

06/06/2014

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
sezione esecuzioni Immobiliari  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA

procedura n. 116/2013 R.E.I.

GIUDICE: Dott. Luca Gurrieri  
DATA UDIENZA: 6 giugno 2014

C.T.U.: Ing. [redacted]

1. PREMESSA E QUESTITI.....	2
2. RISPOSTE.....	4
2.1 Risposta al quesito A).....	4
IMMOBILE 1.....	5
IMMOBILE 2.....	6
2.2 Risposta al quesito B).....	6
IMMOBILE 1.....	7
DESCRIZIONE STRUTTURA 1.....	8
DESCRIZIONE STRUTTURA 2.....	9
DESCRIZIONE STRUTTURE 3 E 4.....	9
IMMOBILE 2.....	10
2.3 Risposta al quesito C).....	11
2.4 Risposta al quesito D).....	12
2.5 Risposta al quesito E).....	12
IMMOBILE 1.....	12
PARTICELLA 1815.....	12
PARTICELLA 1094.....	12
PARTICELLE 1479, 1089 E 979.....	12
PARTICELLE 869, 1477 E 1478.....	12
IMMOBILE 2.....	13
2.6 Risposta al quesito F).....	14
2.7 Risposta al quesito G).....	14
2.8 Risposta al quesito H).....	15
3. VALUTAZIONE DEI LOTTI.....	15
3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI.....	15
IMMOBILE 1.....	15
IMMOBILE 2.....	18
3.2 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	19

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA

DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED] + 1. N° 116/2013.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESTITI

Ill.mo Dott. Luca Gurneri, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 16/07/2013 la sottoscritta Ing. [REDACTED] con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 118/2013 promossa dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] elettivamente domiciliata in Siracusa in [REDACTED] che la rappresenta e difende, contro la [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] elettivamente domiciliato in Siracusa, Viale [REDACTED] presso lo studio [REDACTED] che lo rappresenta e difende, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con i suddetti procedimenti esecutivi.

Il giuramento veniva effettuato in data 14/02/2014 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno venti giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 06/06/2014.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 25/03/2014 alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto di pignoramento, comunicando lo stesso ai creditori a mezzo posta certificata e ai debitori a mezzo posta certificata e raccomandata A/R.

In data 24/03/2014 la sottoscritta, a causa di problemi di salute, comunicava alle parti il rinvio delle operazioni peritali al giorno 31/03/2014 alle ore 16,00 sui luoghi.

2

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'impianto sportivo [REDACTED] in [REDACTED] dove trovava il signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentate ed esecutatoio.

Accompagnata dal presente, si ispezionava l'impianto sportivo di cui all'atto di pignoramento, visionando i diversi impianti (piscina, palestra, n. 1 campo da calcio a sette, n. 1 campo da calcio a cinque) e le aree ad essi di servizio (bar e spogliatoi, parcheggi e area libera), eseguendo rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli; necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Successivamente, insieme al signor [REDACTED] ci si spostava presso l'immobile sito in Pulo Gargallo, Via Pirandello n. 6, per visionare l'appartamento facente parte dei beni sottoposti a pignoramento, dove si eseguivano rilievi fotografici e si prendevano appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 18,00 la sottoscritta concludeva le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la Conservatoria dei RR. II, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, elencarli pertinenza ed accessori, indicandone i dati catastali, quali estraibili dal sopralluogo e dagli usanze degli atti e dai documenti prodotti, nonché le componenti dei beni stessi rilevati in sede di sopralluogo con qualità emergenti dai carteggiati in atti;
- b) fornire una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dati titoli in base ai quali è occupato con particolare riferimento alla sussistenza di contratti esigibili in data antecedente al pignoramento;
- d) verificare l'esistenza di ipoteche, usufrutti o oneri, di natura reale condonabile, gravanti sul bene, che interferano o ostacolino l'impignoramento, nei limiti consentiti dalla legge;
- e) verificare l'esistenza di ipoteche, usufrutti o oneri, di natura reale condonabile che gravano condonati o che comunque

3

istituzionale con opposti edittizionalmente.

f) indici in destinazione del bene patrimoniale immobiliare concesso siglate.

g) averi per i procedimenti di comparazione alla siglate come in materia urbanistica - edilizia e in caso di interpellata, accenti se gli stessi siano suscettibili di scomenta, quantificandolo il costo dello stesso, indicando le somme da pagare a titolo di collazione, anche tutti gli costi accessori (costi di urbanizzazione e costi di costruzione), indicando quale in via d'opposizione, se non sia possibile un'aspirazione determinata, peraltro se esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

h) avere l'esistenza o meno dello dichiarazione di acquisto o di interpellata dell'immobile.

