione dell'esistenza del titolo edilizio originario.

13.1.5. Per quanto riguarda l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *complesso immobiliare* rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età pari ad «*oltre 60 anni*».

13.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

13.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame è *semicentrale*, identificata con il codice « C8 », caratterizzata da destinazione d'uso prevalente *residenziale* e da tipologia prevalente ad *abitazioni di tipo economico*, in stato di conservazione *normale*.

Per quel che concerne i *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il *comparto* del territorio comunale è di discreta qualità in quanto a condizioni ambientali, compreso tra la piazza Palestro (a Nord) ed il Cimitero comunale, ubicato sul versante orientale della via Acquicella, ad 1 km dal centro storico e ad 1,5 km da piazza Duomo (v. *FIGURA SP.13/1*).

Nella relativa *micro zona* si registrano una normale presenza di servizio dei mezzi di trasporto pubblico, di servizi pubblici di primario interesse (banche, attrezzature scolastiche, uffici postali e quant'altro), di servizi commerciali essenziali e punti di vendita al dettaglio; scarsa la presenza di verde pubblico e di parcheggi, sufficiente il livello di dotazione dei collegamenti viari per il centro, il porto, l'aeroporto e la "Tangenziale".

Nell'ambito dei fattori posizionali dell'edificio in esame, vanno pure evidenziate la buona posizione nella zona omogenea OMI, la vicinanza di servizi e trasporti pubblici nonché la ridotta presenza di parcheggi.

13.2.2. Per quanto attiene alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), l'edificio che contiene i cespiti *de quibus* evidenzia un grado di finimento

architettonico e costruttivo ordinario, tipico degli anni trenta del secolo passato.

La struttura portante dell'edificio è in muratura; l'area sovrastante il CSP.3.1 è libera ed è coperta con tetto "a capanna", formato da due falde inclinate, ricoperte da coppi tipo siciliano.

Nel CSP.13.1 il soffitto del *vano principale* è formato da putrelle e voltine in mattoni a foglio, a tipica conformazione arcuata, avente l'intradosso intonacato al grezzo e tinteggiato; l'altezza utile interna è pari a ca. 340 cm (v. *ALLEGATO D13*, foto n.06).

Invece, il soffitto del *vano retrostante* è "a volta", caratterizzato da altezza utile misurata uguale a 355 cm. (v. *ALLEGATO C2_13* ed *ALLEGATO D13*, foto nn.08-09); l'ambiente prende aria e luce da una finestra, con affaccio sul cortile comune (v. *ALLEGATO D13*, foto n.07). Su tale vano si apre il *servizio igienico*, dotato di *antibagno* (v. *ALLEGATO D13*, foto n.08).

Tra i pavimenti dei due vani è presente un dislivello di ca. 15 cm. (v. *ALLEGATO D13*, foto n.09).

Il serramento esterno di ingresso nel predetto vano principale si affaccia sulla pubblica via ed è formato da una serranda metallica avvolgibile, ad apertura manuale; all'ingresso è pure collocata una pedana in acciaio, che permette di superare il dislivello (ca. 25 cm.) esistente tra il marciapiede ed il piano di calpestio interno (v. *ALLEGATO D13*, foto n.01). Il vano principale è anche dotato di altro serramento esterno, costituito da una porta finestra con ringhiera (posta a protezione dell'affaccio a balconcino), che si apre sul cortile interno, ma che di fatto è tenuta chiusa ed inutilizzata, stante la presenza

dell'addossata scaffalatura per l'esposizione dei prodotti in vendita (v. *ALLEGATO D13*, foto n.03-04-06).

Il vano principale è adibito alla vendita di bevande ed ha *superficie lorda* uguale a 29 m^2 ; mentre il retrostante vano è utilizzato come *retronegozio*, con *superficie lorda* pari a 21 m^2 (v. *ALLEGATO D13*, foto nn.06+09); pertanto, la *superficie lorda totale* del CPT.13.1 è uguale a 50 m^2 .

Gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e rivestite nella maggiore frazione con mattonelle di ceramica nonché nella (frazione complementare) superiore con pittura. Le finiture e la dotazione di impianti sono *sufficienti*; il livello manutentivo è *normale*.

Il CSP.13.2 è ubicato al piano seminterrato (1° sottostrada) e si estende su una superficie lorda uguale a 91 m^2 . È caratterizzato da esposizione e vista completamente interne nonché da insufficienza del rapporto aero-illuminante, accentuate dalla limitata larghezza del cortile comune su cui prospetta, di cui si terrà conto al momento della stima.

13.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato attraverso le fotografie raccolte (v. *ALLEGATO D13*), lo *stato di manutenzione* risulta *normale* per il CSP.13.1, occorrendo per l'utilizzo soltanto manutenzione ordinaria, mentre per il CSP.13.2 è classificabile *pessimo*, considerato lo stato di abbandono in cui versa il bene, richiedente l'esecuzione di significative opere di ristrutturazione.

13.2.4. - Nella TABELLA SP.13/2 sono riportate le *superfici lorde* (m^2) dei due cespiti in oggetto, distinte per destinazione.

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani			Stato di fatto attuale				Pertinenze esclusive uu.ii.				Superficie Lorda commerciale (m²)		Piante per computo delle superfici delle uu.ii.vu.
				Superficie Lorda Unità Princ./ Acc. SLU (m²)	Pertinenze (m²)			di ornamento		accessorie a servizio				
	S	T	1 2		Area libera CRT PZL CRS AND	Tettoia Portico TET PRT	Verde VRD	100% 10% 3%	10%	50%	25%			
								area scoperta CRT-PZL	Terrazze BLT-LST-TRZ	Comuni cante con locali pr.	NC con locali principali			
CSP.13.1		T		29,00								50,00	===	
		T		21,00										
CSP.13.2	S1			91,00								91,00		
								Ass.13		Totale		50,00	91,00	

TABELLA SP.13/2 -la superficie commerciale lorda delle uu.ii.

13.3. le caratteristiche funzionali

Per quanto concerne lo *stato locativo*, il cespite al piano terreno è locato, mentre quello al piano interrato è sfitto.

In ordine alle *condizioni locative*, il cespite ubicato in Via Acquicella n.13 è condotto in locazione dalla ditta [REDACTED] giusta contratto sottoscritto in data 15/4/2016 per la durata di sei (6) anni, con decorrenza 01/5/2016 e scadenza 30/4/2022 (v. ALLEGATO B10_13).

Il canone è stato stabilito nella misura di 5.901,64 €/anno, da corrispondere in mensilità anticipate di €. 491.80, con aggiornamento annuale, in misura pari «alla massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente».

Ebbene, considerato che la superficie lorda è uguale a 50 m², il cespite va ritenuto *over-rented*, in quanto il valore locativo praticato è sovrastimato.

13.4. la valutazione

13.4.1. La *società proponente* ha stimato il *valore venale* dell'asset in oggetto uguale ad €. 75.878,00 (euro settantacinquemilaottocentosettantotto/00), impiegando il metodo della capitalizzazione del reddito, sulla base del

canone di locazione annuo pari ad € 5.902,00, detraendo le spese di gestione stimate nel 10% e capitalizzando la somma ottenuta (=5.311,50 €/anno) al tasso del 7,00 %.

Questo C.T. non condivide la stima operata dalla proponente poiché fondata sul canone di locazione in corso che, come avanti sottolineato, si reputa sovrastimato in relazione ai dati rilevabili in cespiti consimili, comparabili per caratteristiche, dimensioni e localizzazione.

13.4.2. Per la definizione del più attendibile valore venale attuale dei cespiti da stimare, considerate le correlate caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare per il CSP.13.1 il *metodo comparativo analitico per capitalizzazione del reddito* e per il CSP.13.2 il *metodo sintetico comparativo*, assumendo quale parametro tecnico l'unità di *superficie commerciale* (v. TABELLA SP.13/2).

13.4.3. Riguardo alla stima del CESPITE 13.1, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della ADE in ordine sia ai canoni e sia ai prezzi di mercato dei beni commerciali riferiti allo stesso segmento (di mercato) relativi al 1° semestre del 2018, è possibile determinare il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie) da porre in relazione per valutare il valore del *saggio di capitalizzazione lordo (cap rate)*, che per la tipologia immobiliare dei «negozi» in esame si assume pari a 7,50%.

Tenuto conto che l'attuale canone di locazione unitario è sovrastimato in quanto pari a 9,85 €/m²/mese ($\approx$ €5902,00/12/50m²), considerate le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative dell'u.i.
CSP.13.1 avanti esplicitate, questo C.T. ritiene congruo utilizzare per la stima del più attendibile valore di mercato il prezzo di affitto unitario uguale a 4.80 €/m²/mese, coincidente con il valore medio $[(3.70+5.90)/2]$ dei succitati canoni di locazione unitari registrati dall'O.M.I. nella zona per il "commerciale", nel 1° semestre del 2018 (ALLEGATO B13_13).

Di conseguenza, atteso che la superficie commerciale del bene in oggetto è uguale a 50,00 m², il più probabile valore venale attuale del CESPITE 13.1 ad uso «negozio» è stimabile uguale in c.t. ad € 38.000,00 ($\approx 4,80 \times 50,00 \times 12 / 0,075$ = in lettere euro trentottomila/00).

13.4.4. In ordine alla stima del CESPITE 13.2, considerata la correlata categoria catastale (A/4) di abitazione di tipo popolare, questo C.T. ritiene che l'attuale più attendibile valore unitario di mercato nella zona semicentrale sud-occidentale in esame, posta a ridosso di quella centrale storica, per abitazioni di tipo economico in stato di manutenzione *scadente* ed età prevalente di «oltre 60 anni», sia stimabile nel range compreso tra 550,00 €/m² e 750,00 €/m², importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di unità immobiliari nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania, da cui si deduce che per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo *scadente*, ubicate nella zona OMI di codice C8, *microzona catastale n.13*, il valore di mercato unitario per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o primavera) dell'anno 2018 (di ultima

pubblicazione) è valutabile in un intervallo compreso tra € 600,00 ed € 850,00 (v. ALLEGATO B13_13).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative dell'u.i. oggetto di stima, si ritiene congruo monetizzare il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda), in via cautelativa, nella misura di 600,00 €/m².

Tenuto conto che, come sopra illustrato, il CSP.13.2 risiede al piano seminterrato (sottostante al livello stradale), che possiede esposizione e vista assolutamente interne (peraltro esercitate in uno stretto cortile) e che può godere dell'insolazione diretta soltanto per poco tempo al giorno, lo scrivente C.T. intende applicare nella stima i relativi *coefficienti di merito*, dedotti dal sito "*Borsinoimmobiliare*", che intervengono in diminuzione nella misura percentuale (nell'ordine) del 25%, 10% e 5%, generando il coefficiente di differenziazione totale pari (in misura decimale) a « 0.60 » [=1-(0.25+0.10+0.05)].

Stante il ridotto livello di *illuminazione* e *ventilazione* (rapporto aero-illuminante) sopra rilevato, va pure applicato il coefficiente di differenziazione in diminuzione pari (in misura decimale) a « 0,90 », tratto dal periodico specializzato "*Consulente Immobiliare*".

Pertanto, considerato che la superficie commerciale del bene in esame è uguale a 91,00 m², l'attuale più probabile valore venale del CESPITE.2 ad uso «*abitazione di tipo economico*» è stimabile uguale in c.t. ad € 29.500,00 [$\approx 600,00 \text{ €/m}^2 * 91,00 \text{ m}^2 * 0,60 * 0,90$ =in lettere euro ventinovemilacinquecento/00].

In definitiva, questo C.T. ritiene che il *più probabile prezzo di mercato* totale dell'asset immobiliare n.13, a doppia destinazione, denominato "App.to 2 vani", sia monetizzabile uguale ad €. 67.500,00
(=38.000,00+29.500,00 =in lettere euro sessantasettemilacinquecento/00).

► **Asset 15 «Garage viale della Regione», residenziale:**

Gruppo di tre box chiusi (garage), facenti parte del complesso condominiale a Catania in Via Acquicella n.46, di cui due sono posizionati al piano terreno con ingresso dal cancello al civico 48, mentre il terzo è sistemato al piano interrato, a cui si accede dallo scivolo al civico 20 della predetta via.

