

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Fabio Furnò

Via timoleone n° 18 – Lentini- tel: 328/1180279

Architetto.furno@gmail.com

Oggetto:

RELAZIONE E STIMA DI IMMOBILI

proprietà

-GEOTRANS LOGISTICA FROST SRL

-GEOTRANS SRL

Il Tecnico
Arch. Salvatore Fabio Furnò

Indice della perizia

CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima
2. Validità della stima
3. Procedimento valutativo adottato
4. Risultati della valutazione

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E VALUTAZIONE

1. Oggetto della stima
2. Caratteristiche generali della zona e descrizione del fabbricato
3. Identificativi catastali
4. Descrizione del fabbricato
5. Scelta del criterio di stima
6. Determinazione delle superfici
7. Valutazione
8. Conclusioni

Allegati:

- Rilievo fotografico
- Planimetrie catastali

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E VALUTAZIONE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA.

il sottoscritto arch. Furnò Salvatore Fabio, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Siracusa al n 549, con studio sito a Lentini (Sr) in via Timoleone n° 18, è stato Incaricato dal Dott. Modica Luciano nato a Siracusa il 01/04/1967 in qualità di Liquidatore degli immobili in seguito descritti, allo scopo di pervenire alla stima della consistenza patrimoniale in oggetto e dunque al più probabile valore di mercato.

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto in qualità di perito indipendente dal Dott. Modica Luciano.

La stima è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella richiesta di valutazione che gli è stata sottoposta.

In data 05/03/2024 sono stati svolti i sopralluoghi al fine di formulare l'offerta per l'evasione della consulenza richiesta. Durante il sopralluogo è stata fatta una ricognizione dei fabbricati in esame e sono stati effettuati rilevamenti fotografici.

2. IMMOBILI IN OGGETTO E IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili in oggetto, sono:

Denominazione: **BOCCARDI S.R.L.** Sede: **CATANIA (CT)**

Codice Fiscale: **04703670879**

LOTTO A

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) ZONA INDUSTRIALE BLOCCO GIANCATA n. SN Piano T-1	49	1824	1	Zona 1 Cat.D/7			Euro: 31090,00		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) ZONA INDUSTRIALE BLOCCO GIANCATA n. SN Piano T	49	1824	4	Zona 1 Cat.D/1			Euro: 91,00		

Denominazione: **GEOTRANS S.R.L.** Sede: **CATANIA (CT)**
 Codice Fiscale: **02999570878**

LOTTO B

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) STRADA SESTA DI ZONA INDUSTRIALE n. 4 Piano T-1	40	228	7	Zona 1 Cat.D/1			Euro: 4110,00		

LOTTO C

<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) Sez: A	56	512		SEMINATIVO	01	35200	R.D. Euro: 263,60 R.A. Euro: 63,63	20249	
-----------------------	---	--------------------	--------------------	----	-----	--	------------	----	-------	---------------------------------------	-------	--

LOTTO D

<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) CONTRADA PASSO MARTINO n. SN Piano T-1	49	1825	1	Zona 1 Cat.A/3	03	10,5 vani	Euro: 677,85		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) CONTRADA PASSO MARTINO n. SN Piano T	49	1825	2	Zona 1 Cat.C/2	03	311 m ²	Euro: 610,35		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) Sez: A	49	1826		AGRUMETO	03	6436	R.D. Euro: 191,79 (*) R.A. Euro: 59,83		

LOTTO E

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
49	428		AA	INCOLT PROD	01		26	43	Euro:1,09 (*)	Euro:0,27
49	428		AB	SEMINATIVO	02		48	57	Euro:27,59 (*)	Euro:7,53

STIMA LOTTO A

3A. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto, è posto in contrada C.da Giancata Pantano D'Archi. Strada VI n. 4, presso l'Area industriale di Catania, su terreno pianeggiante, di proprietà della Boccardi-Geotrans srl.

L'area è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture media di supporto alla caratteristica finzione di Area Industriale di una Città altamente popolata come Catania.

4A- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

L'immobile in oggetto è stato edificato giusta concessione edificatoria – Prov.Urb 07/820 del 01/09/2011 e successiva variante 07/586 del 27/04/2012 e 07/319 del 25/03/2013.

La porzione oggetto della presente stima è una porzione maggioritaria di un complesso di cui i riferimenti urbanistici sono sopra elencati (allegato 1, elaborato planimetrico); esso è utilizzato come piattaforma logistica e di conservazione della catena del freddo.

L'immobile durante il sopralluogo espletato si presenta in ottime condizioni, dotato di impianti per la conservazione di alimenti a -18°, di uffici moderni e con finiture ottime; a tal proposito si deve però fare una precisazione:

1. L'immobile è attualmente concesso in affitto;
2. L'attuale Affittuario (CONTRATTO DEL 01/05/2013) ha avuto in affitto L'immobile allo stato semigrezzo, completando ed allestendo a sue spese, le celle frigorifero, gli uffici, impianti elettrici e climatizzazione.
3. Nella stima, si dovrà tener conto quindi della differenza tra il valore attuale e quello dell'epoca di ingresso dell'affittuario.

CALOCOLO DELLE SUERFICI

- Superficie lotto sub 1: 8.287,00mq
- Superficie coperta Corpo: 3.733,48mq

Quest'ultima superficie distinta in:

- superficie capannone pari a 3.486,60
- superficie uffici piano terra pari a 246,88 mq
- superficie uffici piano primo pari a 246,88 mq

Il volume del fabbricato è pari a 44.801,76mc distinto in due parti:

1. capannone con altezza pari a 12,00mt circa 41.839,20mc
2. corpo uffici con altezza massima 12,00mt circa 2.962,56mc

5.A SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

1° METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del fabbricato in parola, procedere con quello a “valore di mercato”.

Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Da una ricerca di mercato effettuata, risulta un valore tra i 750,00 €/mq e 950,00 €/mq; per l'immobile in oggetto si assume 800,00 €/mq.

si avrà:

VALORE DI MERCATO: superficie tot coperta x valore €/mq assunto

3.733,48mq x 800,00 €/mq= € 2.986.784,00

2° METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione.

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, varia in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

Il saggio di capitalizzazione dei redditi per immobili destinati ad uso industriale è fissato, tenendo conto delle condizioni al contorno relative allo specifico mercato nonché sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al 5,5%. pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 5,5%.