## 2. RISPOSTE

### 2.1 RISPOSTA AL QUESTO A)

(Cm. allegato A\_4 documentazione fotografica, allegato B\_5 documentazione catastale e allegato C\_2 copie Concessioni Edilizie)

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo sono costituiti da:

1) fabbricato per attività sportive in c.da San Focà via Luigi Pirandello p. terra in catasto urbano al

Fig. 79 part. 1815 [...] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in capo alla [...].j

2) fabbricato urbano da accertare in c.da San Focà in catasto terreni al Fig. 79 part. 1479 are

18,57 per la quota di proprietà pari ad 1/1 in capo alla [...].j

3) terreno censito al catasto terreni al fig. 79 part. 1089 are 58,65 [...] e part. 979 are 1,90 [...] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in capo alla [...].j

4) fabbricato in strada provinciale 25 censito in catasto fabbricati al fig. 79 part. 2022 sub. 1, cat D/6 [...] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in capo alla [...].j

5) fabbricato in strada provinciale 25 censito in catasto fabbricati al fig. 79 part. 2017 sub. 1, cat D/6 [...] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in capo alla [...].j

6) terreno in c.da Castellaccio in catasto terreni al fig. 79 part. 1054 are 13,10 90 [...] per la quota di proprietà pari ad 1/1 in capo alla [...].j

✓

1

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale si evince che i beni da 1 a 6 sono stati tutti inglobati all'interno della nuova particella 1815 del foglio 79 di cui alla denuncia di variazione presentata presso l'agenzia del Territorio di Siracusa in data 18/03/2014. Pertanto, verranno trattati come un unico compendio immobiliare che comprende le particelle terreni e quelle dei fabbricati e delle aree di pertinenza ubicate al loro interno. Il bene di cui al punto 7 costituisce, invece, un immobile a sé stante che può essere trattato, in quanto tale, come bene autonomo. In definitiva, gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- IMMOBILE 1: impianto sportivo sito in Priolo Gargallo, Via Pirandello n. 13, nella quota di 1/1 proprietà [...].j

- IMMOBILE 2:

ORPIS

1

#### IMMOBILE 1

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato IMMOBILE 1, è l'impianto sportivo sito in Priolo Gargallo, con n. 2 accessi da Via Pirandello e n. 1 accesso dalla S.P.25 Priolo-Florida. È ubicato in zona periferica a destinazione residenziale, a circa 2 km dal centro abitato.

L'impianto sportivo è censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79 alla 1815 categoria D/6, rendita 114,458,00 €, in testa alla [...].j proprietà per 1000/1000. Si precisa che i mappali 2017 sub. 1 e 2022 sub. 1 sono stati soppressi e uniti al mappale 1815. Inoltre, la particella terreni 1815 di are 83,11 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle particelle 859 di are 00,61, 1477 di are 40,26, 1478 di are 42,24, 1479 di are 18,57, 1089 di are 58,65, 979 di are 01,90 e 1054 di are 13,10. A loro volta, le particelle 1477 di are 40,26, 1478 di are 42,24 e 1479 di are 18,57 derivano dal frazionamento della particella 857 di ha 1,01,07, mentre la particella 1089 di are 58,65 deriva dal frazionamento della particella 860 di are 79,40.

Le planimetrie presentate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e quelle allegate alle Concessioni Edilizie presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo risultano pressoché conformi allo stato di fatto.