15.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

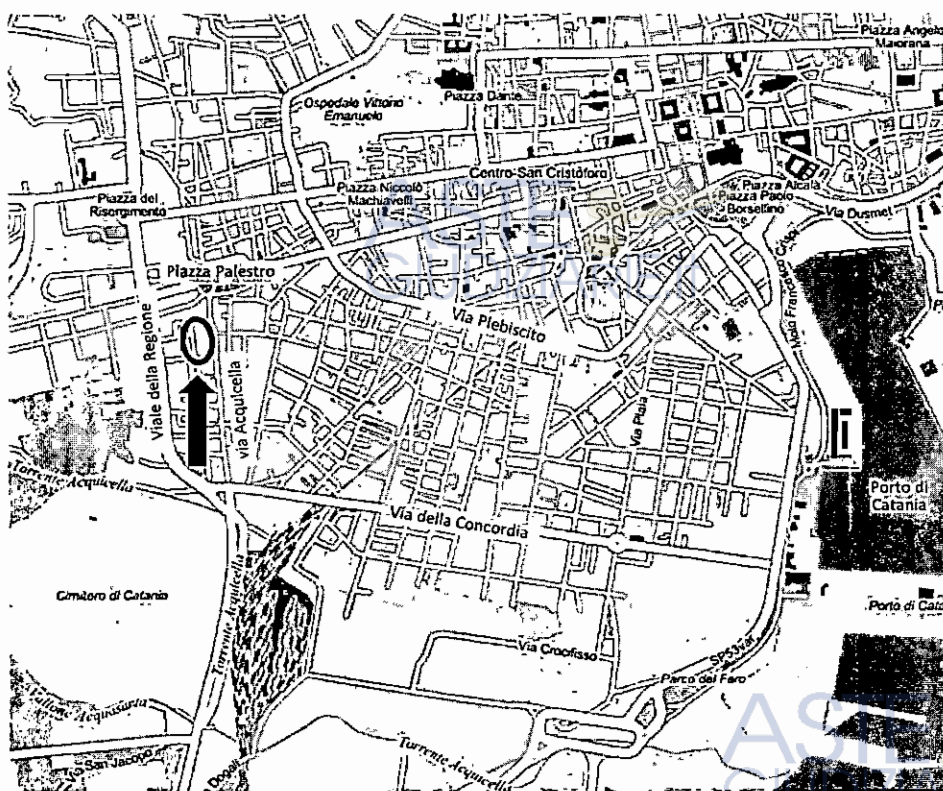


FIGURA SP.15/1 -la location dell'asset immobiliare n.15

15.1.1. L'insieme degli ambienti per *box autovetture* oggetto di stima, indicato come "Garage viale della Regione", è formato da tre distinte

uu.ii.uu., due al piano terreno (subb. 16-17 del gruppo di edifici «CF2») ed una al piano 1° sottostrada (sub.128 del gruppo di edifici «CF1») del complesso residenziale e commerciale di Via Acquicella n.46-50, ricadente nella fascia semi-periferica sud-occidentale del territorio del comune di Catania (v.

FIGURA SP.15/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D15).

Alle uu.ii. subalterni 16 (interno 013) e 17 (interno 014) si entra dal cancello (a doppia anta ad apertura automatica con telecomando) posto al numero civico 46 della via Acquicella, salendo per la *rampa di accesso*, attraversando poi il *cortile condominiale* e giungendo infine nella *corsia di manovra* coperta (condominiale), occidentale (v. FIGURA SP.15/2 ed ALLEGATO D15, foto nn.01-22).

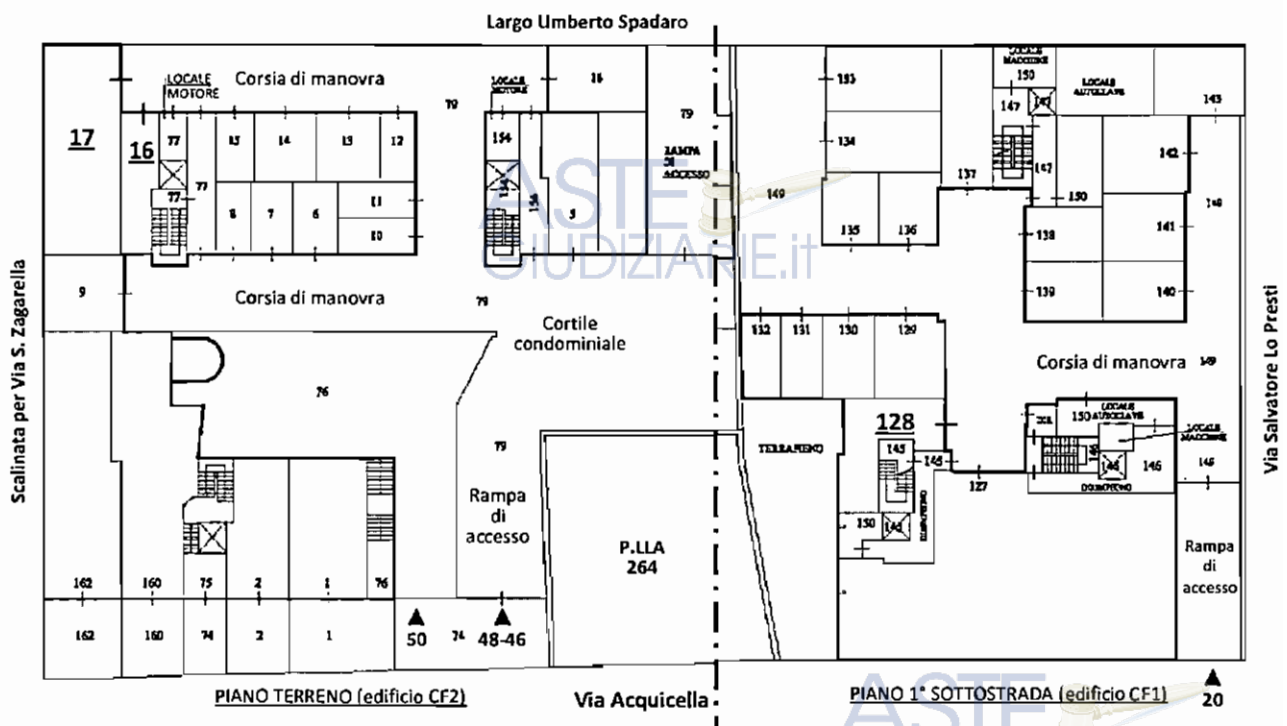


FIGURA SP.15/2 -la distribuzione in pianta ai piani S1-T dell'asset bax chiusi n.15

Invece, all'u.i. sub.128 (interno 002) si accede scendendo giù dalla rampa avente ingresso dal cancello (a doppia anta) posto in via Acquicella n.20, attraversando poi la corsia centrale (v. FIGURA SP.15/2 ed ALLEGATO D15, foto

nn.08-09).

Nella FIGURA SP.15/2 è rappresentata la distribuzione in pianta delle superfici ai piani terreno (a destra) ed interrato (a sinistra).

In merito alle *coerenze*, il BOX SUB.17 *confina*, in senso orario, a Sud con la scalinata che sale da Via Acquicella a Via S. Zagarella, ad Ovest con il terrapieno di Largo U. Spadaro, a Nord con la corsia di manovra condominiale (sub.79) e con il box sub.16 in capo alla stessa ditta nonché ad Est con altro box chiuso sub.9 in testa ad altra ditta (v. FIGURA SP.15/2 ed ALLEGATI B2_15-B3_15-B4_15).

Il BOX SUB.16 *confina* a Sud con il box sub.17 in testa alla stessa ditta, ad Ovest con la corsia di manovra (sub.79) condominiale, a Nord con il locale motore e con il corpo scala condominiali (sub.77), ad Est con la corsia di manovra scoperta (sub.79) condominiale (v. FIGURA SP.15/2 ed ALLEGATI B2_15-B3_15-B4_15).

Il BOX SUB.128 *confina* a Sud con terrapieno condominiale, ad Ovest con i box chiusi subb.129-130 in capo ad altre ditte, a Nord con corsia di manovra (sub.149) e corpo scala (145) condominiali, ad Est con disimpegno e corpo scala (sub.145) nonché con il locale macchine (sub.150) condominiali (v. FIGURA SP.15/2 ed ALLEGATI B2_15-B3_15-B4_15).

15.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, le unità immobiliari sono censite nel foglio n.30 quali *subalterni* 16-17-128 della particella n.1324, i primi due ubicati al piano terreno (T) ed il terzo al piano interrato (S1), tutti e tre registrati nella categoria «C/6» relativa a «*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fini di lucro)*» (ALLEGATO B1_15-B2_15).

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano S1 T R 1	Planimetria catastale
1	BOX.16	30	1324	16	1	C/6	5	26 m2	32 m2	76,54	T	Allegato B2_15
2	BOX.17			17				78 m2	87 m2	229,62	T	
3	BOX.128			128				39 m2	45 m2	114,81	S1	

TABELLA SP.15/1 -i parametri catastali delle uu.ii.uu.

I dati catastali sono raccolti nella TABELLA SP.15/1, incluse le corrispondenti superfici e rendite catastali.

15.1.3. In tema di *proprietà*, i cespiti immobiliari in argomento sono pervenuti alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita stipulato a Catania dal notaio dott. Giuseppe Reina in data 19/11/2002, ai nn.21066/11575, concernente l'alienazione di un compendio immobiliare formato da dieci (10) unità urbane di categoria « C/6 », da potere della ditta costruttrice "[REDACTED]" (ALLEGATO B5_15).

15.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, il complesso edilizio residenziale e commerciale «*in via Acquicella, isolato B*» è stato costruito a seguito del rilascio da parte del comune di Catania della concessione 15/0035 Ass. in data 13/3/1995 intestata alla ditta "[REDACTED]" (Prog. 63/97), modificata con provvedimento 15/0321 in data 27/10/1995 (v. ALLEGATO B8_15a), volturata con provvedimento 15/0420 Dir. del 4/8/1997 alla ditta "[REDACTED]" prorogata con provvedimento 15/0621 del 10/9/1998, variata con provvedimento 22/0240 del 25/02/1999 ed ancora prorogata con provvedimento 22/1191 del 13/12/1999.

Il *certificato di agibilità* è stato rilasciato dal Sindaco in data 14.11.2002, a seguito della domanda del 21/02/2001 (prot.n.1468) e delle integrazioni di documentazione del 24/6/2002 e del 17/10/2002 (ALLEGATO B9_15).

15.1.5. Per quanto riguarda l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *complesso immobiliare* rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 10 a 20 anni*».

15.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

15.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame è *semi periferica*, identificata con il codice « *D3* », caratterizzata da destinazione d'uso prevalente *residenziale* e da tipologia prevalente ad abitazioni di tipo economico, in stato di manutenzione e conservazione normale.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il *comparto* del territorio comunale è di discreta qualità in quanto a condizioni ambientali, compreso tra la piazza Palestro (a Nord) ed il Cimitero comunale, ubicato sul versante occidentale della via Acquicella, ad 1 km dal centro storico e ad 1,5 km da piazza Duomo (*FIGURA SP.15/1*).

Nella relativa *micro zona* si registrano una normale presenza di servizio dei mezzi di trasporto pubblico, di servizi pubblici di primario interesse (banche, attrezzature scolastiche, uffici postali e quant'altro), di servizi commerciali essenziali e punti di vendita al dettaglio; scarsa la presenza di verde pubblico e di parcheggi, sufficiente il livello di dotazione dei collegamenti viari per il centro, il porto, l'aeroporto e la "Tangenziale".

Nell'ambito dei fattori posizionali del complesso immobiliare ove risiedono i cespiti in esame, vanno pure evidenziate la buona posizione nella zona omogenea OMI, la vicinanza di servizi e trasporti pubblici nonché la ridotta presenza di parcheggi.

15.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità),

il complesso edilizio mostra comuni linee architettoniche e costruttive.

E' composto sostanzialmente dai due gruppi di edifici «CF1» e «CF2», eretti sul lotto di terreno denominato «*isolato B*», contornato dalle vie Acquicella ed S. Lo Presti, dal Largo U. Spadaro e dalla scalinata che collega la predetta Via Acquicella con la Via S. Zagarella (v. *FIGURA SP.15/2* ed *ALLEGATO B3_15*).

Gli edifici si sviluppano su sette (7) elevazioni fuori terra (dal piano terreno al 6° piano) nonché sul piano entrotterra; la copertura è esercitata in parte dalla terrazza calpestabile posizionata al 6° piano, con funzione di lastrico solare, e nella residua parte dai tetti a falde inclinate ricoperte da tegole e dai lastrici solari piani, posti all'ultimo livello (8°) f.t., a copertura dei volumi innalzati nella suddetta terrazza al 6° piano (7° fuori terra).

La struttura portante è del tipo intelaiata, formata da elementi in calcestruzzo cementizio armato.

Per tutti e tre i box in oggetto si registra una sufficiente facilità di manovra di accesso.

L'ingresso ai BOX.16-17 è regolato da serranda metallica a tutta ampiezza, avvolgibile e ad apertura manuale (v. *ALLEGATO D15*, foto nn.03-04-06-07); invece, quello del BOX.128 è chiuso da un cancello in acciaio a tutta ampiezza, a più ante con specchiatura unica bugnata e ad apertura manuale (v. *ALLEGATO D15*, foto nn.09-10).

I BOX.16-17 hanno pianta rettangolare, di *superficie utile* rispettivamente pari a 26 m² e 78 m²; le *aree della superficie lorda* -da considerare per la

stima- sono uguali a 32 m² ed 87 m².

Il BOX.128 si sviluppa su pianta ad « L », articolata in un'*unità principale* fruibile per il parcheggio dell'autovettura ed in un'*unità secondaria* direttamente comunicante con l'unità principale, dotata di autonomo cancello a doppia anta cieca in acciaio, utilizzabile come vano da sgombero (v. ALLEGATO D15, foto n.11).

La frazione fruibile a parcheggio presenta *area utile* pari a ca. 27.50 m² ed *area lorda* uguale a 32 m²; l'*area utile* della frazione accessoria è uguale a 11.50 m² e l'*area lorda* è pari a 13 m².

L'*altezza utile* interna dei BOX.16-128 è costante ed uguale a 240 cm.; invece, il soffitto del BOX.17 si presenta di forma rettangolare ed alquanto inclinato, avente altezze *min* e *max* pari a 170 cm. e 440 cm., misurate lungo il lato corto (v. ALLEGATO C2_15 ed ALLEGATO D15, foto nn.05-06).

Le finiture e la dotazione di impianti sono consone alla destinazione d'uso; il livello manutentivo è *normale*.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate ad idropittura; il pavimento dei BOX.16-17 è in mattonelle di cemento, mentre quello del BOX.128 è in battuto di cemento liscio.