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

dove:

R è il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;

r_c è il saggio di capitalizzazione dei redditi;

V_m è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

L'immobile in oggetto risulta affidato in locazione alla " LOGISTICA SEPE GROUP SRL", con un canone annuo fissato a 240.000,00 €

Si avrà dunque:

canone annuo: 240.000,00 €

Valore=240.000,00/0,055= 4.363.636,36 €

6.A VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

A titolo indicativo, la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riporta per immobili in questa zona valori :

valore OMI: 600,00 x 3.733,48mq= € 2.240.088,00

sulla base di quanto esposto prima si ottiene una media del valore:

€ 2.986.784,00+€ 4.363.636,36+€ 2.240.088,00/3= € 2.450.886,81

per cui si può ritenere congruo e un valore commerciale di: **€ 3.196.836,12**

LOTTO B

4.B- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprietà per 1/1	CATANIA(CT) STRADA SESTA DI ZONA INDUSTRIALE n. 4 Piano T-1	40	228	7	Zona 1 Cat.D/1			Euro: 4110,00		

L'immobile è ubicato all'interno della zona ASI di Catania, esso è costituito da un fabbricato, in due elevazioni incluso il piano terra su un lotto di terreno di 1.300 mq circa.

Il fabbricato pur avendo destinazione catastale D/1 (opificio) in realtà è un immobile per uffici; esso si presenta in condizioni mediocri, in stato di semiabbandono con scartoffie e mobili da smaltire in discarica, con segni di umidità diffusa sulle pareti, distacco degli intonaci e ammaloramenti alle strutture.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- superficie lotto: 1.300 mq;
- superficie Pt: 310,00 mq;
- superficie P1°: 152,00 mq;

- superficie totale commerciale: 462,00 mq;

6.B VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

A titolo indicativo, la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riporta per immobili in questa zona valori di €/mq 200,00-350,00 per capannoni industriali, Mentre sono non reperibili quelli per attività terziarie (uffici).

Tenendo conto che per fabbricati di questo tipo il valore commerciale al mq varia in funzione dello stato di manutenzione in cui si trova; tenuto conto delle spese da affrontare per lavori di ristrutturazione dei prospetti ed interni, si ha:

- valore di mercato per immobili simili (abitazioni) €/mq 500,00

VALORE DI MERCATO: superficie tot coperta x valore €/mq assunto

462,00 mq x 700,00 €/mq= € 323.400,00

LOTTO C

4.C- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

○	T	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) Sez: A	56	512	SEMINATIVO	01	35200	R.D. Euro: 263,60 R.A. Euro: 63,63	20249	
---	---	-----------------------	--------------------	----	-----	------------	----	-------	---	-------	--

Lotto di terreno di mq 35.200,00 ubicato lungo la S.S. 114 Orientale Sicula, ricadente all'interno della Riserva Naturale " Oasi del Simeto", Zona B "Preriserva".

All'interno della suddetta area non è possibile realizzare nessuna nuova edificazione per cui l'utilizzo del terreno in oggetto si riduce ai soli fini elencati all'interno del Piano Paesistico, coerentemente ai vincoli faunistici ecc.

6C VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Considerata la presenza dei vincoli sopraelencati il valore di mercato risente di una valutazione paragonabile a quella dei terreni a pascolo o incolti produttivi per cui si ha:

-valore di mercato per terreni simili €/mq 1,50

VALORE DI MERCATO: superficie tot x valore €/mq assunto

35.200 mq x 1,50 €/mq= € 52.800,00

LOTTO D

4.D- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

○	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) CONTRADA PASSO MARTINO n. SN Piano T-1	49	1825	1	Zona 1 Cat.A/3	03	10,5 vani	Euro: 677,85
○	F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) CONTRADA PASSO MARTINO n. SN Piano T	49	1825	2	Zona 1 Cat.C/2	03	311 m ²	Euro: 610,35

Lotto di terreno con destinazione agricola, di mq 6.436 mq su cui sorge un fabbricato dirutto di circa 165, mq in abbandono, ubicato in prossimità della E45, dal lato opposto alla zona ASI.

Il fabbricato (come illustrato nella documentazione fotografica) si compone di:

- a) sub 1, PT, con destinazione catastale C2, magazzino, di 311,00 mq di superficie, allo stato inaccessibile, con copertura parzialmente crollata in pannelli di eternit in stato di degrado.
- b) sub 2, , con destinazione A3, abitazione, con piano terra e primo entrambi di 130,00 mq circa.

da un punto di vista urbanistico, dall'Atto di compravendita del 31/07/2013 rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Balestrazzi, Repertorio N.5179 Raccolta N.3371, si evince la realizzazione precedente il 1° settembre 1967.

Le condizioni attuali mostrano condizioni di degrado grave, lesioni diffuse, presenza di vasche di amianto assenza totale di infissi ed impianti.

Il fondo, è in maggior parte ricadente entro la fascia di rispetto ANAS, con il fabbricato che dista a meno di metri 30 dal manto stradale. All'interno della proprietà è possibile soltanto attività agricola.

6C VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Considerata la presenza dei vincoli (stradale) sopraelencati il valore di mercato risente di una valutazione paragonabile a quella dei terreni incolti produttivi; per quanto riguarda il fabbricato esistente, esso risulta in condizioni pessime per cui una eventuale ristrutturazione risulterebbe

antieconomica e supererebbe di gran lunga il valore che acquisirebbe vista la esigua vicinanza all'asse viario E45, che comporta rumorosità elevata.

In ragione di quanto prima esposto, è parere dello scrivente considerare nullo il valore degli immobili presenti, che seppur minimamente presente e azzerato dalla controparte spesa per bonifiche da amianto e demolizioni varie. per cui si ha:

-valore di mercato per terreni simili €/mq 2,0

VALORE DI MERCATO: superficie tot x valore €/mq assunto

6.436 mq x 5,00 €/mq= € 32.180,00

LOTTO E

4.E- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
49	428		AA	INCOLT PROD	01		26	43	Euro:1,09 (*)	Euro:0,27
49	428		AB	SEMINATIVO	02		48	57	Euro:27,59 (*)	Euro:7,53

Trattasi di una porzione di lotto ricadente in zona ASI, tale lotto è intercluso tra altri capannoni già esistenti, (vedi allegato grafico) ed è ubicato in c.da Palma tra via Nicolò Pittari e via Filippo Anfuso da cui vi si accede attraverso una stradina interna.

attualmente è utilizzato come piazzale per semirimorchi dato in locazione ad aziende poste nelle vicinanze.

6E VALUTAZIONE

Per immobili di questo tipo, non essendoci una adeguata rappresentatività di beni simili posti sul mercato per la valutazione dello stesso, è più coerente ricorrere alla stima per capitalizzazione degli affitti, essendo come prima detto dato in locazione e per cui si dispone di un dato certo circa la redditività del bene.

L'immobile in oggetto risulta affidato in locazione alla " **DN LOGISTICA SRL**", con un canone mensile fissato a 1.500,00 €.

Arch. Furnò Salvatore Fabio via Timoleone 18 –Lentini (Sr)-
Architetto.furno@gmail.com

Il saggio di capitalizzazione dei redditi per immobili destinati ad uso industriale è fissato, tenendo conto delle condizioni al contorno relative allo specifico mercato nonché sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al 5,5%. pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 5,5%.