In fase di sopralluogo è stato possibile accertare che l'impianto sportivo, nel complesso, confina a nord con Via Pirandello e con terreni di altra ditta, a est con S.P.25 Priolo-Florida, a sud e a ovest in parte terreni di altra ditta, in parte cor

## IMMOBILE 2

OMISSIS

## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO B)

(cfr. allegati A\_documentazione fotografica)

## IMMOBILE 1

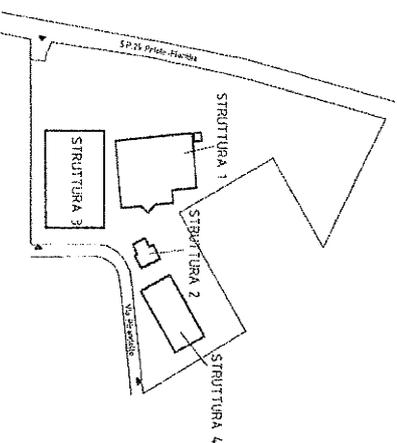
Il bene in esame è costituito dal complesso destinato a impianto sportivo della [redacted] costituito da n. 2 fabbricati e da n. 2 campi da calcetto (uno a sette e uno a cinque) distribuiti su un'unica area perfunzionale delimitata in parte con ringhiera, in parte con muretto in blocchi di tufo e sovrastante ringhiera, in parte semplicemente con rete metallica.

Il complesso sportivo dispone di n. 3 accessi tramite cancelli carrabili di cui due prospicienti Via Pirandello e uno direttamente sulla S.P.25 Priolo-Florida.

L'area è idealmente suddivisa in due ampie aree di parcheggio, una asfaltata, l'altra pavimentata con pavimentazione carrabile autobloccante, entrambe intervallate da aiuole, e in un'ampia area libera, allo stato attuale non adibita ad uso alcuno.

Per una migliore descrizione dei luoghi, ci si avvarrà di una numerazione atta ad una chiara ed univoca identificazione delle singole strutture sportive, che si riporta nell'elenco e nello schema planimetrico a seguire:

- STRUTTURA 1: fabbricato destinato a piscina (piano terra) e palestra (piano primo);
- STRUTTURA 2: bar e servizi;
- STRUTTURA 3: campo di calcio a sette;
- STRUTTURA 4: campo di calcio a cinque.



## DESCRIZIONE STRUTTURA 1

(cfr. Allegato 2 - Omologazione)

La STRUTTURA 1 è costituita da un fabbricato a due elevazioni fuori terra: il piano terra è occupato dall'impianto "piscina" con annessi servizi, e il piano primo dall'impianto "palestra" con annessi servizi. E' costituita da un fabbricato con struttura portante in c.a.p. (cemento armato precompresso).

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e quelli interni prevalentemente con struttura in alluminio e pannellature in laminato plastico di facile pulizia e manutenzione, in particolare per le porte di spogliatoi e servizi igienici. La dotazione dei locali spogliatoi e dei servizi igienici appare completa e perfettamente funzionante, sia per gli arredi che per l'impiantistica. Gli impianti sono realizzati prevalentemente sottotraccia.

PIANO TERRA: la struttura della piscina occupa una superficie coperta di 1617,15 mq, compresa la palazzina servizi che comprende l'infermeria, n. 2 spogliatoi divisi per sessi, spogliatoi e servizi dedicati ai bambini, servizi igienici (comprensive di docce, lavabi, orinatoi, water), tra cui quelli per portatori di disabilità motore, spogliatoi per atleti e personale addetto, ufficio direzionale e deposito attrezzature.

Il locale piscina, coperto, il cui accesso dall'esterno avviene tramite due ampie aperture dotate di maniglione antipanico, comprende una piscina di dimensioni 12,50 x 25,00 m e un'altra piscina per bambini e disabili di dimensioni 6,00 x 12,50 m. A lato delle piscine una tribuna realizzata con struttura prefabbricata in c.a.p. e setti murari in c.a. è destinata ad accogliere il pubblico, ad uso del quale sono stati realizzati servizi igienici dedicati.

Al piano terra, a fianco della struttura, e al piano interrato, accessibile da una scala esterna, si trovano i vari tecnici della piscina, con i filtri e le pompe per il trattamento acqua, la vasca di compenso, la centrale termica di ventilazione ed elettrica.

La struttura piscina è dotata di impianto di termoventilazione nei locali spogliatoi e di condizionamento nei vari ambienti.

La struttura piscina è omologata per gare di nuoto dalle

N.

con

parere favorevole del 24/01/2008.

PIANO PRIMO: la palestra è ubicata al piano primo del CORPO 1 ed è raggiungibile tramite due scale di emergenza esterne. E' costituita da un ampio ambiente con pavimentazione in laminato, adito a sala da ballo, e da una serie di ambienti di servizio quali spogliatoi, servizi igienici con docce. E' presente, anche se attualmente non funzionante, un ambiente predisposto con sauna.