15.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato attraverso le fotografie raccolte (v. ALLEGATO D15), lo *stato di manutenzione* è classificabile *normale*, occorrendo per l'utilizzo soltanto manutenzione ordinaria.

15.2.4. - Nella TABELLA SP.15/2 sono riportate le *superfici lorde* (m²) delle uu.ii. principali, distinte dalla superficie lorda pertinenziale dell'*unità*

secondaria direttamente comunicante col BOX.128 ed omogeneizzata al 50%, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. 138/98.

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani			Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.						Sup. Lorda ragguagliata (m ²) box chiuso	Pianta per computo delle superfici delle uu.ii.uu.	
	S	T	1 2	Superficie Lorda Unità Princ./ Acc. SLU (m ²)	Pertinenze (m ²)			di ornamento		accessorie a servizio					
					Area libera CRT PZL CRS AND	Tettoia Portico TET PRT	Verde VRD	100% area scoperta CRT-PZL-CRS	10% portico e patio PRT-PAT	3% 30% Tettoia TET	33% Comuni cante con locali pr.	50% NC con locali principali			25%
BOX.16		T		32,00									32,00	===	
BOX.17		T		87,00									87,00		
BOX.128	S			32,00							13,00		38,50		
Ass.15														Totale	157,50

TABELLA SP.15/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

Ergo, la superficie lorda ragguagliata totale dell'asset immobiliare n.15 è uguale a 157,50 m².

15.3. le caratteristiche funzionali

15.3.1. In esito al sopralluogo svolto, nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* proprie di ciascuno dei box per autovetture ispezionati non sono state rilevate differenze tali da richiedere specifiche analisi ed applicazione dei coefficienti di differenziazione per «*apprezzamenti e detrazioni*».

15.3.2. Per quanto concerne le *condizioni locative*, tutte le uu.ii. dell'asset edilizio in trattazione sono sfitte.

15.4. la valutazione

15.4.1. La società proponente ha stimato il *valore venale* dell'asset in oggetto uguale ad €. 108.680,00 (euro centottoomilaseicentottanta/00), impiegando il metodo comparativo diretto, sulla base dei valori di mercato compresi nel range 700,00 ÷ 1.200,00 €/m² -rilevati all'epoca della prima valutazione (2015)-, moltiplicando la media dei due valori unitari estremi (=760,00 €/m²) per la superficie netta totale delle tre uu.ii. uu. (=143 m²) e per

il parametro riduttivo (=20%, in via cautelativa).

15.4.2. Per la definizione del più attendibile valore venale attuale dei cespiti da stimare, considerate le correlate caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il metodo comparativo sintetico, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale*, coincidente nella fattispecie concreta con l'*area della superficie catastale*.

15.4.3. Nella fattispecie concreta, questo C.T. ritiene che l'*attuale più attendibile valore unitario di mercato* nella zona semi-periferica sud-occidentale in esame, posta a ridosso di quella centrale storica, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare *residenziale* a destinazione *box* nell'intervallo $900,00 \div 1.300,00 \text{ €/m}^2$, importi unitari riferiti alla *superficie lorda di uu.ii.* nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per *box*, in stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D3*, *microzona catastale n.16*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (a rialzo nel valore max) compreso tra $\text{€} 1.000,00$ ed $\text{€} 1.500,00$ (v. *ALLEGATO B13_15*).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii. componenti avanti esplicitate, si ritiene congruo monetizzare il valore unitario di base

(per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 1.000,00 €/m².

Trattandosi però di stima di box di età compresa tra «10 e 20 anni» in stato di conservazione *normale*, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che il prefato valore unitario deve essere incrementato secondo il *coefficiente di differenziazione* « 1,07 », dedotto dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”.

Pertanto, considerate le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.15/2, applicando il superiore valore unitario nonché il coefficiente di *differenziazione* (incrementale) testé valutato, il sottoscritto C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato totale dell'asset immobiliare n.15 denominato “Garage viale della Regione”* sia stimabile, in cifra tonda, uguale ad €.168.000,00 ($\approx 1.000,00 \text{ €/m}^2 * 157,50 \text{ m}^2 * 1,07$ = in lettere euro centosessantottomila/00).

► **Asset 16 «Via Acquicella Porto», commerciale:**

Compendio di fabbricati di diversa tipologia edilizia, a pianta rettangolare allungata in direzione N-S, destinati ad attività commerciale, corredato di locali deposito nonché di superfici accessorie direttamente comunicanti (adibite ad ufficio e tettoia), provvisto di area libera, in parte destinata a parcheggio interno, ubicato a Catania, in via Acquicella Porto n.25/A.

16.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

16.1.1. Il cespite immobiliare oggetto di stima, indicato come “*Via Acquicella Porto*”, è formato da un gruppo di edifici a pianta rettangolare, costruiti in epoche successive, ad uso *commerciale*, di qualità media, posizionati sul confine di un lotto di terreno esteso 4.081 m² ed

attualmente coperto per ca. 2.854 m², sistemato su un unico *livello strada*,
ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio del comune di
Catania (FIGURA SP.16/1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D16).

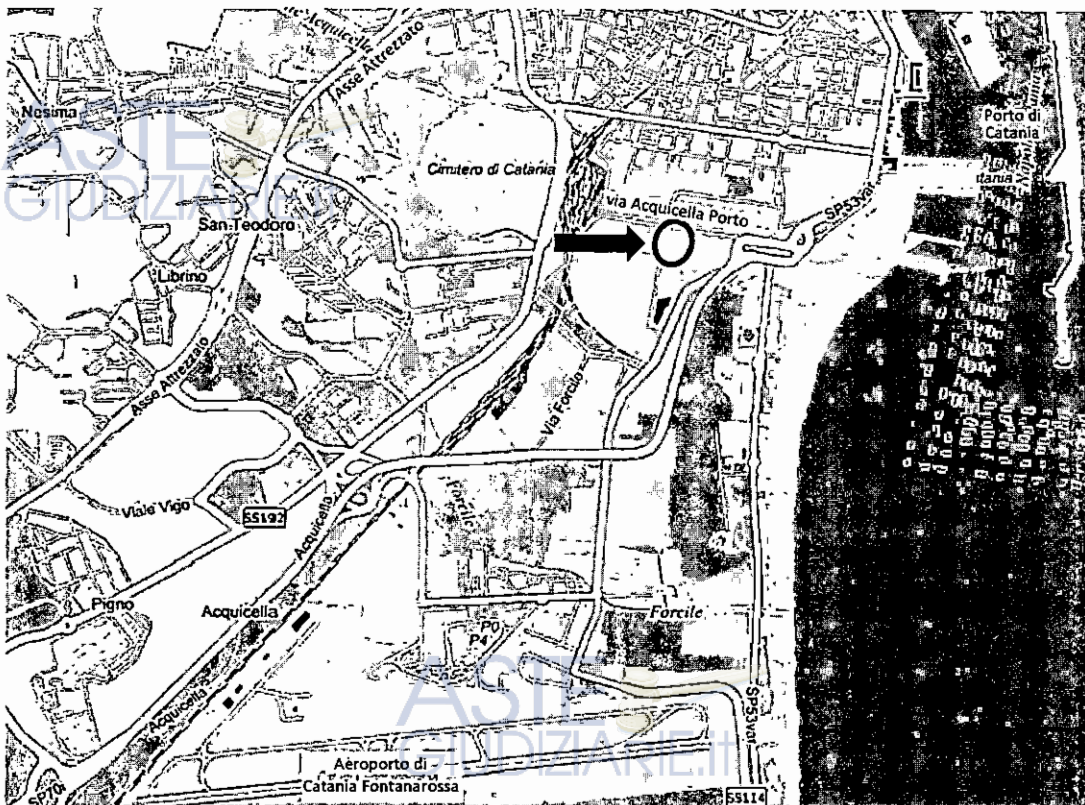


FIGURA SP.16/1-la localizzazione dell'organismo immobiliare "Via Acq. Porto"

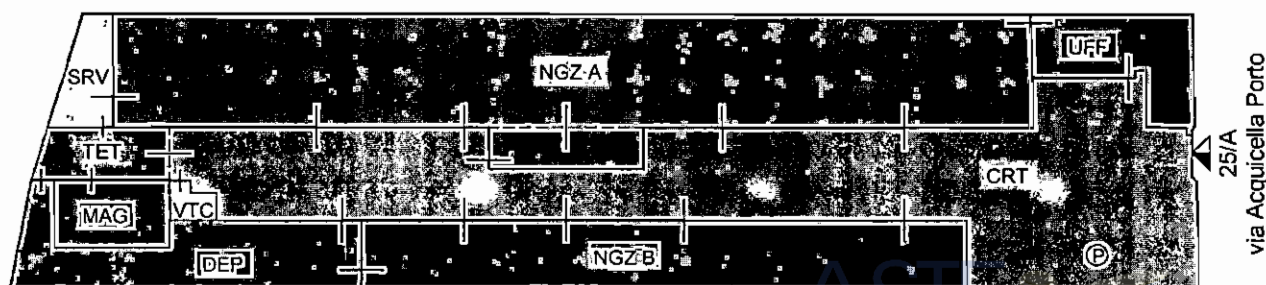


FIGURA SP.16/2-la distribuzione in pianta dell'asset edilizio n.16

In merito alle *coerenze*, il terreno di sedime *confina*, in senso orario, da
Nord con la via Acquicella Porto, da cui ha accesso pedonale e carraio;
mentre dagli altri lati con proprietà di terzi, contraddistinte dai mappali

1061, 1200, 832 e 1269 (ALLEGATO B4_16).

Nella FIGURA SP.16/2 è illustrata la distribuzione dei corpi di fabbrica dell'organismo immobiliare in pianta.

L'ingresso avviene dal cancello a doppia anta in acciaio, posto al numero civico 25/A della via Acquicella Porto, in linea con il ciglio stradale (ALLEGATO D16, foto n.01).

16.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, l'organismo immobiliare è censito quale particella n. 1164 del foglio di mappa n.31, suddivisa nei tre subalterni 4, 5 e 6 (ALLEGATO B1_16).

Nello specifico, l'unità immobiliare (u.i.u.) al sub. 4 è composta da quasi tutti i corpi di fabbrica, ad eccezione del corpo « NGZ-B » che è registrato come sub. 5; entrambe le uu.ii.uu. sono censite nella categoria « D/8 » relativa a «fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni».

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€)	Piano S T R I	Planimetria catastale
1	UFF	31	1164	4	1	D/8				13.764,00	R	Allegato B2_16
	NGZ A										T	
	SRV										T	
	TET										T	
	MAG										T	
	VTC										T	
	DEP										T	
2	NGZ B			5	1	D/8				3.474,00	T	
3	CRT			6			BCNC				T	

TABELLA SP.16/1 -i parametri catastali delle uu.ii.

Invece, il sub. 6 individua l'area libera comune destinata a corte « CRT », costituente bene comune non censibile (BCNC, ALLEGATO B3_16).

I dati catastali delle predette uu.ii.uu. sono raccolti nella soprastante

TABELLA SP.16/1, inclusa la *rendita catastale*.

L'area della superficie catastale del terreno di sedime è uguale a $4.081 m^2$.

16.1.3. In tema di *proprietà*, l'insediamento commerciale in esame è pervenuto al socio (della società proponente) [REDACTED] in virtù del verbale di incanto (eredità) n. 967/313 di rep. ricevuto il 05/12/1978 dal notaio Margherita Coppola in Catania e dell'atto di versamento del prezzo di aggiudicazione stipulato dallo stesso notaio il 14/12/1978 ai nn.997/316, trascritto a Catania il 21/12/1978 ai nn.38502/32129 (*ALLEGATO B5_16*).

Tale cespite commerciale rientra (insieme al successivo *Ass.17*) tra i due "Immobili" conferiti dal predetto socio alla procedura di concordato preventivo con il *vincolo di destinazione*, costituito in data 01/3/2018 a favore del creditore ipotecario signor [REDACTED]

16.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, trattasi di complesso di capannone commerciale (NGZ-A e SRV), corpi di fabbrica e tettoia (TET) realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei.

Infatti, per la costruzione del capannone originario (NGZ-A e SRV) nonché del relativo fabbricato per uffici ed alloggio custode (UFF) è stato rilasciato il provvedimento edilizio n.1196, in data 25/10/1960.

Invece, in data 11/4/1986 (prot. gen. n.21693) per la costruzione denominata « MAG » è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/1985, pratica n° 6872; dopo di che, in data 28/02/1995 (prot. gen. n.12812) per le costruzioni residue è stata depositata istanza di condono edilizio ai sensi della L.724/1994, con conseguente formazione della pratica n° 2288.

Le predette due pratiche di condono edilizio sono state portate a compimento con il rilascio della *concessione edilizia in sanatoria* (SCE) n.2584 del 29/7/2004 per la realizzazione di un plesso edilizio adibito ad attività commerciale, giusta provvedimento dirigenziale n° 07/0885 del 30 luglio 2004 (ALLEGATO B8_16).

In data 28/4/2009, per tale plesso edilizio commerciale de quo è stato rilasciato il *certificato di agibilità* (ALLEGATO B9_16).

16.1.5. Per quanto concerne l'*età dei fabbricati* componenti, da quanto sopra esposto si deduce che la stecca (occidentale) dei fabbricati originari (UFF, NGZ-A e SRV) rientra nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 41 a 60 anni*», mentre la stecca (orientale) dei (fronteggianti) fabbricati condonati ha età compresa nell'intervallo temporale «*da 21 a 40 anni*».