Si avrà dunque:

canone annuo: 18.000,00 €

Valore=18.000,00/0,055= 327.272,72 €

VALORE DI MERCATO: € 327.000,00

IL TECNICO
Arch. Salvatore Fabio Furnò

.....

Allegati LOTTO A

localizzazione dell'immobile

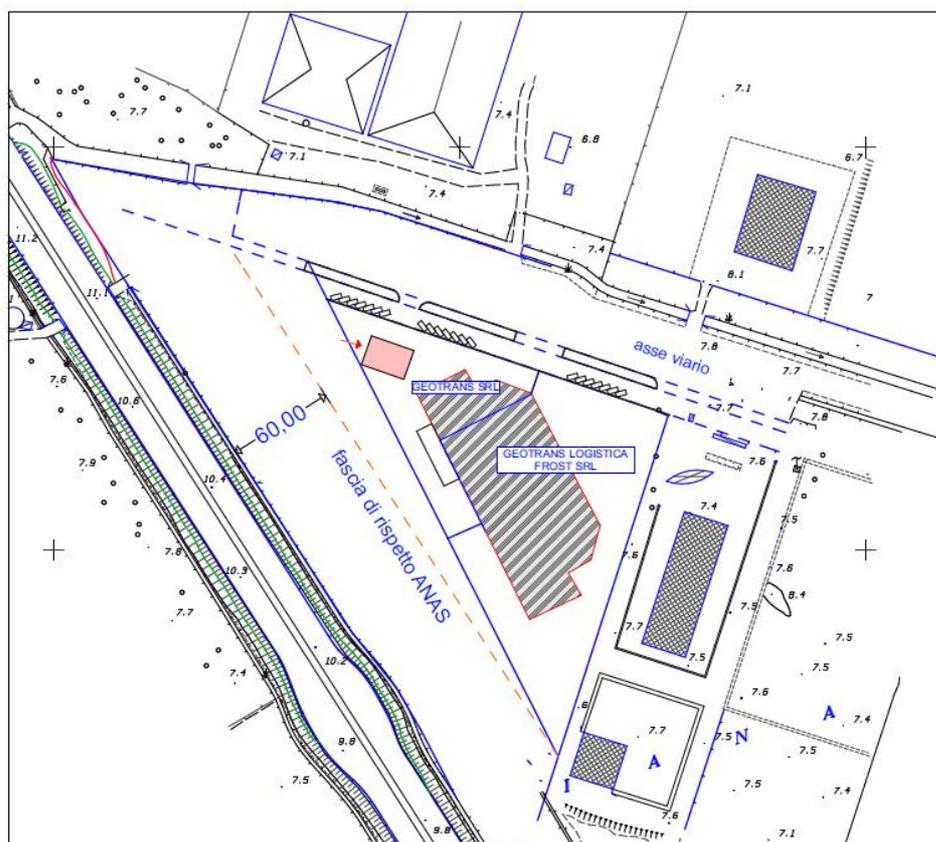
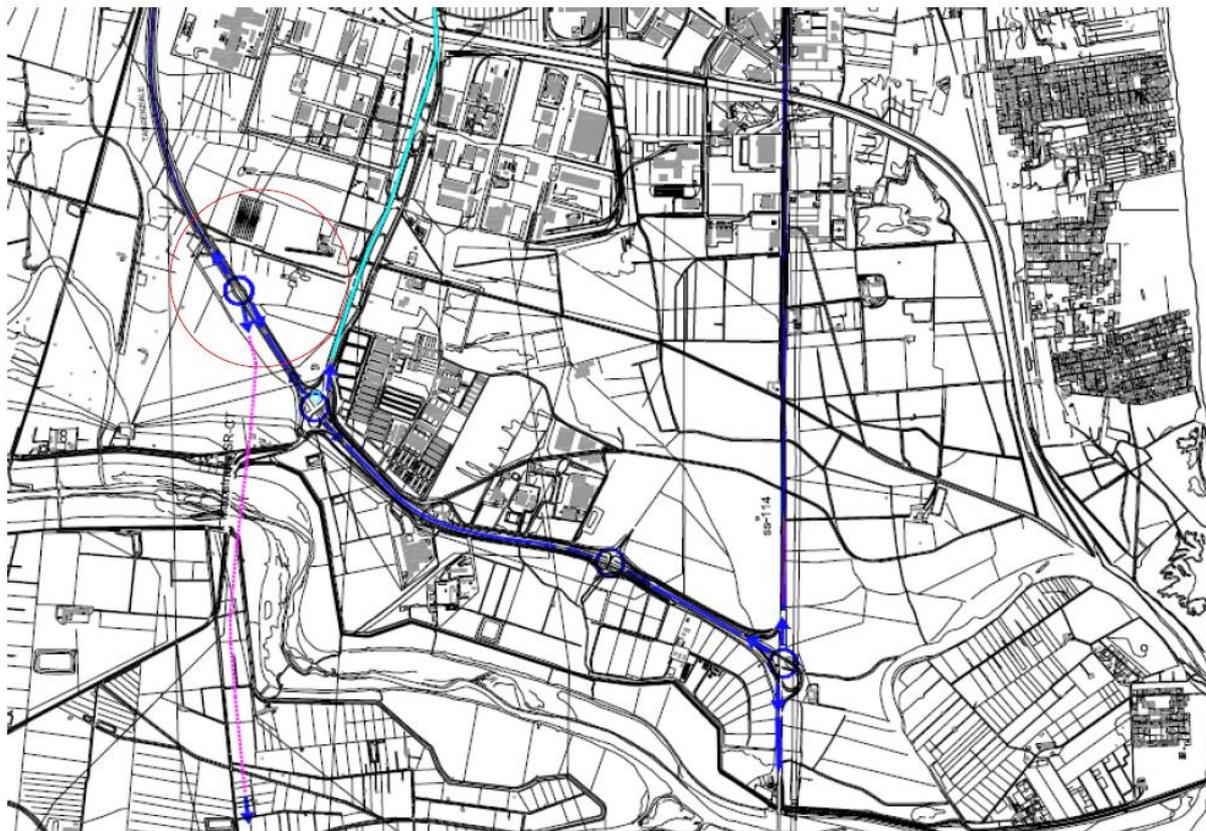


