TRIB. CIV. DI CATANIA
SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - R.G. N. 111/2025
[redacted]
G.D. DOTT. ALESSANDRO LAURINO

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSE E CONTENUTO DELLA PERIZIA

Il Curatore della procedura in epigrafe, Avv. Giuseppa Maria Concetta Arena, previa autorizzazione del G.D., mi ha conferito **l'incarico** di effettuare:

- ***la stima del valore di mercato del complesso immobiliare, in vista della vendita del medesimo;***
- ***la stima comparativa dei canoni concordati dalle parti, valutandone la congruità, o meno, rispetto ai valori di mercato della zona.***

Al fine di adempiere al mandato,

- ho esaminato la **documentazione fornitami dal Curatore** (*decreto di trasferimento dell'immobile, contratti di locazione*);
- ho acquisito presso l'Agenzia del Territorio la **documentazione catastale aggiornata** (*elaborato planimetrico, visure storiche e planimetrie*, All. 2);
- ho effettuato un **sopralluogo in data 04.12.2025**, visionando l'immobile ed eseguendovi rilievi metrici e fotografici (All. 1);
- ho acquisito la **documentazione urbanistica** dell'immobile da parte della Sig.ra [redacted] liquidatrice pro-tempore della [redacted]
- ho **redatto la presente perizia**, nella quale ho indicato l'**ubicazione**, i **confini** e i **dati catastali** dell'immobile, ne ho descritto le **caratteristiche peculiari**, verificato la **regolarità urbanistica** e la **conformità delle planimetrie catastali** allo stato dei luoghi. Ho effettuato, infine, le **stime richieste**.

[redacted]

2. UBICAZIONE E CONFINI - IDENTIFICATIVI CATASTALI – DATI UTILI PER LA STIMA

Ubicazione e confini

L'immobile di che trattasi è costituito da un **capannone produttivo con area di pertinenza**, ubicato nella località "*Tre Fontane*" del comune di **Paternò** ed ha accesso dalla **Strada Provinciale 58**. **Confina** nell'insieme: a nord con la particella 471 del foglio 75 e con le particelle 299 e 300 del foglio 84; ad est con la p.lla 728; a sud con le particelle 280, 297, 301 e 742; ad ovest con la Strada Provinciale 58.

Identificativi catastali

Alla data del Decreto di trasferimento (07.04.2021), col quale la [redacted] ha acquisito l'immobile dal Fallimento della società [redacted] **l'immobile era così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò**:

il capannone
Fg 84 p.lla 5 sub 6 cat. D/1 contrada Tre Fontane SN, p. T-1

il deposito
Fg 84 p.lla 5 sub 2 cat. F/3 contrada Tre Fontane SN, p. T-1

Oggi risulta, nel suo complesso, **così contraddistinto in Catasto**:

al Catasto Fabbricati, il capannone:

l'area produttiva
Fg 84 p.lla 5 ***sub 10*** *cat. D/1 contrada Tre Fontane SN, p. T*

gli uffici ed il deposito
Fg 84 p.lla 5 ***sub 11*** *cat. D/8 contrada Tre Fontane SN, p. T-1*

Il piano 1° soprastante il deposito (in corso di costruzione)
Fg 84 p.lla 5 ***sub 8*** *cat. F/3 contrada Tre Fontane SN, p. 1*

in ditta a:
[redacted] Proprietà 1/1

Fg 84 p.lla 5 ***sub 9*** *b.c.n.c. ai subb 8, 10 e 11 (corte) contrada Tre Fontane SN, p. T*

al Catasto Terreni, il lotto su cui sorge l'edificio:

Fg 84 p.lla 5 Ente Urbano Sup. ha 00 are 80 ca 47

Caratteristiche e dati utili per la stima

L'immobile è ubicato nella **Zona Industriale Sud di Paternò,** nelle immediate vicinanze della S.P. 58 Paternò-Catania, in una zona ben servita dalla viabilità e completamente urbanizzata, quindi dotata di tutti i servizi primari quali acqua, luce, gas, fognature, strade e linee telefoniche. Insiste su un **lotto di terreno** pianeggiante di forma trapezia, della superficie di circa **8.000,00 mq.** L'edificio occupa complessivamente una **superficie in pianta pari a circa 2.400,00 mq**. La rimanente area libera, di circa 5.600,00 mq, si estende tutto intorno al fabbricato, è interamente asfaltata e recintata. L'ingresso al lotto avviene dal lato ovest, dove sono presenti due accessi, uno carrabile ed uno pedonale. L'area antistante l'accesso principale è adibita a piazzale d'ingresso, mentre la restante area è destinata alla viabilità interna, alla movimentazione, lavorazione e stoccaggio delle materie prime e dei prodotti lavorati.