## DESCRIZIONE STRUTTURA 2

La STRUTTURA 2 è costituita da un fabbricato a un'elevazione fuori terra destinato a bar, servizi e spogliatoi ad uso dell'impianto sportivo.

Il prospetto esterno è rifinito con intonaco civile per esterni di colore giallo paglierino e parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica di colore matton.

E' pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate con intonaco civile per interni e rifinite con tinteggiatura.

Il fabbricato ha copertura piana ed è caratterizzato per buona parte da una veranda esterna coperta da una tettoia con struttura in legno e sovrastante manto di legole.

## DESCRIZIONE STRUTTURE 3 E 4

La STRUTTURA 3 e la STRUTTURA 4 sono due campi da calcetto, rispettivamente da calcio a 7 e da calcio a 5. Sono realizzati in erbetta sintetica, delimitati da struttura metallica con rete di opportuna altezza e sono adeguatamente illuminati.

\*\*\*

La superficie commerciale complessiva dell'intero complesso sportivo è riportata a seguire, suddivisa nelle diverse strutture e aree prima descritte:

	mq
superficie catastale area (di cui una parte adibita a parcheggi)	16.223,00
STRUTTURA 1 - piscina	1.633,95
STRUTTURA 1 - palestra	498,92
STRUTTURA 2 - edificio bar, servizi e spogliatoi	168,48
STRUTTURA 3 - campo calcio a 7	1.829,50
STRUTTURA 4 - campo calcio a 5	821,72
parcheggio	2.646,00

L'impianto sportivo si trova in buone condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla

natura delle finiture.

IMMOBILE 2

L  
P  
L  
W  
a  
L  
S  
n  
L  
L  
ni  
ki  
le  
L  
L  
li  
F  
T  
E  
C  
C  
S  
E  
I  
I  
I

OPASSIS

macchina esterna per il raffrescamento e per il riscaldamento.

OPASSIS

manutenzione e alla natura delle finiture interne.

**2.3 RISPOSTA AL QUESTIONARIO**

(cfr. allegati al contratto di locazione)

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo, si può affermare quanto segue:

- l'IMMOBILE 1 è concesso in locazione [redacted] con contratto stipulato in data 16/12/2011 per la durata di nove anni, ovvero fino al 15/12/2020, relativamente alla struttura della piscina, mentre le strutture destinate a campi da calcio e la struttura adibita a bar e servizi sono concesse in locazione [redacted]

con contratto stipulato in data 01/04/2005 fino al 31/03/2010, con tacito rinnovo, salvo disdetta di una delle parti, per un periodo uguale, ovvero fino al 31/03/2015;

• l'IMMOBILE 2

2.4 RISPOSTA AL QUESTO D)

Non esiste alcun vincolo gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

2.5 RISPOSTA AL QUESTO E)

(Cfr. allegati D\_presse Consecazione RQ II.)

IMMOBILE 1

PARTICELLA 1815

L'immobile in oggetto appartiene a

PARTICELLA 1054

A. [redacted] è pervenuta in forza dell'atto di vendita del 07/12/2005 rogato dal Notaio [redacted] Prolo Gargallo, trascritto a Siracusa il 14/12/2005 al n. 3120317389 da potere dei signori [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2.

Al signor [redacted] in maggiore estensione e in comunione legale dei beni con la signora [redacted] è pervenuto in forza dell'atto di vendita del 03/07/1991 rogato dal Notaio [redacted] da Augusta, trascritto a Siracusa il 22/07/1991 al n. 12389/9869 da potere dei signori [redacted]

PARTICELLE 1479, 1089 E 979

A. [redacted] sono pervenute in forza dell'atto di vendita del 31/07/2003 rogato dal Notaio [redacted] trascritto a Siracusa il 08/08/2003 al n. 14344/10699 da potere della [redacted] con sede in [redacted]

A. [redacted] sono pervenute in forza dell'atto di vendita del 13/12/1990 rogato dal Notaio [redacted] da [redacted] ivi trascritto il 02/01/1991 al n. 136/119 - particelle 857 e 860 - da potere [redacted]

PARTICELLE 859, 1477 E 1478

A. [redacted] sono pervenute in forza dell'atto di vendita del 26/09/2000 rogato dal Notaio [redacted] da [redacted] trascritto a Siracusa il 19/10/2000 al n. 15309/11795 da potere [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2.