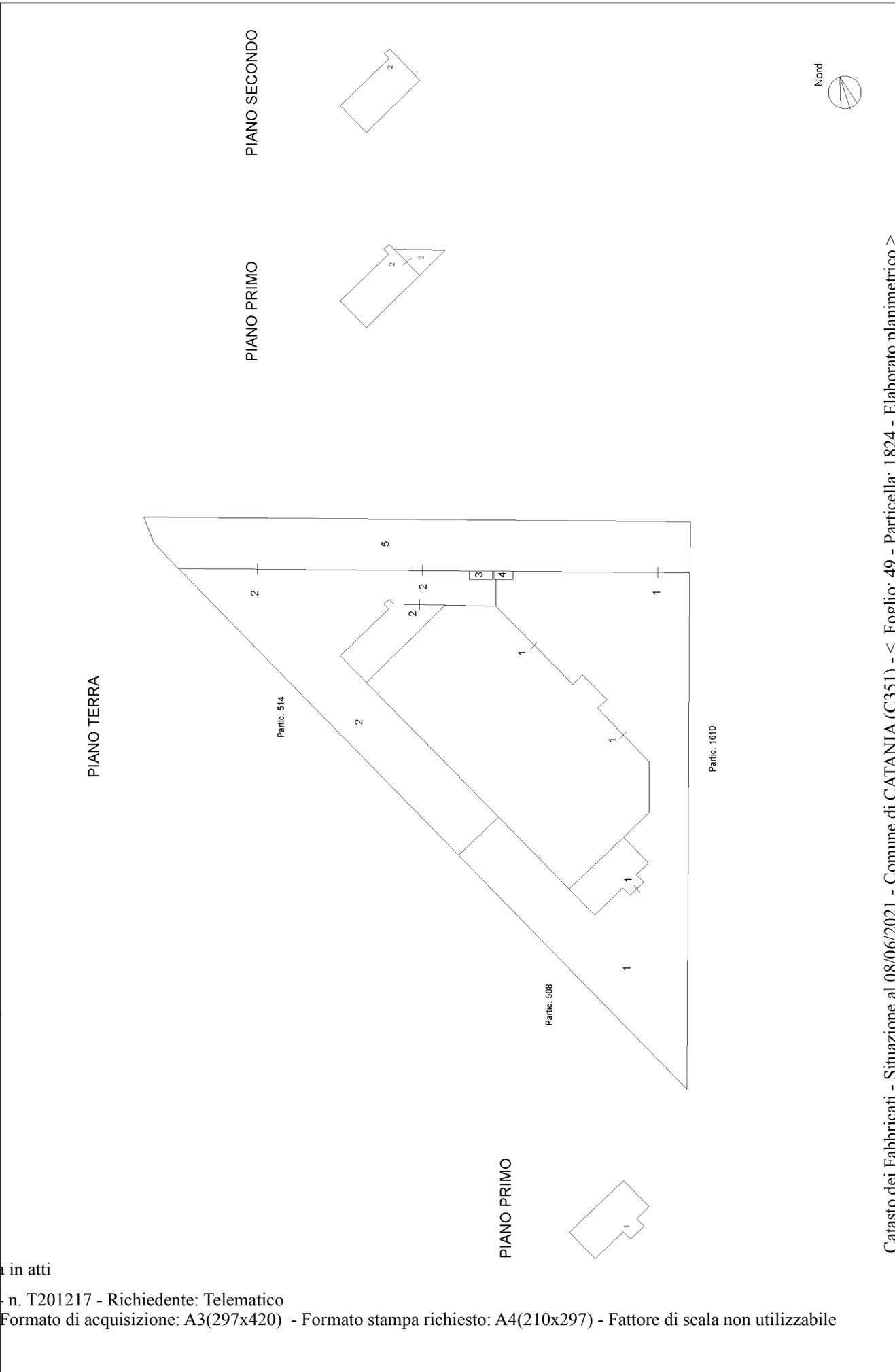
foto esterno



foto esterno



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mirabella Piero Paolo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Catania	N. 3079
Comune di Catania	Sezione: Foglio: 49	Particella: 1824	Pr. 0992794 n. del	08/08/2013 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del			Scala 1 : 500	



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0145129 del 21/05/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania
Zona Industriale Blocco Giancata

civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 49
Particella: 1824
Subalterno: 1

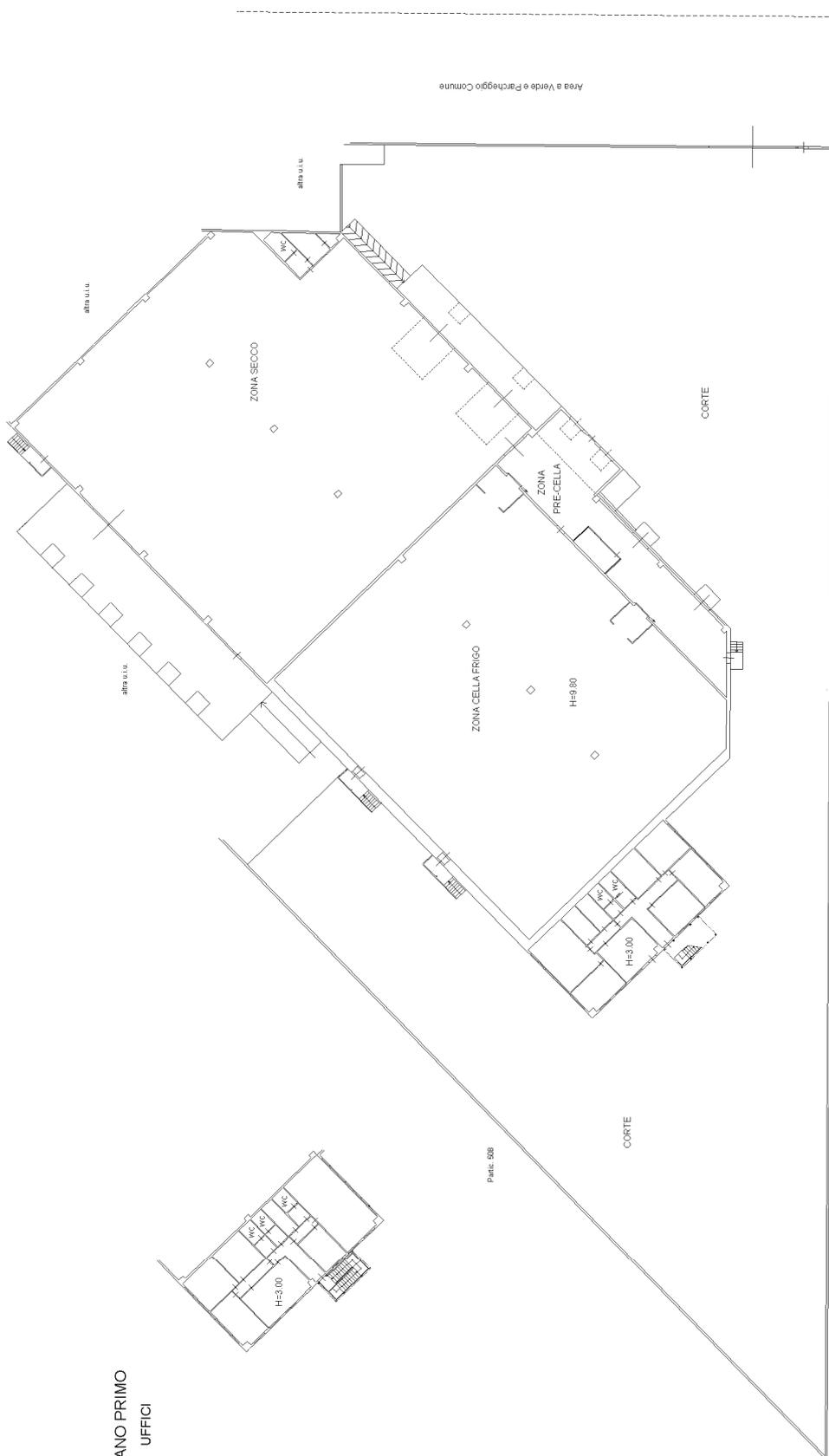
Compilata da:
Mirabella Piero Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Catania
N. 3079