L'edificio è **composto da più corpi di fabbrica** adiacenti e tra loro connessi che si sviluppano complessivamente su **due piani fuori terra**. Il **corpo principale**, destinato prevalentemente alla produzione, è realizzato con struttura di pilastri e travi in c.a., copertura con travi prefabbricate in c.a. precompresso e voltine in cemento, tamponamenti in c.a. a faccia vista. I **corpi secondari**, posto a nord e ad ovest del corpo principale, hanno struttura di pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizi forati.

Al **piano terra** dell'immobile sono presenti:

- un'ampia **area destinata alla produzione (SUB 10)**, costituita da un unico grande ambiente che copre quasi interamente il piano, dotata di celle frigorifere, spogliatoi e servizi igienici. L'area è dotata di due ampi accessi carrabili, uno sul prospetto est dell'edificio, uno sul prospetto nord e altri due, carrabili e dotati di piano di carico,

sul prospetto sud. Ha una superficie pari a circa **mq 2.000,00** ed **altezza utile** pari a circa **ml 8,45** misurata in corrispondenza dell'area di lavorazione;

- un'**area destinata a deposito (parte del SUB 11)**, posta ad ovest dell'area produttiva, costituita anch'essa da un unico ambiente, al quale si accede tramite una porta ubicata sul prospetto ovest, connesso all'area produttiva mediante due varchi posti sulla parete est. Al centro dell'immobile è presente una scala in c.a. che consente di raggiungere il soprastante locale al piano 1°, di cui diremo più avanti, e la terrazza di copertura. Ha una superficie pari a circa **mq 300,00** ed **altezza utile** pari a **ml 3,95**;
- un'**area direzionale (parte del SUB 11)** posta a nord dell'area produttiva, composta da ingresso, uffici, servizi igienici e alcuni locali di servizio. Vi si accede attraverso una porta posta sul prospetto nord ed è anch'essa collegata con l'area produttiva mediante una porta posta sulla parete sud. Ha una superficie pari a circa **mq 160,00** ed **altezza utile** pari a **ml 4,20.**

Al **piano 1°** dell'immobile sono presenti:

- un'**area direzionale (parte del SUB 11)**, composta da sala riunioni, uffici, servizi igienici e alcuni locali di servizio. A essa si accede dall'esterno attraverso una scala in acciaio ubicata sul prospetto nord dell'edificio. È possibile accedervi anche dall'interno dell'area produttiva attraverso una scala in c.a.. Ha una superficie pari a circa **mq 330,00** ed **altezza utile** pari a **ml 2,50;**
- un **locale allo stato rustico (SUB 8)** - soprastante il locale deposito e raggiungibile attraverso una scala in c.a. - costituito da un unico ambiente dotato di un ballatoio, anch'esso non rifinito, che lo cinge su tre lati. Ha una superficie pari a circa **mq 300,00** ed **altezza utile** pari a **ml 2,77.**

La **superficie commerciale dell'intero immobile**, calcolata con i criteri di cui alla norma UNI 15733, quindi tenendo conto delle superfici coperte e di quella del lotto ragguagliate secondo opportuni coefficienti, considerando quindi:

- la superficie degli ambienti produttivi, per intero;
- la superficie del deposito, ragguagliata con un coefficiente pari al 50%;
- le superfici delle aree direzionali, ragguagliate con un coefficiente pari al 120%;
- le superfici degli ambienti allo stato rustico, ragguagliate al 25%;
- la superficie del lotto di pertinenza, ragguagliata con un coefficiente pari al 10% fino ad una superficie pari alla superficie coperta del capannone, e all'1% per la parte eccedente;

risulta complessivamente **pari a circa 3.000,00 mq**.