Al signor [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] sono pervenute in forza dell'atto di vendita del 20/04/1999 rogato dal Notaio [redacted] da [redacted] trascritto a Siracusa il 13/05/1999 al n. 6471/4728 da potere del [redacted]

Al [redacted] sono pervenute in forza dell'atto di vendita del 12/11/1997 rogato dal Notaio [redacted] trascritto a Siracusa il 20/11/1997 al n. 16012/12949 da potere [redacted] con sede [redacted]

A. [redacted] sono pervenute in forza dell'atto di vendita del 13/12/1990 rogato dal Notaio [redacted] da [redacted] ivi trascritto il 02/01/1991 al n. 136/119 - particelle 857 - da potere [redacted]

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- \* verbale di pignoramento immobiliare del 22/03/2013, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 17/04/2013 al n. 5973/4545 - sui mappali 1815, 2022 sub. 1 e 2017 sub. 1 e sulle particelle 1479, 1089, 979 e 1054 e contro [redacted] per l'intero - a favore della [redacted]

- \* ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/10/2006, Notaio [redacted] iscritta a Siracusa il 21/10/2006 al n. 27849/8568 - sul mappale 1815 e sulle particelle 1479, 1089 e 979 e contro la [redacted] per l'intero - a favore della [redacted]

- \* ipoteca legale del 27/02/2006, [redacted] iscritta a Siracusa il 28/02/2006 al n. 57312/150 - contro [redacted] per l'intero a favore della [redacted] [redacted] ipoteca iscritta dopo l'atto di vendita sulla particella 860 senza specificare la superficie);

- \* ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/09/2005, Notaio [redacted] iscritta a Siracusa il 09/09/2005 al n. 221177093 -- sul mappale 1815 e sulle particelle 1479, 1089 e 979 e contro la società [redacted] per l'intero - a favore [redacted]
  - \* ipoteca legale del 11/08/2004, [redacted] iscritta a Siracusa il 14/10/2004 al n. 2389776204 - contro [redacted] per l'intero a favore della [redacted]
- S.p.A. [redacted] (ipoteca iscritta dopo l'atto di vendita sulla particella 860 senza specificare la superficie).

## IMMOBILE 2

0948815

### 2.6 RISPOSTA AL QUESTO F)

(cfr. allegato C, sinfoco del P.R.G. del Comune di Palio Gargallo)

L'IMMOBILE 1 ricade in zona "Fs" del P.R.G. del Comune di Prolo Gargallo.

### 2.7 RISPOSTA AL QUESTO G)

(cfr. allegato E, copie Concessioni Edilizie)

L'impianto sportivo identificato come IMMOBILE 1 è stato realizzato in diverse fasi temporali con i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 2198/2001 del 17/08/2001 (variante in corso d'opera) per la [redacted]

"costruzione di campi di calcio e servizi";

- Concessione Edilizia n. 2575/2005 del 08/08/2005 per la "costruzione di una piscina coperta e una palestra";
- Concessione Edilizia n. 2708/2006 del 03/08/2006 (in variante) per la "realizzazione di una piscina coperta e una palestra".

### 2.8 RISPOSTA AL QUESTO H)

(cfr. allegato G, copie Agibilità)

L'impianto sportivo identificato come IMMOBILE 1 è dotato delle seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione di Agibilità del 11/05/2005 dell'"impianto sportivo con bar e servizi";
- Autorizzazione di Agibilità del 20/08/2007 dell'"impianto sportivo destinato a PISCINA-PALESTRA".

### 3. VALUTAZIONE DEI LOTTI

#### 3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

##### IMMOBILE 1

Non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso data la mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ricade nel caso per cui la dottrina estimate ammette metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

Si ritiene opportuno, pertanto, applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Questo metodo si basa sull'esame dei costi e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

Si è infine ritenuto opportuno applicare al valore calcolato come sopra un ulteriore deprezzamento, pari al 20% (coef. 0,80) in funzione del vincolo contrattuale di locazione susistente fino alla data del 15/12/2020 per la struttura piscina e fino al 31/03/2015 per le strutture destinate a campi da calcio e per la struttura adibita a bar e servizi.