16.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

16.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il comparto del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni ambientali e risulta discretamente servito dai trasporti pubblici e dotato dei servizi commerciali essenziali.

In più, nella macro-area in argomento si registrano facilità di parcheggio e buona viabilità -soddisfacente per il collegamento urbano ed extraurbano-, che la rendono appetibile anche sotto il profilo commerciale e produttivo.

16.2.2. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), il complesso edilizio presenta aspetti architettonici e costruttivi ordinari tipici delle epoche di edificazione, finiture consone alla destinazione d'uso, una sufficiente dotazione di impianti nonché un *normale* livello manutentivo.

La struttura portante dei corpi di fabbrica originari della stecca occidentale è del tipo intelaiata in elementi di calcestruzzo cementizio armato (travi e pilastri), le pareti esterne sono in blocchi di conglomerato cementizio pressovibrato; la copertura del capannone è prevalentemente a volta (di altezza massima pari a 8 mt.), con velette a sbalzo a livello della linea di gronda, di altezza compresa tra 560 cm e 615 cm (ALLEGATO D16, foto nn.2-6).

L'u.i. « UFF » adibita ad *uffici*, funzionali all'attività commerciale, occupa una superficie lorda pari 173,50 m² ed è coperta da un tetto a falde inclinate, a padiglione, rivestite da tegole (ALLEGATO D16, foto n.3); il piano di calpestio è rialzato rispetto sia alla corte (CRT) sia all'unità commerciale principale (NGZ-A), con cui comunica direttamente, attraverso un varco, chiuso da una porta tagliafuoco (ALLEGATO D16, foto nn.14÷16).

L'unità commerciale principale « [REDACTED] » si sviluppa su una superficie lorda uguale a ca. 1.509 m², composta da un unico grande ambiente (ALLEGATO D16, foto nn.7-11÷13), comunicante al centro (direttamente) con il volume accessorio (costruito) in aggetto sulla corte.

Tale volume accessorio è sostenuto da una struttura intelaiata in elementi scatolari in acciaio ed è coperto da un tetto a falda inclinata, rivestita da pannelli sandwich in lamiera coibentati (ALLEGATO D16, foto nn.5-6-9-10).

L'u.i. principale NGZ-A è controsoffittata con pannelli in cartongesso,

all'interno ed al di sopra dei quali sono inseriti i corpi illuminanti e gli impianti tecnologici; è dotata del *blocco servizi igienici*, posizionato nel limitrofo corpo « *SRV* », di superficie lorda pari a ca. 75 m^2 , in cui si trova pure il locale ripostiglio.

I restanti corpi di fabbrica (MAG, DEP, NGZ-B e VTC) formano la cd. *stecca orientale*, avente struttura portante intelaiata in parte in elementi in c.c.a. (travi e pilastri) ed in altra parte in elementi scatolari in acciaio, con copertura a falde inclinate rivestite da pannelli sandwich coibentati (ALLEGATO D16, foto nn.1-6).

In particolare, l'*u.i.* « *MAG* » è un capannone secondario adibito a magazzino, di superficie lorda pari a ca. 107 m^2 , chiusa sui quattro lati da pareti di blocchi in conglomerato cementizio presso-vibrato e pavimentata in battuto di cemento, a cui si accede dalla tettoia «TET» (ALLEGATO D16, foto n.23).

Similmente, la porzione di *u.i.* « *DEP* » è adibita a deposito, di area pari a ca. 300 m^2 , anch'essa pavimentata in battuto di cemento, dotata di accesso sia dalla predetta tettoia sia dalla corte, direttamente comunicante con l'unità *NGZ-B*.

La rimanente porzione di *u.i.* « *NGZ-B* » è destinata a locale commerciale, formato da un ambiente unico, di superficie lorda pari a ca. 576 m^2 ed altezza utile uguale a $3,50\text{ m}$, dotato di controsoffitto orizzontale, all'interno ed al di sopra del quale sono inseriti i corpi illuminanti e gli impianti tecnologici (ALLEGATO D16, foto nn.18÷20).

Infine, il corpo *VTC* rappresenta un locale tecnico, esteso quasi 21 m^2 , di

altezza utile interna pari a 2,50 m.

Lo spazio tra le due stecche edificate, esteso ca. 93 m², è pavimentato in battuto di cemento ed è coperto da una tettoia (TET) a due falde inclinate, sorrette da orditura lignea (principale e secondaria), caratterizzate da altezze di gronda e colmo misurate uguali rispettivamente a 420 cm. ed a 535 cm., rivestite da pannelli sandwich in lamiera coibentati (v. ALLEGATO D16, foto n.17).

Gli immobili sono provvisti, tra l'altro, di impianto elettrico, di illuminazione primaria e d'emergenza e di impianto idrico; nel complesso, l'impiantistica appare adeguata alla utilizzazione svolta.

Nell'ALLEGATO C2_16 sono riportate con tratto in rosso le variazioni rilevate durante i sopralluoghi, tenuto conto di quanto riportato nelle planimetrie catastali.

L'area libera contornata dai su descritti edifici è la corte « CRT » di area uguale a 1.228 m², pertinenza comune a tutte le uu.ii., sistemata a livello strada e pavimentata in asfalto, destinata in parte a parcheggio (v. ALLEGATO D16, foto nn.1÷6).

16.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, in ragione di quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e riprodotto nelle fotografie raccolte (v. ALLEGATO D16), lo *stato di manutenzione* del complesso edilizio commerciale e, quindi, delle unità immobiliari componenti è classificabile *normale*, essendo necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare gli immobili.

16.2.4. Per calcolare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono

state elaborate graficamente le planimetrie di ciascuna unità immobiliare, distinguendone le superfici in ragione dei corpi di fabbrica nonché delle pertinenze (CRT, TET e VTC, *ALLEGATO C1_16*).

	Distribuzione ai piani			Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.				Superficie Lorda ragguagliata (m ²) commerciale		Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.				
Codice u.i. / pertinenze	S	T	R	1	Superficie Lorda Totale SLT (m ²)	Pertinenze			di ornamento		accessorie a servizio			Negozio	Deposito		
						Corte CRT PZL (m ²)	Terrazza TRZ (m ²)	Ballatoi BLT (m ²)	100%	10%	3%	10%				50%	25%
									area scoperta CRT-PZL	Terrazze BLT-LST-TRZ	Comuni cante con locali pr.	NC con locali principali					
NGZ-A	T				1.508,75								1.508,75				
UFF		R			173,55							86,78	86,78				
SRV	T				74,70								74,70				
TET	T				93,30							46,65	46,65				
DEP	T				299,55									299,55			
MAG	T				106,70									106,70			
NGZ-B	T				575,80								575,80				
VTC	T				20,85							5,21	5,21				
CRT	T					1.228,20				43,85			43,85				
									Ass.16		Totale		2.341,73	406,25			

TABELLA SP.16/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

Nella TABELLA SP.16/2 sono riportate la *consistenza* delle uu.ii. del complesso edilizio produttivo, la *superficie lorda totale* (m²) regolarmente edificata, le *pertinenze* sia comuni sia esclusive accessorie a servizio della u.i. (ove presenti) e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m²), calcolata applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e da periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza: 1) che l'area di corte è ragguagliata al 10% per i primi 100 m² nonché al 3% per la rimanente area e 2) che l'unità immobiliare *UFF* viene considerata alla stregua di pertinenza esclusiva accessoria direttamente comunicante con i locali principali *NGZ-A*, alla stregua del volume *TET*.

16.3. le caratteristiche funzionali

16.3.1. Nell'insediamento commerciale in esame, la *distribuzione* planimetrica degli immobili risulta funzionale.

Tuttavia, nell'edificio destinato a *negozio NGZ-B* si osserva l'esistenza di struttura portante e di involucro esterno di minore rilevanza rispetto all'edificio principale del *negozio NGZ-A*, come pure si rileva la minore misura dell'altezza di gronda e, quindi, (a parità di superficie) della volumetria dell'u.i. NGZ-A rispetto all'u.i. NGZ-B.

Tutto ciò implica il *deprezzamento* del valore venale unitario del predetto negozio NGZ-B, di cui si terrà conto in sede di stima applicando il correlato coefficiente di differenziazione, quantificabile nella misura di « 0,80 ».

16.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, attualmente tutte le unità immobiliari del plesso edilizio commerciale in trattazione sono sfitte.

16.4. la valutazione

16.4.1. La *società proponente* ha stimato il *più probabile valore di mercato* del compendio immobiliare in oggetto pari ad € 1.723.620,00 (euro unmilionesettecentoventitremilaseicentoventi/00), procedendo con il *metodo comparativo*, mediante la comparazione di immobili con caratteristiche, dimensioni e localizzazione simili al cespite in esame.

16.4.2. Per la definizione del più probabile valore venale attuale delle singole uu.ii. e, quindi, dell'intero compendio commerciale in specie, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti immobiliari avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il metodo comparativo sintetico, assumendo quale parametro

tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.16/2).

In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero plesso produttivo, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che si tratta di compendio edilizio di qualità *medio-bassa*, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale di Catania.

16.4.3. Nel caso in specie, questo C.T. ritiene che l'*attuale più probabile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame per unità immobiliari commerciali in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile nella piena *regolarità edilizia* nei seguenti intervalli, suddivisi per destinazione d'uso:

- ----600,00÷900,00 €/m² per i *negozi*;
- ----400,00÷625,00 €/m² per i *magazzini*;

importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili.

I predetti valori rientrano tra le corrispondenti quotazioni immobiliari indicate dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) relative al comune di Catania da cui si deduce che per *unità immobiliari a destinazione commerciale*, ubicate nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1, microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* compreso tra €700,00 ed €1.000,00 (stabile) per i negozi in ottimo stato, tra €400,00 ed €670,00 (anch'esso stabile) per i magazzini in buono stato (*ALLEGATO B13_01*).

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili avanti

esplicitate, si ritiene congruo mediare opportunamente i suddetti valori OMI, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) uguale a 750,00 €/m² per i *negozi* e di 500,00 €/m² per i *magazzini*.

Trattandosi però di stima di edifici in stato di conservazione *normale*, alcuni dei quali (NGZ-A, SRV, UFF e MAG) costruiti da oltre quaranta anni, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili dei prefati *range* devono essere decrementati secondo il *coefficiente di differenziazione* « 0,87 » ($\approx 0,65/0,75$) per i corpi NGZ-A, SRV, UFF e MAG ed in ragione del coefficiente « 0,93 » ($\approx 0,65/0,70$) per i corpi di fabbrica TET, DEP, NGZ-B, VTC nonché per la corte CRT.

Codice uu.ii.uu.	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Coefficienti di differenziazione			Costo unitario (€/m2)		Valore di Mercato in c.t. (€.)
	S	T	R	1	Destinazione d'uso	Stato di conservazione	Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	età e stato	Apprezziamenti e detrazioni	Regolarità Amministrativa	negozio	magazzino	
NGZ-A		T			negozio	normale	1.508,75	0,87	1,00	1,00	750,00		984.400,00
UFF			R		acc. comun.	normale	86,78	0,87	1,00	1,00	750,00		56.600,00
SRV		T			acc. comun.	normale	37,35	0,87	1,00	1,00	750,00		24.300,00
TET		T			tettoia	normale	46,65	0,93	1,00	1,00	750,00		32.500,00
DEP		T			magazzino	normale	299,55	0,93	1,00	1,00		500,00	139.200,00
MAG		T			magazzino	normale	106,70	0,87	1,00	1,00		500,00	46.400,00
NGZ-B		T			negozio	normale	575,80	0,93	0,80	1,00	750,00		321.200,00
VTC		T			acc. no com.	normale	5,21	0,93	1,00	1,00	750,00		3.600,00
CRT		T			corte	normale	43,85	0,87	1,00	1,00	750,00		28.600,00
Ass.16											Totale		1.636.800,00

TABELLA SP.16/3 -il più probabile valore venale delle uu.ii.

Di talché, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii.uu. nonché le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP.16/2, applicando i superiori valori unitari ed i

coefficienti di omogeneizzazione testé riportati, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle uu.ii. componenti, calcolati nella sottostante TABELLA SP.16/3.

Pertanto, il sottoscritto C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato* totale dell'asset commerciale denominato "*Via Acquicella Porto*" sia stimabile, in cifra tonda, uguale ad € 1.635.000,00 (euro unmilione seicentotrentacinquemila/00).

► **Asset 17 «Capannoni a Paternò», produttivo:**

Gruppo di capannoni destinati a *laboratorio* per la lavorazione artigianale di semilavorati ed a *deposito*, corredato di *locali ufficio* e di *alloggio* per il custode, provvisto di area scoperta pertinenziale su due livelli (corte e piazzale), collegati con scivolo, ubicato a Paternò (CT), in via San Marco n.83.

17.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare



FIGURA SP.17/1 -la localizzazione dell'organismo immobiliare «Capannoni a Paternò»

17.1.1. Il cespite immobiliare da stimare, indicato come «Capannoni a

Paternò”, è composto da un insieme di corpi di fabbrica, costruiti in epoche successive, a prevalente uso *produttivo*, di qualità media/bassa, e dal lotto di terreno su cui si elevano, esteso $7.397 m^2$ ed attualmente coperto per ca. $3.075 m^2$, sistemato sui due *livelli strada e sottostrada*, ricadente nella fascia periferica occidentale del territorio del comune di Paternò (CT), a valle del Castello Normanno (v. *FIGURA SP.17/1*, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATO D17*).