Le **finiture** del sono di **tipo ordinario**: i pavimenti sono realizzati in c.a. di tipo industriale nelle aree produttive e nel deposito, in piastrelle di grès porcellanato in tutti gli altri ambienti; le pareti sono rivestite con pittura a ducotone in tutti i vani e con piastrelle di maiolica nei servizi igienici; gli infissi interni sono del tipo tagliafuoco nelle aree produttive, in legno tamburato in tutti gli altri ambienti; quelli esterni sono in ferro e vetro nelle aree produttive, in alluminio preverniciato con vetrocamera negli altri ambienti.

Le **condizioni generali di manutenzione** sono **buone**, **fatta eccezione per il locale al rustico al piano 1°** (sub 8), soprastante il locale deposito, nel quale, a causa della mancata manutenzione e protezione del soprastante lastrico solare di copertura, sono presenti infiltrazioni d'acqua che hanno ammalorato ampie porzioni del solaio. Anche l'intradosso del ballatoio perimetrale del detto locale, non rifinito e privo di pavimentazione, presenta i medesimi ammaloramenti, con ampie porzioni di calcestruzzo e pignatte in distacco o già crollate.

3. SITUAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ DELLE PLANIMETRIE CATASTALE

Dall'esame del Decreto di Trasferimento del 7.4.2021 si evince che l'intero fabbricato è stato realizzato dalla società [redacted] giusta **concessione edilizia n. 44/85**, successiva **concessione in variante n. 36/95** ed **autorizzazioni edilizie nn. 12/96 e 01/98**, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Paternò. Si evince altresì che lo stesso è dotato di **certificato di agibilità** con destinazione "*Opificio per la lavorazione e trasformazione di prodotto agricoli*".

Successivamente all'acquisizione dell'immobile, la [redacted] ha effettuato:

- in data 09.07.2021, una variazione catastale, consistente nell'accorpamento del p. T del sub 2 (deposito) al sub 6, e nella variazione della categoria catastale dell'unità generata (sub 7), da D/1 (opificio) a D/8 (locale per attività commerciali);
- con **S.C.I.A. del 22.05.2023 prot. n. 0017253**, lo stacco degli uffici e del deposito (sub 11) dall'area produttiva (sub 10) ed il cambio della destinazione d'uso di quest'ultima, da D/8 (locale per attività commerciali) a D/1 (opificio).

Il tutto **senza esecuzione di opere edili**.

Le **planimetrie catastali dei subb 10 e 11**, presentate il 17.07.2023 e **sono conformi ai luoghi** a meno della mancata rappresentazione della porta di collegamento tra l'area uffici al piano terra (sub 11) e l'area produttiva (sub 10) e delle pareti di chiusura del vano scala presente al piano terra del locale deposito. Presentano quindi ***difformità*** che sono qualificabili come ***lievi***, ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010, non incidendo sulla consistenza e sull'attribuzione della categoria e della classe.

Il sub 8, come detto, è ancora al rustico, quindi catastalmente "*in corso di costruzione*", ed è, pertanto, **privo di planimetria catastale**.

4. STIME

Metodologia applicata

La ricerca del ***più probabile valore di mercato*** è stata elaborata attraverso il procedimento di stima ***per comparazione***, individuando cioè i *prezzi unitari* applicati in passato in occasione di compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti da stimare. A tal fine, è stato effettuato un lavoro di rilevamento dati, contattando privati e agenzie immobiliari e consultando altresì la vasta produzione di pubblicazioni del settore, disponibile anche *on-line*, nonché le banche dati delle ***Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*** pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate* e la banca dati del ***Borsino Immobiliare***. Sono stati inoltre individuati **due atti di compravendita** rogati negli ultimi cinque anni riguardanti immobili *comparabili*, ossia ubicati nei pressi e con caratteristiche analoghe a quelle del bene oggetto di stima.

Il ***più probabile canone locativo*** è stato invece determinato applicando la **formula inversa del metodo *a capitalizzazione dei redditi***, assumendo cioè che il valore di mercato sia pari al rapporto tra "*reddito*" e "*saggio di capitalizzazione*", nell'ipotesi che un bene immobiliare capace di produrre reddito "*valga per quanto rende*" e che il suo valore equivalga alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Stima del *più probabile valore di mercato*

Le indagini, effettuate secondo i sopra descritti criteri, hanno consentito di individuare i seguenti **intervalli di prezzo**:

- ✓ la banca dati dell'***Osservatorio del Mercato Immobiliare*** pubblicata dall'*Agenzia del Territorio* con riferimento alla *zona D1 - Periferica/C.de Cutura, Cafaro. Tre Fontane, Piano della Corrente, Jungo, Ardizzone*, fornisce, per la tipologia "*capannoni tipici*", un intervallo che va da €/mq 280,00 ad €/mq 410,00;
- ✓ per una zona più circoscritta, la banca dati del ***Borsino Immobiliare*** fornisce, per

la tipologia "*capannoni*", una forbice che va da €/mq 200,00 ad €/mq 390,00;

- ✓ i due **atti di vendita** rinvenuti, rogati tra il 2020 ed il 2022, che riguardano immobili ubicati nelle zone Altarello e Piano Tavola del territorio di Belpasso, quindi ad una distanza di circa 6 Km dalla nostra zona e in un'area commercialmente più appetibile, sono stati rogati, rispettivamente, al prezzo di €/mq 360,00 ed al prezzo di €/mq 330,00;
- ✓ con **decreto di trasferimento** del 07.04.2021 lo stesso immobile è stato acquistato dalla [redacted] per un prezzo complessivo di € 396.570,00, cui corrisponde un prezzo unitario di circa €/mq 132,00.

Elaborando i sopradetti valori e correggendoli attraverso *aggiustamenti* che tengano conto delle differenze (per tipologia di immobile, superficie commerciale, vetustà, stato di conservazione, posizione, accesso, data compravendita) tra i "*comparabili*" ed il bene oggetto di stima ("*subject*"), ritengo congruo assumere, ai fini della valutazione, il valore di €/mq 200,00. Il *PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO* risulterà quindi pari a:

€/mq 200,00 x mq 3.000,00 = **€ 600.000,00 (*EURO SEICENTOMILA/00*)**

Stima del più probabile valore locativo

Il ***più probabile canone locativo*** verrà determinato applicando al valore di mercato come sopra stimato la **formula inversa del metodo *a capitalizzazione dei redditi***, assumendo che il valore di mercato sia pari al rapporto tra "*reddito*" e "*saggio di capitalizzazione*".

Assumendo il saggio lordo di capitalizzazione pari al 6%, avremo che il ***più probabile valore locativo lordo annuo per unità di superficie*** sarà pari a:

€/mq 200,00 x 0,06 = **€ 12,00 per mq e per anno**

5. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEI CANONI LOCATIVI VIGENTI

Attualmente **l'immobile, ad esclusione del locale al rustico al p. 1° (sub 8) e di una stanza dell'area uffici al p. T (parte del sub 11) - è locato** con tre distinti contratti:

- l'area produttiva (sub 10), il deposito ed una porzione degli uffici al p. T (parte del sub 11) sono condotti in locazione dalla [redacted] con **contratto stipulato il 20.06.2025**, per un periodo di 6+6 anni e per un **canone annuale di € 14.400,00**. La superficie commerciale locata, calcolata secondo i sopradetti criteri, è pari a circa mq 2.000,00 e pertanto, al canone di € 14.400,00 €/annui, corrisponde un valore unitario pari ad **€ 7,20 x mq e per anno**. Tale canone è **inferiore di circa il 40% rispetto al più *probabile valore locativo*** come sopra calcolato (€ 12,00 per mq e per anno);

- gli uffici posti al p. 1° (parte del sub 11) sono condotti in locazione dalla [redacted] con **contratto stipulato il 20.06.2025**, per un periodo di 6+6 anni e per un **canone annuale di € 4.200,00**. La superficie commerciale locata è di circa mq 390,00 ed al canone di € 4.200,00 €/annui, corrisponde un valore unitario pari ad **€ 10,80 x mq e per anno**, **inferiore di circa il 10% rispetto al più *probabile valore locativo***;

- i due locali (ufficio e archivio) dell'area uffici posta al piano terra (parte del sub 11) sono condotti in locazione dalla [redacted] con **contratto stipulato il 29.02.2024** e modificato con scrittura privata del 30.10.2024, per un periodo di 6+6 anni e per un canone annuale di € 2.000,00. La superficie commerciale locata pari a circa mq 60,00 e pertanto, al canone di € 2.000,00 €/annui, corrisponde un valore unitario pari ad **€ 33,30 x mq e per anno**. Tale canone è **superiore rispetto al *più probabile valore locativo***.

Allegati:

ALLEGATO 1:	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 2:	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 3:	DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Catania, 21.01.2026

In fede,
Il consulente, dott. ing. Alberto Meli