Metodo del valore del costo di ricostruzione deprezzato

Il valore del costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile in esame, area compresa, si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo dell'intero impianto sportivo e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r \cdot K_d$$

dove:

$V_f$  = valore del fabbricato (area compresa)

$V_a$  = valore dell'area

$C_r$  = Costo di riproduzione del fabbricato

$K_d$  = coefficiente di deprezzamento

Valore dell'area  $V_a$

Il valore venale di base dell'area è stato determinato a partire dal valore ottenuto dal calcolo IMU<sup>1</sup> per terreni agricoli e sulla base dell'aliquota prevista dal Comune di Pirolo Gargallo per l'anno 2012 indicata nel **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "I.M.U."**, approvato con Deliberazione Consiliare n 67 del 18/05/2012, opportunamente rivalutato considerando che gran parte dell'area suddetta risulta adibita a parcheggio e, pertanto, è idoneamente rifinita allo scopo (pavimentazione in asfalto o autobloccanti, aiuole, accessi, illuminazione), ma anche opportunamente deprezzato tenendo conto delle condizioni di manutenzione dell'area.

In definitiva, il valore opportunamente corretto che verrà utilizzato per il calcolo di  $V_a$  è pari a 45,00

<sup>1</sup> <http://www.calcolandmu.it/>

€/mq.

**Costo di Riproduzione  $C_r$**

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto da tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi de [redacted] opportunamente rivalutate, relative a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie; il valore che si ritiene congruo per le diverse strutture è pari a:

STRUTTURA 1 - piscina	€/mq
STRUTTURA 1 - palestra	1.200,00
STRUTTURA 2 - edificio bar, servizi e spogliatoi	550,00
STRUTTURA 3 - campo calcio a 7	350,00
STRUTTURA 4 - campo calcio a 5	250,00
	250,00

**Coefficiente di Deprezzamento  $K_d$**

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento, che prevede come parametro base l'età dell'impianto oggetto della valutazione, si è optato per l'utilizzo di un valore medio in considerazione dell'età degli immobili, edificati tra il 2001 e il 2006.

Il coefficiente di deprezzamento è stato valutato secondo la formula

$$D = [(n/E_u \times 100) + 20]^2 - 2,88$$

140

dove:

D = deprezzamento % totale

N = età del fabbricato (in anni)

$E_u$  = vita utile del fabbricato (media 60 anni)

**Procedimento di Stima**

Alla luce di quanto sopra esposto si procede alla valutazione dell'impianto sportivo oggetto di stima:

$$V_f = V_a + C_r \cdot K_d$$

valore dell'area Va	mq	€/mq	€
16.223,00		45,00	€ 730.035,00
<b>costo di riproduzione Cr</b>			
	mq	€/mq	€
piscina	1.633,85	1.200,00	€ 1.960.620,00
palestra	488,92	550,00	€ 268.906,00
edificio bar, servizi e spogliatoi	168,48	350,00	€ 58.968,00
campo calcio a 7	1.829,50	250,00	€ 457.375,00
campo calcio a 5	821,72	250,00	€ 205.430,00

• coefficiente di deprezzamento Kd

$$\text{anno 2001} = \frac{(13210 + 20)^2}{140} = 2,86 = 9,54\%$$

$$\text{anno 2006} = \frac{(8310 + 20)^2}{140} = 2,86 = 5,08\%$$

$$\text{valore medio: } \frac{9,54 + 5,08}{2} = 7,31\% \rightarrow \text{Kd} = 0,93$$

↓ VALORE DELL'IMPIANTO Vf = € 3.465.594,04

Come precedentemente esposto, al valore dell'impianto Vf sopra calcolato si applica un ulteriore coefficiente riduttivo di deprezzamento pari 0,80 in funzione del vincolo contrattuale di locazione sussistente fino alla data del 15/12/2020 per la struttura piscina e fino al 31/03/2015 per le strutture destinate a campi da calcio e per la struttura adibita a bar e servizi.  
Pertanto il valore finale dell'immobile è così determinato:

$$Vf = \text{valore finale dell'impianto sportivo: } € 3.465.594,04 \times 0,80 = € 2.772.475,23$$

IMMOBILE 2

omissis