Il terreno di sedime *confina* a NE con la via San Marco (già SP.137), da cui ha accesso pedonale e carrabile; mentre sugli altri lati confina con proprietà di terzi (v. *ALLEGATO B4_17*), rimanendo gli attuali corpi di fabbrica C2-C3-C4-C7 edificati sul confine.

Nelle *FIGURE SP.17/2-3* è illustrata la distribuzione dei corpi di fabbrica dell'organismo immobiliare: in pianta ed in elevazione.

L'ingresso avviene dall'ampio cancello carraio scorrevole in acciaio, posto al numero civico 83 della via San Marco, in ritiro rispetto al ciglio stradale (v. *ALLEGATO D17*, foto n.02).



FIGURA SP.17/2-la distribuzione in elevazione dei corpi di fabbrica dell'asset n.17

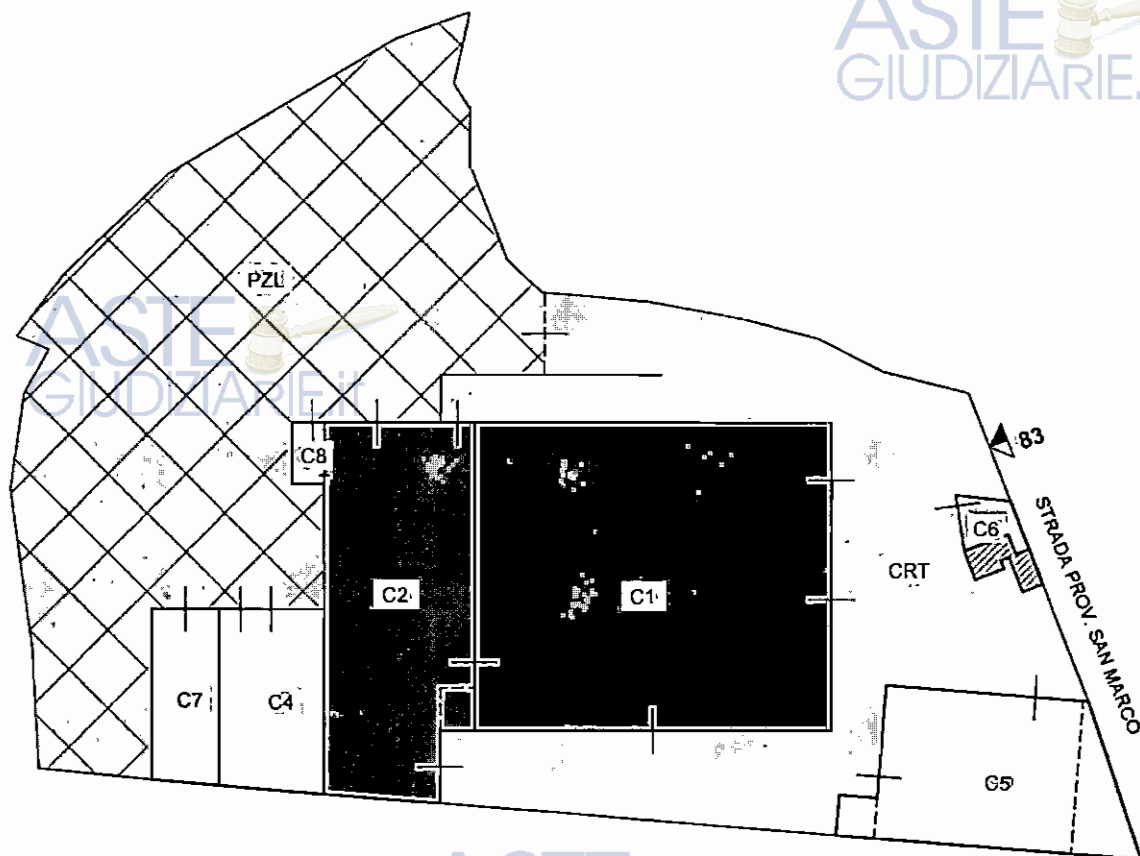


FIGURA SP.17/3 -la distribuzione in pianta dei corpi di fabbrica (CRP) dell'asset n.17

17.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, l'organismo immobiliare è censito quale particella n.452 del foglio di mappa n.59 ed è suddiviso in 4 unità immobiliari, identificate dai subalterni da 1 a 4 (v. *ALLEGATO B1_17*).

Nello specifico, l'unità immobiliare (u.i.u.) al sub.1, composta dai corpi di fabbrica C1-C2-C3, è censita nella categoria « C/2 » relativa a «magazzini e locali di deposito», mentre le uu.ii.uu. ai subb. 2-3 -rispettivamente corpi di fabbrica C4 e C5- sono registrate nella categoria « C/3 » afferente ai «laboratori per arti e mestieri»; l'u.i.u. al sub.4 figura in categoria « A/4 » come «abitazione di tipo popolare».

I dati catastali delle predette uu.ii.uu. sono raccolti nella TABELLA SP.17/1, comprensivi di *consistenza, superficie e rendita catastale*.

Va segnalato che i manufatti edilizi denominati C7 e C8 non sono catastati, così come l'ampliamento rilevato nel CRP.C6.

N° u.i.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano				Planimetria catastale
											S	T	1	2	
1	C1-C2-C3	59	452	1		C/2	S	2537 m2	2.695,00	7.337,41	S	T			Allegato 82_17
2	C4			2		C/3	4	230 m2	242,00	1.187,85		T			
3	C5			3		C/3	4	463 m2	495,00	2.391,20		T	1		
4	C6			4		A/4	S	3 vani	36,00	145,64		T			

TABELLA SP.17/1 -i parametri catastali delle uu.ii.

L'area della superficie catastale del terreno di sedime è uguale a 7.397 m².

17.1.3. In tema di *proprietà*, il terreno del complesso edilizio produttivo in esame è pervenuto al socio (della società proponente) [REDACTED]

[REDACTED] per effetto dell'atto di compravendita rogato in data 16/7/1971 dal dott. Luigi Lojacono, notaio in Paternò, contraddistinto dai nn. 41161/rep. e 7187/rac. (ALLEGATO B5_17).

Il cespite produttivo in argomento rientra (insieme all'Ass.16) tra i due "Immobili" conferiti dal predetto socio alla procedura di concordato preventivo con il *vincolo di destinazione*, costituito in data 01/3/2018 a favore del creditore ipotecario signor [REDACTED]

17.1.4. In ordine alla *regolarità urbanistica*, trattasi di complesso di corpi di fabbrica (CRP) produttivi realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei.

Infatti, i fabbricati originari C1-C2-C3 sono stati costruiti a seguito del rilascio del provvedimento edilizio del 27/5/1974, volto all'impianto di un «Opificio per la lavorazione del legno»; invece, per le rimanenti costruzioni dapprima (5/12/1980) è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi delle

LL.RR. 29/2/1980 n°7 e 18/4/1981 n°70, che è stata poi assorbita dalla pratica di sanatoria edilizia n°3556, presentata ex L.47/85 giusta prot.n.9646 del 01/4/1986, da cui si evince che gli edifici da sanare sono stati ultimati nell'anno 1976 (ALLEGATO B8_17).

La suddetta pratica è stata conclusa con il rilascio della *concessione edilizia in sanatoria* n.1799 del 14/3/2005 (ALLEGATI B7_17- B8_17).

Riguardo all'*edificio C5* è stato rilasciato il *certificato provvisorio di agibilità* (ALLEGATO B9_17).

17.1.5. Durante i sopralluoghi è stata anche rilevata l'esistenza di due ulteriori corpi di fabbrica denominati « C7 » e « C8 » nonché dell'ampliamento (con aumento di volume) della casa del custode, costruiti in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo.

I primi due sono volumi edilizi a pianta rettangolare, aventi area coperta rispettivamente uguale a 149 m² ed a 25 m², chiusi sui quattro lati da pareti di blocchi in conglomerato cementizio presso-vibrato ed in tufo, dotati di pavimento in massetto di cemento nonché di varchi di ingresso regolati da infissi esterni in ferro, provvisti di copertura inclinata a falda unica composta da pannelli sandwich (a doppio rivestimento in lamiera grecata con inframezzato uno strato di poliuretano), sorretta da una struttura intelaiata essenziale in profilati di acciaio (ALLEGATO D17, foto nn.22-23-33-35).

L'ampliamento attuato nella casa del custode interessa una superficie coperta di area pari a 29 m², le cui pareti perimetrali sono in blocchi di cemento presso-vibrato, intonacate, dotate di infissi esterni; il volume è anch'esso coperto con pannelli sandwich coibentati, sorretti da profilati in acciaio.

Considerato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC per l'area in specie (*ALLEGATO B6/B*), tenuto conto dei parametri fissati dallo strumento urbanistico regolatore vigente nel territorio comunale, si deduce che i **predetti volumi abusivamente costruiti non sono sanabili.**

Di conseguenza, i correlati costi di demolizione saranno detratti dal valore del complesso immobiliare in esame, che verrà stimato in condizioni di regolarità edilizia ed amministrativa.

17.1.6. Per quanto concerne l'*età degli edifici*, da quanto sopra esposto si deduce che tutte le uu.ii. dell'organismo edilizio in argomento rientrano nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 41 a 60 anni*».

17.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

17.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica* –identificata con il codice « D1 »-, caratterizzata da unità immobiliari a destinazione d'uso (prevalentemente) abitativo di tipo economico.

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il comparto del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni ambientali, scarsamente dotato nelle vicinanze di trasporti pubblici nonché di servizi commerciali essenziali, sufficientemente collegato dalla *via dei Coralli* alla *S.S.121* per Catania e per i paesi etnei.

17.2.2. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità) il complesso edilizio presenta aspetti architettonici e costruttivi ordinari tipici della metà

degli anni settanta, finiture minime secondo la destinazione d'uso, una minima dotazione di impianti nonché un livello manutentivo che è normale nel corpo di fabbrica C5, ma che si mostra scandente nei rimanenti edifici.

In generale, la struttura portante degli edifici è formata da elementi in calcestruzzo cementizio armato (travi e pilastri), le pareti esterne sono in blocchi di conglomerato cementizio presso-vibrato e di tufo giallo, la copertura è in maggior parte composta da travi in c.a. precompresso ad "Y" e cupolini in lamiera, con lucernari intervallati, per una migliore illuminazione naturale.

Invece, nel padiglione C1 la copertura è a volta parabolica, sorretta da una struttura reticolare in profilati di acciaio (ALLEGATO D17, foto n.06÷11), così come nella casa del custode (CRP C6) è a falda inclinata, mentre nelle porzioni estreme ad Est ed Ovest del CRP C5 è piana.

L'impianto idrico (ove presente) è sotto traccia, mentre l'impianto elettrico è esterno (fuori traccia), ad eccezione dei servizi igienici e dei locali ufficio.

Gli edifici produttivi si sviluppano in unico ambiente, con dentro (per l'appunto) il volume destinato ad ufficio e servizi igienici interni.

Nei corpi di fabbrica C1-C2-C2-C4 la pavimentazione è in getto di cls. con strato di finitura, mentre nel CRP C5 il pavimento è del tipo industriale in resina di colore grigio.

Sono *pertinenze comuni* la *corte* (CRT), ubicata al cd. "*piano strada*", ed il *piazzale* (PZL), posizionato al cd. "*livello sottostrada*"; tali due spazi liberi comuni sono collegati da una rampa inclinata asfaltata, carrabile (ALLEGATO

D17, foto n.04).

Dalla corte si accede ai corpi di fabbrica C1-C2-C5-C6, mentre ai CRP C3-C4 (ed ai manufatti abusivi C7-C8 sopra descritti) si accede dal piazzale.

La *corte* si estende su superficie di area pari a ca. 1.710 m^2 ed è asfaltata, mentre il *piazzale* si sviluppa su superficie di area pari a ca. 2.613 m^2 , pavimentata nella maggior parte in asfalto e lasciata a fondo naturale nella rimanente frazione.

Nello specifico, il corpo di fabbrica (CRP) C1 risiede al piano terreno (piano strada) ed è caratterizzato da superficie coperta (lorda) pari a 1.410 m^2 ed altezza massima uguale a $10,10 \text{ m}$.; l'illuminazione interna è garantita da ampie porzioni finestrate con struttura in acciaio, sui prospetti orientale ed occidentale.

L'altezza del fabbricato C2-C3 è pari a 12 m ., suddivisa in due elevazioni: al piano terreno risiede il CRP C2 ed al piano sottostrada il CRP C3.

Il CRP C2 copre un'area lorda di 695 m^2 , comunicante all'interno con il CRP C1 (ALLEGATO D17, foto n.13); oltre che dai lucernari sul tetto, è illuminato anche dalle finestre a nastro posizionate in alto nelle tre pareti perimetrali libere (ALLEGATO C2_17A).

Al suo interno insiste il volume contenente il vano ufficio (al livello superiore) ed i due servizi igienici per il personale (al piano terreno), attualmente non fruibili.

Il sottostante CRP C3 occupa una superficie lorda pari a 561 m^2 e contiene due piccoli locali (sovrapposti) ad uso ufficio, in pessimo stato.

Il padiglione CRP C4 (ex segheria) si sviluppa su superficie lorda uguale a 244 m^2 e comunica all'interno con il CRP C3 (ALLEGATO D17, foto nn.18÷21).