Scheda 1 - 1
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA

PIANO PRIMO
UFFICI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0145129 del 21/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania

Zona Industriale Blocco Giancata

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 49

Particella: 1824

Subalterno: 4

Compilata da:

Mirabella Piero Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

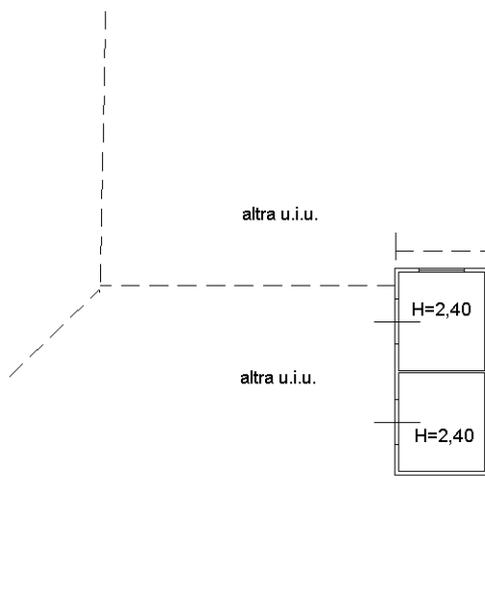
N. 3079

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

CABINA ENEL



Area a Verde e Parcheggio Comune

Nord



Ultima planimetria in atti

Allegati LOTTO B

localizzazione dell'immobile

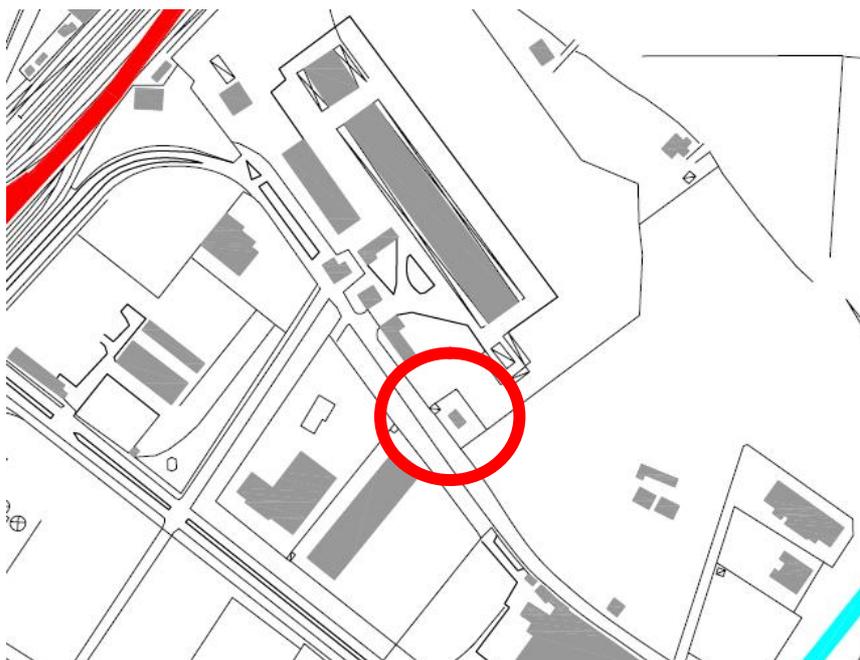
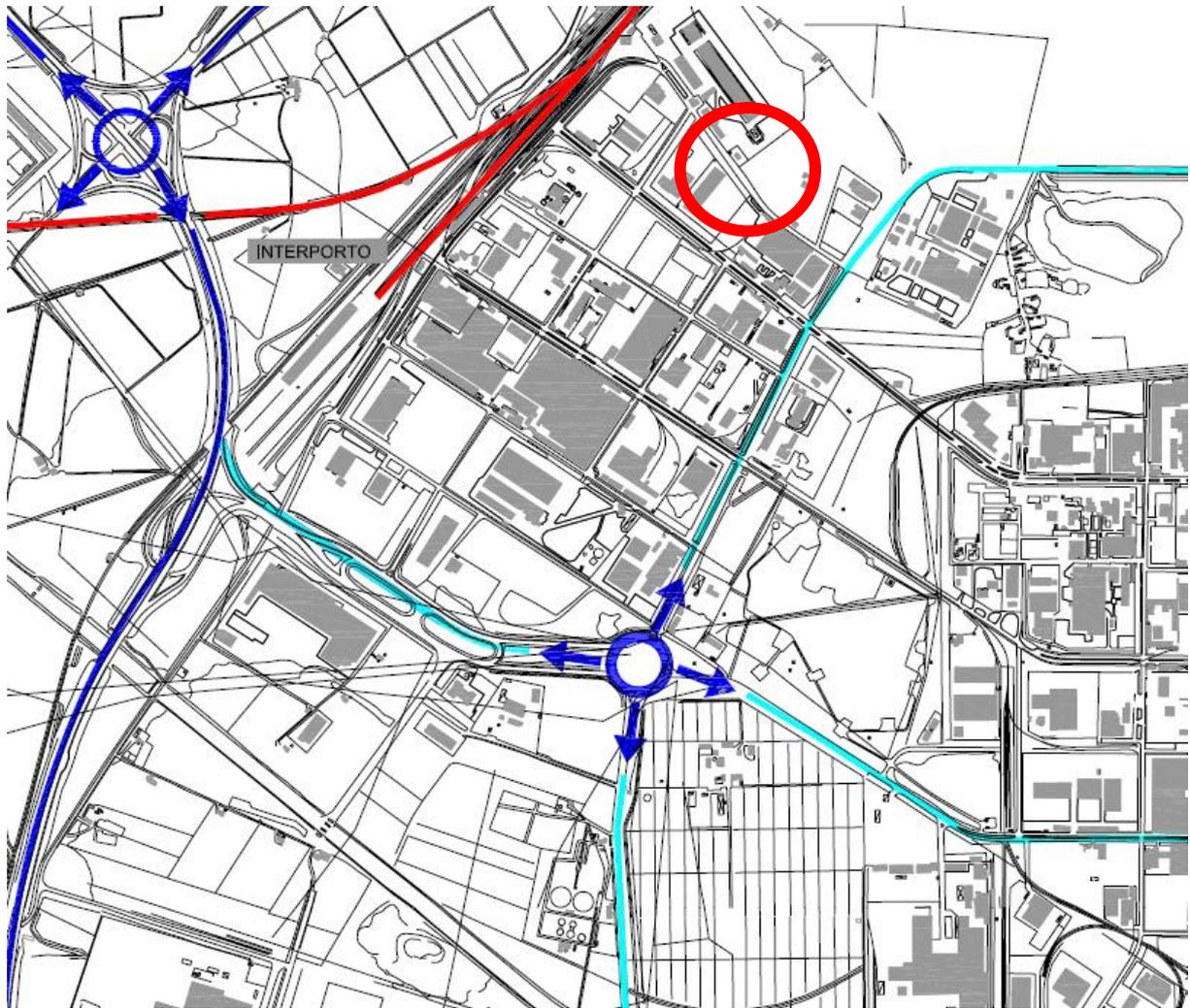
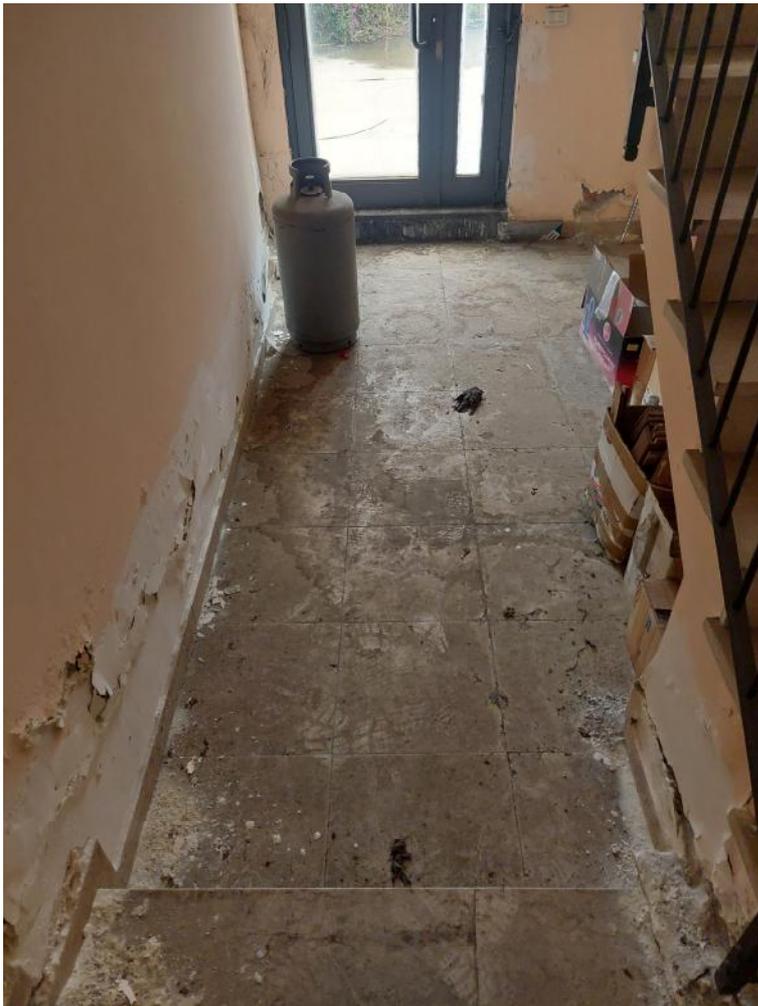