L'edificio C5 si estende su di una superficie complessivamente pari a 485 m², così articolata: a) la maggiore porzione centrale, avente altezza interna pari a 7.10 m. (al colmo) ed a 6.20 m. (sotto trave), adibita a laboratorio, così come b) la porzione laterale (ad Est) di forma triangolare, coperta da un solaio piano, avente altezza utile interna uguale a 3,95 m., nonché c) la porzione occidentale, a pianta pressoché quadrata e su due elevazioni fuori terra, composta da vani ufficio e servizio igienico (con disimpegno) al piano terreno e da vano ufficio al primo piano (ALLEGATO C2_17B).

Nella porzione adibita ad ufficio, il pavimento è in ceramica, al pari delle pareti del servizio igienico; le pareti (interne ed esterne) sono intonacate e tinteggiate (ALLEGATO D17, foto nn.24÷29).

Infine, l'edificio C6 è la casa del custode, in origine di superficie lorda pari a 40.50 m², su un unico livello, articolata in vano disimpegno, cucina e servizio igienico, avente altezza utile interna pari a 2,85 mt. (ALLEGATO D17, foto nn.30÷32); in atto, tale area è stata ampliata abusivamente nella misura di 29 m², così come avanti descritto (FIGURA SP17/3, area tratteggiata).

17.2.3. In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, in ragione di quanto avanti rappresentato ed in particolare degli esiti dei sopralluoghi peritali svolti e delle fotografie prodotte (ALLEGATO D17), lo *stato di manutenzione* dell'organismo edilizio e, quindi, delle unità immobiliari che lo compongono è classificabile *normale* soltanto per i CRP. C2-C5, mentre per tutti gli altri edifici risulta *scadente*, essendo necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie.

17.2.4. Per computare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono

state elaborate graficamente le planimetrie di ciascuna unità immobiliare, distinguendone le superfici in ragione dei corpi di fabbrica (CRP), sia regolari sia abusivi, nonché delle pertinenze (CRT e PZL, *ALLEGATO C1_17*).

		Stato di fatto attuale				Pertinenze esclusive uu.ii.							
		Distribuzione ai piani		Superficie Lorda	Pertinenze			di ornamento		accessorie a servizio			
Codice u.i. / pertinenze			Totale SLT (m²)	Corte CRT PZL (m2)	Terrazza TRZ (m²)	Ballatoi BLT (m²)	Terrazze BLT-LST-TRZ	area scoperta CRT-PZL	Comuni cante con locali pr.	NC con locali principali	Superficie Lorda - ragguagliata (m²)	Plante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.	
	S	T	1	2									
CRP C1		T			1.410,00	953,46			35,60		1.445,60	Allegato C1_17	
CRP C2		T			694,55	469,66			21,09		715,64		
CRP C3	S				560,65	1.941,65			65,25		625,90		
CRP C4	S				243,95	844,85			32,35		276,30		
CRP C5		T			464,55	314,13			16,42		500,77		
		T	1		39,60					19,80			
CRP C6		T			40,30					10,08	10,08		
CRT		T				1.737,25							
PZL	S					2.786,50							
							Ass.17		Totale		3.574,29		

TABELLA SP.17/2 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

Nella TABELLA SP.17/2 sono riportate la *consistenza* delle uu.ii. del complesso edilizio produttivo, la *superficie lorda totale* (m²) regolarmente edificata, le *pertinenze* sia comuni sia esclusive accessorie a servizio della u.i. (ove presenti) e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m²), calcolata applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e da periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive *di ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza: 1) che le aree libere riportate nella predetta tabella per corte e piazzale sono comprensive delle aree risultanti dalla demolizione delle attuali costruzioni abusive, 2) che l'area di corte e piazzale è omogeneizzata in proporzione

all'area dell'edificio che vi trae accesso, 3) che l'area di corte e piazzale è ragguagliata al 10% per i primi 100 m² nonché al 3% per la rimanente area e 4) che la casa del custode viene considerata alla stregua di pertinenza accessoria non comunicante con i locali principali.

17.3. le caratteristiche funzionali

17.3.1. In generale, nell'agglomerato produttivo in esame non si riscontrano apprezzabili differenze nell'ambito delle *caratteristiche qualitative* dei singoli capannoni componenti tali da richiedere specifiche analisi –e quindi differenziazioni- per «*apprezamenti e detrazioni*».

Fa eccezione il solo CRP. C3, dove si rileva una riduzione del rapporto aero-illuminante, di cui si terrà conto nella stima.

17.3.2. Riguardo alle *condizioni locative*, attualmente tutte le unità immobiliari del plesso edilizio produttivo in trattazione sono affittate.

In particolare, il gruppo di fabbricati C1-C2-C3-C4-C6 è condotto dalla ditta [REDACTED] che li ha presi in locazione dal 01/10/2017 al 30/9/2022 (con esclusione del rinnovo tacito), dietro pagamento «*in rate mensili anticipate di Euro 3.000,00*» del *canone annuale* convenuto nella misura di €. 36.000,00 (euro trantaseimila/00), importo che «*sarà annualmente aggiornato in misura pari alla massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT ...*» (ALLEGATO B10_17/A).

Invece, il padiglione produttivo C5 è condotto in locazione dalla ditta [REDACTED] per la durata di sei anni: dal 01/9/2015 al 31/8/2021, con esclusione del rinnovo tacito.

L'annuale canone di affitto in essere è fissato in €. 10.000,00 (euro

diecimila/00), da corrispondere in rate mensili anticipate di € 833,33, importo annualmente aggiornato -a partire dal terzo anno- «*in misura pari alla massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT ...*» (ALLEGATO B10_17/B).

17.4. la valutazione

17.4.1. La *società proponente* ha stimato il *più probabile valore di mercato* del compendio immobiliare in oggetto pari ad € 814.420,00 (euro ottocentoquattordicimilaquattrocentoventi/00), procedendo con il *metodo comparativo*, mediante la comparazione di immobili con caratteristiche, dimensioni e localizzazione similari al cespite in esame.

17.4.2. Per la definizione del più probabile valore venale attuale delle singole uu.ii. e, quindi, dell'intero compendio produttivo in ispecie, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti immobiliari avanti illustrate, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare sia il metodo comparativo sintetico sia il metodo comparativo analitico, per poi mediane i (più probabili) *valori venali* ottenuti, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA SP.17/2). In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero plesso produttivo, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di organismo edilizio di predominante *bassa* qualità, ricadente nella fascia periferica occidentale del territorio comunale.

17.4.3. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* delle unità immobiliari in esame con il metodo comparativo diretto o sintetico.

Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'*attuale più probabile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «21-40 anni», sia stimabile per la tipologia immobiliare dei *capannoni industriali* nell'intervallo 275,00÷450,00 €/m², importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Paternò da cui si deduce che per *unità immobiliari*, aventi stato di conservazione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1*, *microzona catastale n.4*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 1° semestre (o *primavera*) dell'anno 2018 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* compreso tra €.*300,00* ed €.*480,00* (stabile) per i *capannoni tipici* (*ALLEGATO B13_17*).

Sante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili avanti esplicitate, si ritiene congruo assumere il valore minimo OMI sopra indicato, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di 300,00 €/m² per i *capannoni industriali*.

Trattandosi però di stima di edifici costruiti da oltre quaranta anni ed in stato di conservazione *scadente* per i CRP. C1-C3-C4-C6 e *normale* per i CRP. C2-C5, considerato i suddetti stato ed età dell'unità immobiliare tipo cui si riferiscono i predetti valori O.M.I., ne deriva che i valori unitari comparabili del prefato *range* devono essere decrementati rispettivamente secondo i *coefficienti di differenziazione* « 0,85 » (≈ 0,55/0,65 per CRP. C1-

C3-C4-C6) e « 0,93 » ($\approx 0,60/0,65$ per CRP. C2-C5).

Tenuto conto del ridotto rapporto aero-illuminante sopra rilevato, per il CRP.

C3 si applica il coefficiente di differenziazione pari a « 0,90 », dedotto dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”.

In più, considerato che soltanto per il CRP. C5 è stato rilasciato il certificato (provvisorio) di agibilità, riguardo i CRP. C1-C2-C3-C4-C6 occorre applicare il coefficiente di differenziazione pari a « 0,80 » onde tener conto della carenza in quanto a regolarità edilizia.

Ed ancora, vanno detratti i costi derivanti dai lavori sia di demolizione dei volumi abusivi C7-C8 ed ampliamento del CRP C6 sia di ripristino dello stato dei luoghi così come assentiti nei progetti, monetizzabili in c.t. pari ad €.13.000,00 (euro tredicimila/00), importo comprensivo delle spese necessarie per il compimento della procedura tecnico-amministrativa della pratica di demolizione.

Codice uu.ii.uu.	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Coefficienti di differenziazione			Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Costo unitario (€/m2)	Valore di Mercato in c.t. (€.)
	S	T	1	2	Destinazione d'uso	Stato di conservazione	Superficie Lorda ragguagliata (m²)	età e stato	Apprezze- menti e detrazioni	Regolarità Amministrativa			
CRP C1		T			laboratorio	scadente	1.445,60	0,85	1,00	0,80		300,00	294.900,00
CRP C2		T			magazzino	normale	715,64	0,93	1,00	0,80		300,00	159.700,00
CRP C3	S				magazzino	scadente	625,90	0,85	0,90	0,80		300,00	114.900,00
CRP C4	S				magazzino	scadente	276,30	0,85	1,00	0,80		300,00	56.300,00
CRP C5		T			laboratorio	normale	500,77	0,93	1,00	1,00		300,00	139.700,00
			1										
CRP C6		T			casa custode	scadente	10,08	0,85	1,00	0,80		300,00	2.000,00
CRP C6+		T			Corpi abusivi						-13.000,00		-13.000,00
CRP C7	S												
CRP C8	S												
								Ass.17				Totale	754.500,00

TABELLA SP.17/3 -il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato con il metodo diretto

Di talché, atteso l'attuale destinazione d'uso delle uu.ii.uu. nonché le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella TABELLA SP. 17/2, applicando il superiore valore unitario ed i coefficienti di omogeneizzazione testé riportati, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle uu.ii. componenti, calcolati nella TABELLA SP.17/3.

Pertanto, il sottoscritto C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato* totale del plesso produttivo "Capannoni a Paternò" sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale ad €.754.500,00 (euro settecentocinquantaquattromilacinquecento/00).

17.4.4. Si passa adesso alla formazione del *più probabile valore di mercato* delle unità immobiliari in argomento utilizzando il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione diretta del reddito, spostando il paradigma della comparazione dal segmento di mercato reale di interesse al *tasso di capitalizzazione*.

Anche per tale stima orientata al reddito si assume quale parametro tecnico l'unità di superficie commerciale.

Esaminando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della ADE in ordine sia ai canoni e sia ai prezzi di mercato dei beni riferiti allo stesso segmento (di mercato) relativi al 1° semestre del 2018, è possibile determinare il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie) da porre in relazione per ottenere il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* (grandezza derivata), che per la tipologia immobiliare dei *capannoni tipici* in esame si utilizza uguale a 5,75%.

Codice uu.ii.uu.	Distribuzione ai piani		Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	Detrazioni per lavori di demolizione (€.)	Valore venale stimato per capitalizzazione del reddito R _L di unitario (€/m ² x mese) per unità capitale di immobilare (€.)		
	S	T			di capitalizzazione	m ² x mese	immobiliare (€.)
CRP C1		T	1.445,60			1,00	301.600,00
CRP C2		T	715,64			1,00	149.300,00
CRP C3	S		625,90			1,00	130.600,00
CRP C4	S		276,30		5,75%	1,00	57.600,00
CRP C5		T	500,77			1,70	177.600,00
CRP C6		T	10,08			1,00	2.100,00
CRP C6+		T					
CRP C7	S			-13.000,00			-13.000,00
CRP C8	S						
				Ass.17	Totale		805.800,00

TABELLA SP.17/4 -il più probabile valore venale delle uu.ii., stimato col metodo indiretto

Tenuto conto di quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative delle uu.ii., sulla scorta dei *canoni unitari* dedotti dai contratti di locazione in corso di esecuzione in tutte le uu.ii., stante le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate nella TABELLA SP.17/3, applicando il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* avanti stimato, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle unità immobiliari componenti, calcolati nella TABELLA SP.17/4.

Pertanto, lo scrivente C.T. ritiene che il *più probabile prezzo di mercato attuale* del compendio immobiliare sia stimabile con il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione del reddito lordo uguale in c.t. ad €. 805.000,00 (euro ottocentocinquemila/00).

17.4.5. In definitiva, considerato che la distanza tra i due valori di mercato avanti stimati per l'intero complesso edilizio è pari al 6,4%, questo C.T.

ritiene congruo computare il prezzo di ciascuna delle unità immobiliari componenti operando la media dei valori avanti attribuiti alla singola u.i. secondo i due predetti metodi di stima.

Di conseguenza, il più probabile prezzo totale dell'asset produttivo denominato "Capannoni a Paternò" è stimabile, in cifra tonda, uguale ad **€. 780.000,00** (euro settecentoottantamila/00).

► **Asset 18 «Piazzale Comune», produttivo:**

Area a cielo aperto recintata adibita a parcheggio scoperto custodito, esterno al perimetro aeroportuale, aperto 24 ore al giorno, con ingresso principale (pedonale e carrabile) dal civico 2 della via Don Alberione, a Catania.

18.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

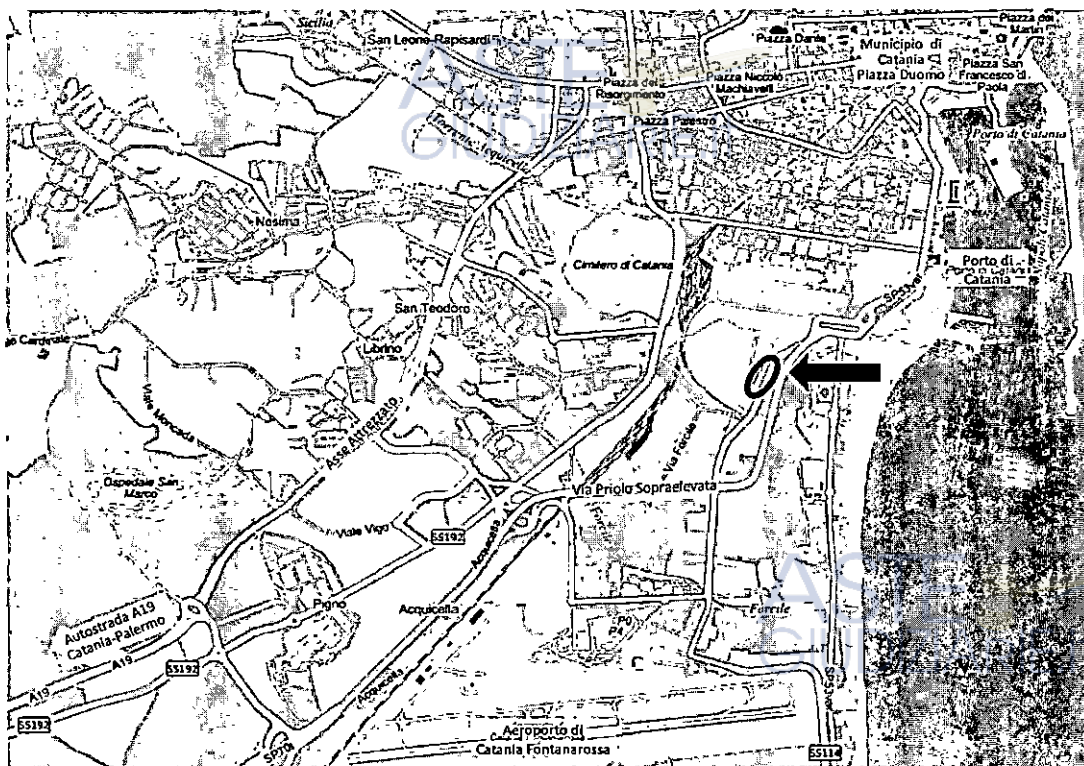


FIGURA SP.18/1 -la localizzazione dell'asset immobiliare n.18

18.1.1. L'immobile da stimare, indicato come "*Piazzale Comune*", è formato da un'area a cielo aperto attrezzata a parcheggio pubblico custodito, dotata di accessi dalla Via Don Giacomo Alberiore n.2 (pedonale e carrabile) nonché dalla Via San Giuseppe alla Rena n.32/A (carrabile, attualmente chiuso) e n.32 (pedonale), ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio del comune di Catania (v. *FIGURA SP.18/1*, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATO D18*).

Trattasi di area antistante (ad Est) al complesso edilizio *asset n.07*, composta da un gruppo di particelle comprese nell'appezzamento di terreno acquistato dalla società proponente con il summenzionato atto di compravendita del 29/12/1986, sulla cui maggiore frazione è stato realizzato il succitato *asset n.07* (v. *ALLEGATO D18*, foto nn.01-03).

Riguardo alle *coerenze*, l'area sistemata a parcheggio pubblico *confina*, in senso orario, ad Ovest ed a Nord con l'*asset n.07 "Motorizzazione"* in testa alla proponente, sempre a Nord con fabbricato in capo ad altra ditta individuato al catasto dal mappale n.1163, ad Est con la Via San Giuseppe alla Rena ed a Sud con la Via Don Giacomo Alberiore (v. *FIGURA SP.18/2*).

18.1.2. Per quanto concerne i *parametri catastali*, l'area attualmente utilizzata per l'attività di parcheggio pubblico è composta al Catasto Terreni dalle *particelle* nn. 1376, 1377, 1378, 1379, 355, 282, 1437 e 1438 del foglio di mappa n.39, la cui area catastale assomma nell'insieme a 4.144 m² (v. *FIGURA SP.18/2* ed *ALLEGATI B1_18-B4_18*).

Nella *FIGURA SP.18/2* è riprodotto il correlato stralcio di mappa catastale.

Però, come evidenziato nella 2^a *pre-relazione del 10.8.2018*, le predette

particelle nn.1376-1378 (del foglio n.39, di area totale pari a 1473 m²) sono di proprietà del Comune di Catania.

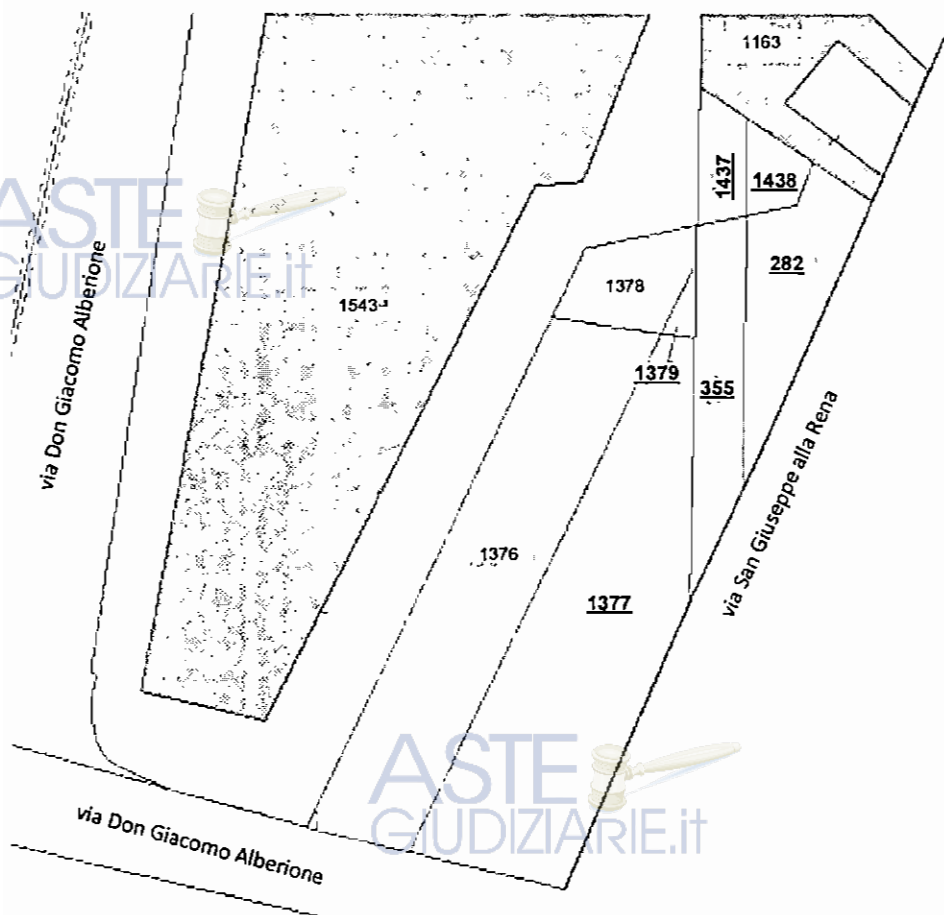


FIGURA SP.18/2 – l'estratto di mappa catastale dell'asset n.18

Infatti, a seguito della richiesta di *assegno di linea e di livello* avanzata per la costruzione del plesso edilizio “Motorizzazione” (Ass.07) e della deliberazione di giunta municipale n.149 del 18/02/1994, con atto rogato dal notaio V. Ciancico a Catania in data 30/5/1994 (rep. n.64305) la società proprietaria [redacted] ha venduto al Comune di Catania per il demanio stradale «un tratto di terreno (mq. 3671) ... in zona destinata ad uso pubblico per sede stradale secondo le previsioni del P.R.G.» formato anche dalle suddette particelle 1376 e 1378, onde porre in essere le opere di

urbanizzazione primaria (v. *ALLEGATI B1_18-B11e*).

Di conseguenza, la stima analitica dell'asset n.18 e le connesse verifiche attuate da questo C.T. verranno ristretti alla frazione di area adibita a parcheggio estesa 2.671 m² (=4.144-1.473) di cui è proprietaria la [REDACTED]

[REDACTED] rispetto alla «area all'aperto ... di circa mq. 4200» indicata nel contratto di affitto in essere (v. *ALLEGATO B10_18*).

N°	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€)	
								Dominicale	Agrario
1	39	1377			ORTO IRRIGUO 2	1.609	D1	39,89	16,62
2		1379			ORTO IRRIGUO 2	41	D1	1,02	0,42
3		355			AREA	361			
4		282			SEMINATIVO 2	462		2,62	0,72
5		1437			INCOLTO STERILE	120			
6		1438			SEMINATIVO 2	78		0,44	0,12

TABELLA SP.18/1 – le particelle terreni dell'asset n.18

Ergo, nella TABELLA SP.18/1 sono raccolti i dati catastali delle particelle terriere oggetto di stima, inclusi i corrispondenti redditi; il correlato estratto di mappa catastale costituisce l'*ALLEGATO B4_18*.

18.1.3. In tema di *proprietà*, i terreni in esame sono stati generati per frazionamento del *tratto di terreno* originario, pervenuto alla società proponente in forza dell'atto di compravendita rogato in data 29/12/1986 dal dott. Ernesto Vacirca, notaio in Catania, ai nn. 37867/rep. e 6798/rac. (v. *ALLEGATO B5_07/18*).

18.1.4. In merito alla *regolarità tecnico-amministrativa*, il conduttore ha richiesto al Comune di Catania l'autorizzazione per l'utilizzo temporaneo a parcheggio a cielo aperto del terreno locato esteso «mq. 4.220,39»,

compreso tra le vie San Giuseppe La Rena ed Alberiore.

In data 01/8/2006 è stata concessa l'autorizzazione n°379/06 *«per la durata di anni quattro a decorrere dalla data di rilascio della medesima, per come evidenziato negli allegati tecnici progettuali che fanno parte integrante della presente, visti per conformità»* (v. ALLEGATI B7_18a- B8_18a).

Dai predetti elaborati tecnici progettuali (acquisiti in atti) e precisamente dalla "RELAZIONE TECNICA" e dalla "PLANIMETRIA PARCHEGGIO" si evince, tra l'altro, che *«l'accesso carrabile avviene tramite un cancello della larghezza di 7.65 m posto su Via Don Alberione n°2 e da un cancello posto in Via San Giuseppe La Rena n°32/a; inoltre è consentito l'accesso pedonale da un cancello posto su Via San Giuseppe La Rena n°32 e da un cancello posto su Via Don Alberione n°2»* (v. ALLEGATO B7_18a).

Infatti, in precedenza alla società procedente erano state rilasciate:

- l'autorizzazione n.106/05 (del 4/3/2005) per l'apertura di un cancello carraio e pedonale sulla via Feltrinelli (oggi via Don Giacomo Alberione) *«per l'accesso al parcheggio in uso al complesso di Ufficio (alias l'asset "Motorizzazione", N.d.R.) di proprietà della ditta medesima»* (v. ALLEGATI B8_18d-B7_18d);
- l'autorizzazione n.124/05 (del 15/3/2005) per eseguire i *«lavori di realizzazione di passo carrabile e pedonale di accesso al parcheggio dei corpi "D"- "C"- "B1"- "B2"- "A1"- "A2" nel fabbricato sito in Via S. Giuseppe La Rena»*, vale a dire l'ingresso da Via San Giuseppe La Rena n.32/A (v. ALLEGATI B8_18c-B7_18c).

Dopo di che, in data 21/12/2006 è stata rilasciata al suddetto conduttore

l'autorizzazione n.615/06 «per la collocazione di una struttura amovibile in un lotto di terreno avente accesso da via San Giuseppe La Rena 32/a e da via Don Alberione 2 ... temporanea della durata di anni 2 (due), rinnovabile» (v. ALLEGATI B8_18b-B7_18b).

In esito alle ricerche compiute nell'archivio progetti "Cibalino", i tecnici operatori comunali hanno informato lo scrivente C.T. che dai database relazionali dell'archivio tecnico comunale disponibili non risultano essere stati rilasciati rinnovi e/o nuove autorizzazioni afferenti al bene immobile oggetto d'indagine.

18.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

18.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

Riguardo ai *fattori posizionali estrinseci*, si rimanda a quanto descritto al punto «02.2.1» in merito all'*asset n.02*, trattandosi di bene localizzato nella stessa zona del territorio comunale (FIGURE SP.18/1 ed SP.02/1).

18.2.2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), come sopra sintetizzato, l'*asset* in esame si identifica in un'area a cielo aperto attrezzata a parcheggio pubblico custodito, a giacitura pianeggiante, sistemata a quota strada (v. ALLEGATO D18, foto nn.01÷07).

E' recintata in parte con muretto in c.c.a. sormontato pannelli metallici a maglia rettangolare ed in parte con muro di mattoni pieni, intonacato; è pavimentata con tappetino bituminoso.

L'accesso principale si apre sulla Via Don Giacomo Alberiore n.2, in ritiro

dal ciglio stradale; è suddiviso nelle due distinte corsie di ingresso e di uscita, chiuse da barriere elettromeccaniche in metallo, ad azionamento automatico ed apertura a sollevamento, comandate dalla postazione sita nell'adiacente monoblocco di guardiania (v. *ALLEGATO D18*, foto nn.02-07).