foto esterno



foto interno





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0334433 del 17/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania

Vi Strada

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 228

Subalterno: 7

Compilata da:

Zuccarello Pierluca

Iscritto all'albo:

Geometri

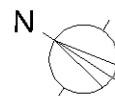
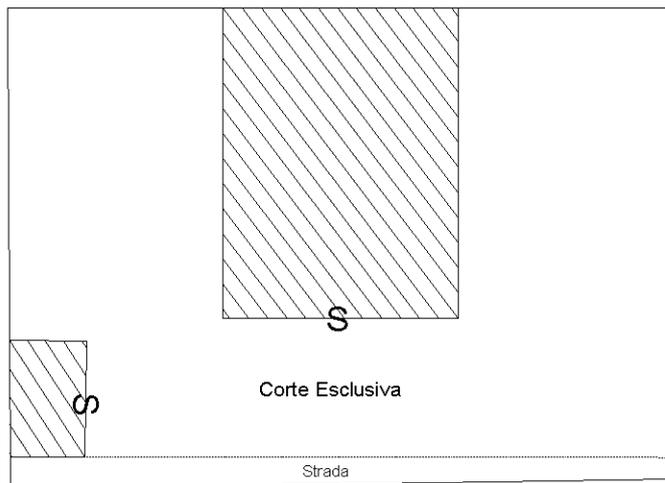
Prov. Catania

N. 3101

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0334433 del 17/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania

Vi Strada

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 40
Particella: 228
Subalterno: 7

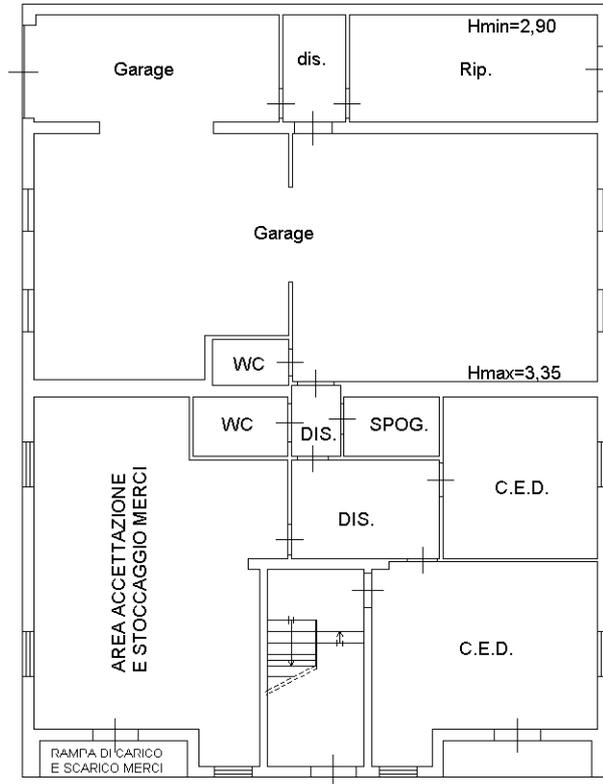
Compilata da:
Zuccarello Pierluca
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

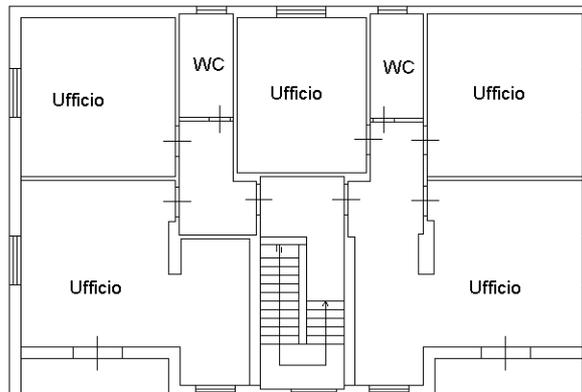
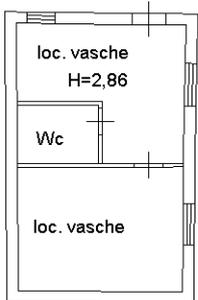
N. 3101

Scheda n. 2

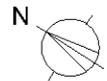
Scala 1:200



PIANO TERRA H=3,00



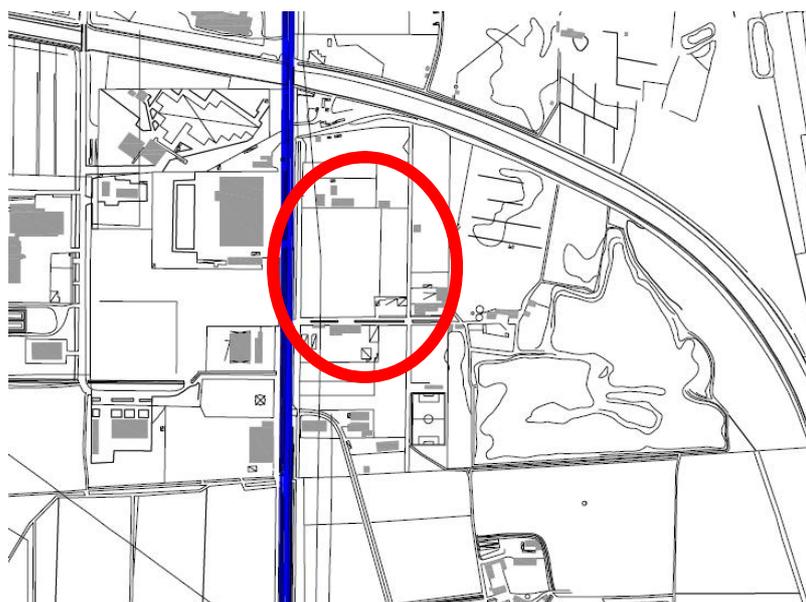
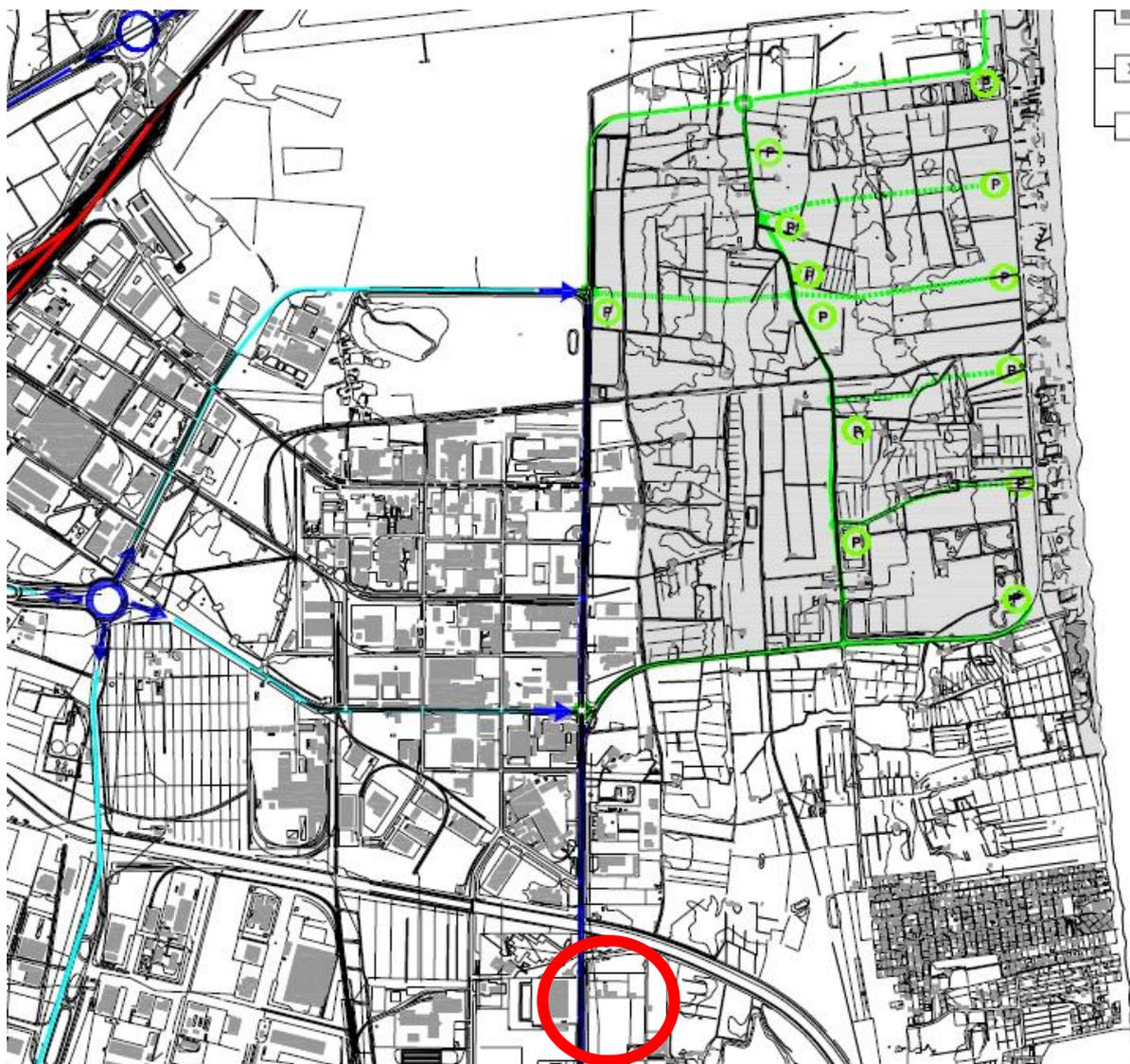
PIANO PRIMO H=2,90