Vi si può anche accedere a piedi dal cancello posto al civico n.ro 32 della via San Giuseppe alla Rena, mentre il cancello carrabile (scorrevole) al n.ro 32/A è tenuto chiuso (*ALLEGATO D18*, foto n.08).

Nello specifico, l'area è articolata nelle *corsie serventi*, negli *spazi di manovra* e nei *posti auto "semplici"*, a raso e scoperti, semplicemente delimitati da linee segnate sulla superficie asfaltata, che offrono la possibilità della sola *sosta custodita*, senza funzionalità aggiuntive (ossia caratteristiche intrinseche) quali protezioni dalle intemperie e quant'altro, che possano generare incrementi di valore per "*apprezamenti*" sul bene stesso (*ALLEGATO D18*, foto nn.04÷06).

La dotazione di impianti appare sufficiente.

18.2.3. Stante quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali e documentato dalle fotografie raccolte (*ALLEGATO D18*), lo *stato di manutenzione* è *normale*.

18.3. le caratteristiche funzionali

18.3.1. Nel cespite immobiliare in esame, la *distribuzione* planimetrica risulta funzionale all'utilizzo, stante l'attuale conformazione e destinazione d'uso.

Si segnala che l'area risulta gravata da servitù di passaggio in quanto l'*art.*

2.2.A) del contratto di locazione del 30/6/2016 relativo alla lavanderia

dell'Ass.07 recita espressamente che la [REDACTED] in liquidazione nella qualità di locatrice «*garantisce che l'accesso all'immobile avviene mediante diritto di passo sul piazzale adibito a parcheggio privato e locato a terzi*».

18.3.2. Per quanto attiene allo *stato locativo*, il cespite *de quo* è condotto in locazione dalla ditta [REDACTED] in ragione del contratto sottoscritto in data 01/7/2009 per la durata di sei (6) anni, che si intende rinnovato tacitamente (v. *ALLEGATO B10_18*).

Il canone è stato stabilito nella misura di 14.400,00 €/anno, da corrispondere in rate mensili anticipate di 1.200,00 €., con aggiornamento annuale, a partire dal secondo anno locativo, «*in misura pari alla massima variazione in aumento applicabile, accertata dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente*».

18.4. la valutazione

18.4.1. La *società proponente* non ha stimato il *valore venale* del cespite in oggetto.

18.4.2. Per la determinazione del più attendibile valore venale attuale dell'asset immobiliare in argomento, locato, di qualità media, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di applicare il *metodo comparativo indiretto o analitico*.

18.4.3. Trattandosi di immobile destinato ad «*area a parcheggio*», tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle situazioni tecnico-amministrativa e funzionale avanti illustrate, si assume il valore del

saggio di capitalizzazione lordo uguale a 14%.

Stante quanto sopra significato, tenuto conto che la stima analitica va ristretta alla sola frazione di superficie adibita a parcheggio in testa alla [REDACTED] liquidazione di area (catastale) uguale a 2.671 m², il relativo canone di locazione annuo cosiddetto “*ristretto*” risulta uguale in c.t. di 9.280,00 €/anno ($\approx 2.671 * 14.400,00/4.144$), calcolato moltiplicando la predetta area (2.671 m²) in capo alla proponente per il canone annuale unitario, a sua volta ricavato dividendo il canone annuale del contratto di affitto per l’area catastale totale (4.144 m²).

Pertanto, considerato il canone di locazione annuale cd. “*ristretto*” aggiornato all’attualità, applicando il correlato valore del *tasso di capitalizzazione lordo* avanti valutato, si ottiene che il **più attendibile prezzo di mercato attuale della porzione -in testa alla [REDACTED] in liquidazione- dell’asset immobiliare n.18 “Piazzale Comune”, destinato ad «area a parcheggio», è stimabile uguale in c.t. ad € 72.500,00 ($\approx 10.125,00 / 0,14$ =in lettere euro settantaduemilacinquecento/00).**

le Conclusioni

Con quanto sopra esposto in questa prima *tranche* della *relazione tecnica definitiva* il sottoscritto C.T. della procedura ritiene di aver compiutamente risposto alla parte del mandato conferitogli relativa agli asset trattati (^{16/18}).

Nella sottostante TABELLA SP. è riportato il più probabile prezzo di mercato attuale di ciascuno dei sedici (16) *asset immobiliari* sin qui stimati.

Rimangono, pertanto, da stimare i due (2) *asset immobiliari* identificati dai numeri 09-14, come avanti spiegato alle pagine 5-6.

Codice Asset	Localizzazione		Tipologia Immobiliare dominante	Destinazione d'uso / urbanistica	Superficie commerciale Lorda Totale ragguagliata SLT / Terreno (m2)	Valore venale stimato dalla società proponente (€)	Valore venale del C.T. (€)		
	Comune	Zona OMI					stima per comparazione diretta	stima per capitalizzazione del reddito	Prezzo totale
01	Catania	D1	commerciale	magazzino archivio	3.548,58	1.997.000,00	1.810.100,00	1.953.900,00	1.880.000,00
02	Catania	D1	commerciale	negozio	771,89	594.000,00	554.800,00	608.000,00	580.000,00
03	Catania	D1	produttiva	industriale ufficio	3.872,94 534,30	573.000,00	798.000,00 152.000,00	---	950.000,00
04	Catania	C4	commerciale	negozio	3.651,50	4.406.000,00	5.585.000,00	5.000.000,00	5.290.000,00
05	Catania	D1	terziaria	ufficio magazzino	482,00 443,50	872.394,00	170.000,00 458.000,00	---	628.000,00
06	Catania	D1	commerciale	magazzino / deposito	1.087,71	466.400,00	446.800,00	parziale CAP.B: 216.100,00	410.700,00
07	Catania	D1	terziaria	ufficio autorimessa deposito laboratorio	11.270,10 1.026,74 539,35 376,00	13.100.000,00	12.117.500,00	12.872.500,00	12.490.000,00
08	Catania	E5	produttiva	deposito	3.348,40	1.743.294,00	1.300.000,00	---	1.300.000,00
09	Catania	D1	produttiva	cap. tipico	---	2.376.650,00	<u>oggetto della tranche.2</u>		0,00
10	Catania	C4	produttiva	sede antenna	---	149.441,00	---	170.000,00	170.000,00
11	Catania	D1	multidestina zione	area parcheg. ufficio commerciale	4.790,80 354,60 321,90	964.226,00	---	415.000,00 335.000,00 105.000,00	855.000,00
12	Catania	D1	terreni	varia	39.754,00	506.864,00	1.390.000,00	---	1.390.000,00
13	Catania	C8	commerciale	negozio	---	75.878,00	29.500,00	38.000,00	67.500,00
14	Catania	E2	commerciale	magazzino / deposito	---	119.664,00	<u>oggetto della tranche.2</u>		0,00
15	Catania	D3	residenziale	box	---	108.680,00	168.000,00	---	168.000,00
16	Catania	D1	commerciale	negozio	2.341,73	1.723.620,00	1.635.000,00	---	1.635.000,00
17	Paternò	D1	produttiva	magazzino	3.574,29	814.420,00	754.500,00	805.800,00	780.000,00
18	Catania	D1	produttiva	area parcheg.	2.671,00	=	---	72.500,00	72.500,00
						30.591.531,00	Totale		28.666.700,00

TABELLA SP. -i più probabili valori di mercato degli asset del patrimonio immobiliare della S.I.L.A. S.p.A. in liquidazione, meno gli asset nn.09-14

In definitiva, il valore commerciale complessivo attestato all'attualità del patrimonio immobiliare della proponente [REDACTED] in liquidazione, a meno degli asset n.09 e n.14 (che saranno valutati nella TRANCHE.2), ammonta in cifra tonda ad **€ 28.666.700,00** (in lettere euro

ventottomilioniseicentosessantaseimilasettecento/00).

Per le argomentazioni descrittive ed estimative concernenti ciascun asset immobiliare si rimanda ai vari *punti* delle *sezioni* dei *paragrafi* di questa *tranche.1* di relazione tecnica definitiva.

gli Allegati

Sono *allegati* della presente *relazione* i seguenti documenti, da cui risultano desunte le informazioni principali riguardanti gli immobili stimati, nonché gli elaborati tabellari, grafici e fotografici, che ne costituiscono imprescindibile parte integrante:

ALLEGATO AA0 -Verbale delle operazioni peritali, composto da n°15 pagine manoscritte; ALLEGATO AA1/1 -Comunicazione estensione mandato da Commissario giudiziale, giusta pec del 16/4/2018; ALLEGATO AA1/2 - Comunicazione inizio operazioni peritali di estensione mandato via pec del 4/5/2018; ALLEGATI AA2/1÷4-6÷8 -Istanze alla P.A. per l'accesso agli atti in UTC, il rilascio certificati di destinazione urbanistica e di agibilità e successive integrazioni; ALLEGATO AA2/5 -Istanza (10/5/2018) al Presidente della Corte di Appello di Catania e relativa autorizzazione ad accedere agli immobili degli archivi degli Uffici Giudiziari; ALLEGATO AA2/9 -Istanza al Direttore della Direzione Urbanistica e Gestione del territorio di Catania in ordine allo stato della pratica di sanatoria edilizia dell'asset n.09, prot.n.250636 del 02/7/2018; ALLEGATI AA2/10-11 -Istanze per il rilascio dei *certificati di insussistenza vincoli* e di *congruità dei pagamenti effettuati* in ordine alle sanatorie edilizie concernenti gli asset nn.06-14, prot.n.275452 del 19/7/2018 e n.278355 del 23/7/2018; ALLEGATI AA2/12-13 -Istanze di

accesso agli atti depositati presso gli uffici del Genio Civile di Catania, prot.nn.165282-165293 del 25/7/2018; ALLEGATO AA2/14 –Istanza via pec al Direttore della Direzione Urbanistica e Gestione del territorio di Catania per il rilascio di autorizzazione per il parcheggio asset n.18, prot.n.305548 del 17/8/2018, ed accesso agli atti del 16/11/2018 connessi all'autorizzazione n.615/06; ALLEGATO AA3/1÷9 –Corrispondenza via pec tra il c.t. ed il liquidatore della società proponente; ALLEGATO B1-02÷18 –Visure catastali (storiche, per soggetto e quant'altro) degli asset immobiliari, in unica fascicolazione; ALLEGATO B2-01÷17 –Planimetrie catastali delle uu.ii.uu., acquisite dal C.T.; ALLEGATO B3-04/15/16 -Elaborati planimetrici catastali delle uu.ii.uu. di interesse; ALLEGATO B4-00÷18 –Estratti di mappa catastali dei lotti di terreno; ALLEGATO B5-01÷17 -Copia dei titoli di provenienza dei cespiti immobiliari; ALLEGATO B6-A/B –Certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dal comune di Catania in data 24/5/2018 e dal comune di Paternò in data 14/5/2018; ALLEGATO B7 –Elaborati di progetto riguardanti gli asset immobiliari nn. 03-05-11-17-18; ALLEGATO B8-01÷18 –Copia dei titoli abilitativi; ALLEGATO B9-01÷17 –Copia certificati di abitabilità/agibilità; ALLEGATO B10-01÷18 –Copia dei contratti di locazione in corso di esecuzione, prodotti dalla proponente su richiesta del C.T.; ALLEGATO B11A –Atto di costituzione di vincolo permanente a parcheggio del 08/02/2002, relativo all'Ass.07; ALLEGATO B11B –Planimetria concernente l'atto di vincolo a parcheggio in allegato B11/a; ALLEGATO B11C –Copia di atto di obbligo per vincolo a parcheggio del 25/3/1983 relativo all'asset n.08; ALLEGATO B11D –Copia degli atti unilaterali di

obbligo (originale in data 6/3/2001 e reiterato nonché integrato in data 26/3/2001)
concernenti lo smontaggio e la riduzione in pristino dei luoghi sede della
tettoia dell'asset n.11; ALLEGATO B11E –Copia conforme all'originale
dell'atto di vendita del 30/5/1994 riguardante la transazione dei lotti di
terreno partt. 1133-1447-1376-1378 del fgl. 39 del comune di Catania;
ALLEGATO B12 –Copia documentazione sanatoria edilizia ex L. 47/1985,
pratica aperta, relativa all'asset n.09, allegata sub. "B" al titolo di
provenienza; ALLEGATO B13-01÷17 –Prospetti valori OMI 2018/1° semestre
concernenti la zona degli asset immobiliari; ALLEGATO C1-01÷17 -Piante per
computo delle superfici delle uu.ii.uu. e relative entità pertinenziali;
ALLEGATI C2-ii –Planimetrie catastali aggiornate relative agli asset 02-
04÷06-08-09-11-13÷17; ALLEGATI D.1÷18 -Elaborati fotografici dei cespiti
immobiliari (in totale n°345); ALLEGATO EE –Parcella onorario e spese, con
quadri di calcolo e ricevute.
Gli ALLEGATI contraddistinti da «AA0» ad «AA3/1÷9» nonché da
«C1_01÷17», «C2_ii» e «D.1÷18» si depositano per via telematica
insieme a questa 1ª *tranche della relazione tecnica definitiva.*

La rimanente documentazione allegata, stante l'importante consistenza,
verrà depositata in formato digitale su DVD, nel fascicolo del procedimento.

Catania, 20 febbraio 2019

il C.T. dott. ing. Paolo Parisi