Ultima planimetria in atti

Allegati LOTTO C

localizzazione dell'immobile



Allegati LOTTO D

localizzazione dell'immobile

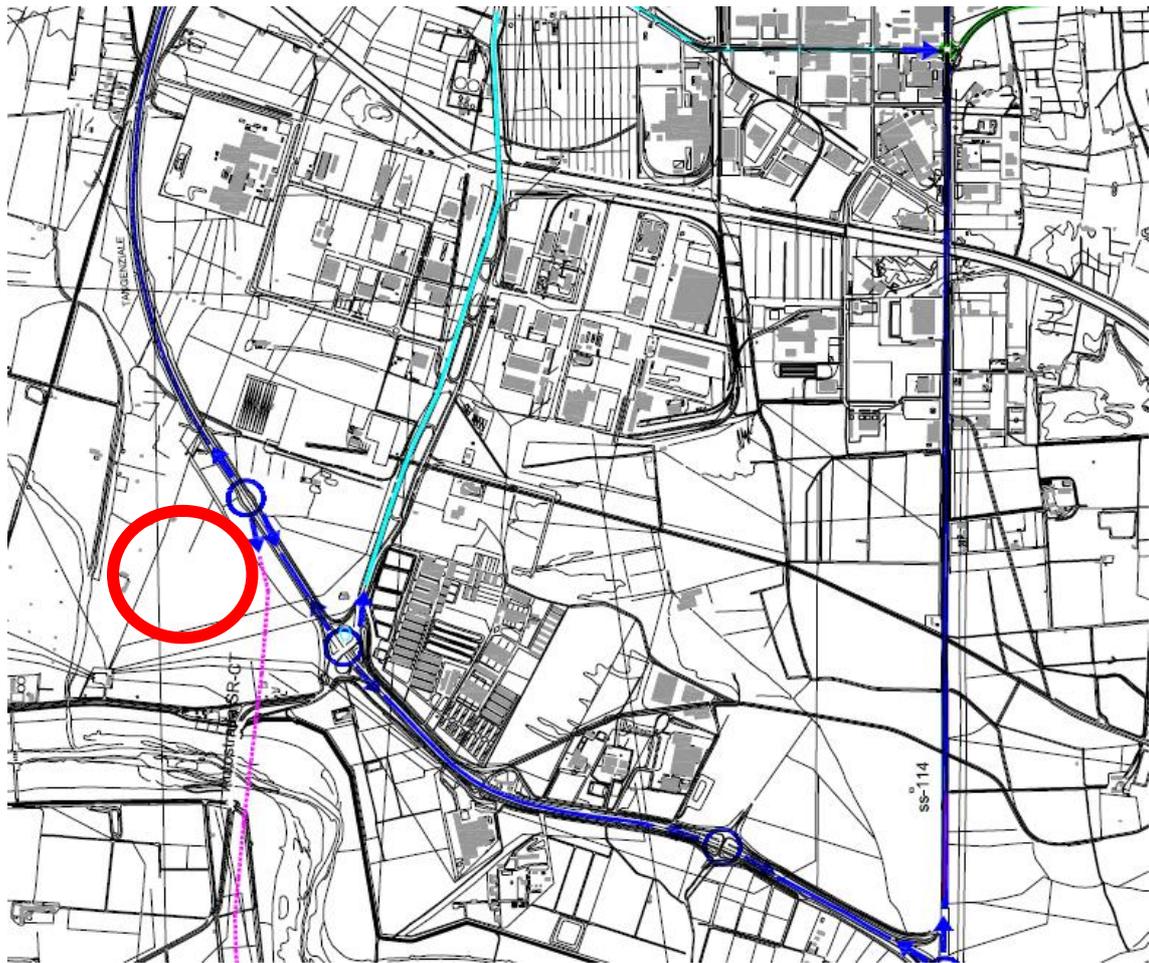


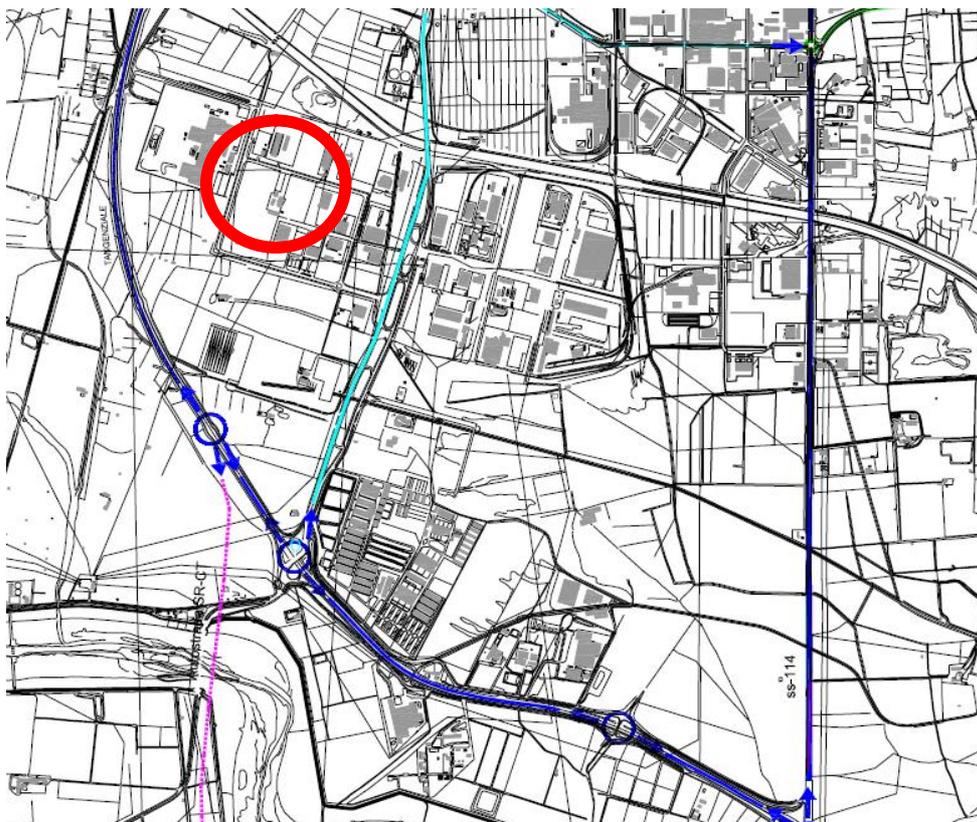
foto esterna del fabbricato





Allegati LOTTO E

localizzazione dell'immobile



particella in oggetto (in giallo)

