TRIBUNALE DI CATANIA

Giud. Del.	**Curatore** **Avv. Giorgio Romano**

Sezione fallimentare – R.G. xxx/xxxxx

CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI

RELAZIONE DI STIMA

Il Perito Estimatore **Ing. Paolo Li Gioi**	**Data** **26/01/2026**

Sommario

MANDATO **4**

OPERAZIONI PRELIMINARI **4**

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI **4**

Metodo principale **4**

Consistenza ragguagliata **4**

Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto **5**

Coefficienti di Ragguaglio **5**

LOTTO 01: CAPANNONE INDUSTRIALE **6**

Ubicazione (in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso - CT) **6**

Descrizione **8**

Rilievo fotografico **10**

Elaborati Catastali **15**

Consistenza **18**

Stato di manutenzione **18**

Compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti **18**

Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto **19**

Parametro 01 19

Parametro 02 20

Parametro 03 21

Parametro 04 22

Tabella omogeneizzazione parametri **23**

Valore commerciale dell'immobile **23**

VALUTAZIONE DELLE CELLE FRIGO IN ESERCIZIO **24**

VALUTAZIONE CELLE FRIGO IN COSTRUZIONE **24**

VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO **25**

Parametri iniziali ed ipotesi 27

Stima degli Introiti Annuali (Anno 1) 27

Calcolo del Flusso di Cassa Netto 28

Calcolo del Valore Attuale (DCF) 28

Tabella riepilogativa **29**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO VALORI DI STIMA 56

MANDATO

Con riferimento all'istanza inoltrata presso il Tribunale di Catania dal nominato Curatore, Avv. Giorgio Romano, al sottoscritto, Ingegnere Paolo Li Gioi, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania con il n. [redacted] veniva affidato l'incarico di Perito Estimatore dei beni immobili facenti parte della procedura n. xxx/xxxx [redacted]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Gli immobili oggetto di stima consistono in:

- Lotto 01: CAPANNONE INDUSTRIALE ubicato in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso (CT)
- Lotto 02: TERRENO seminativo irriguo ubicato in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso (CT)
- [redacted]
- [redacted]

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Si redige la presente stima, con riferimento ai valori di mercato relativi al primo semestre del 2025, facendo comunque riferimento per i valori comparativi di zona al secondo semestre 2025.

Metodo principale

Metodo di valutazione: comparativo; **Metodo di stima**: particolareggiato; **Criterio di stima**: a valore di mercato

Consistenza ragguagliata

Al fine di tener conto di ogni superficie proporzionalmente alla destinazione d'uso, si applicano delle percentuali di ragguaglio che hanno appunto lo scopo di omogeneizzare la consistenza delle superfici diversamente utilizzate. Per il calcolo della superficie ragguagliata si fa riferimento a quanto pubblicato dall'Agenzia del Territorio nel "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE". In ragione di quanto su esposto le superfici sono state computate al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto

Procedendo in termini di stima comparativa necessita individuare sul mercato immobiliare alcuni beni immobili di riferimento, simili per caratteristiche geografiche, tipologiche e costruttive a quello oggetto di stima. L'indagine di mercato è stata effettuata utilizzando agenzie specializzate nell'intermediazione immobiliare.

Coefficienti di Ragguaglio

In ragione delle principali caratteristiche oggettive intrinseche ed estrinseche (ubicazione, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, dotazione di impianti e servizi, consistenza, sistema distributivo) che diversificano gli immobili di riferimento rispetto a quello oggetto di stima, è opportuno definire dei coefficienti "punti di merito" che consentano una omogeneizzazione dei cespiti posti a confronto. Si sottolinea che i punti di merito risultano superiori all'unità quando lo stabile oggetto di stima sia migliore di quello preso a comparazione ed inferiore all'unità nel caso opposto.

Si adottano nello specifico i seguenti coefficienti:

- **Alea Contrattuale (C1)**: coefficiente derivante dalla fisiologica attività di negoziazione che avviene per la presenza della domanda e dell'offerta. È chiaro che nella trattativa incidono anche altri fattori di natura soggettiva/economica dei quali è necessario avere una conoscenza approfondita, ad ogni buon modo, considerando il trend dei valori di mercato, si ritiene opportuno applicare un'alea pari al 15%. Tale considerazione deriva da un giudizio puramente sintetico posto in essere dal tecnico valutatore.

- **Ubicazione/Tipologia (C2)**: sono determinati come rapporto tra i canoni medi della zona OMI in cui ricadono i parametri rispetto a quella del bene oggetto di valutazione. Inoltre tiene conto della diversa tipologia residenziale.

- **Consistenza (C3)**: gli immobili possono avere dimensioni estremamente varie che determinano una diversa appetibilità nel mercato immobiliare, in ragione dell'analoga consistenza tra gli immobili di riferimento e l'immobile oggetto di stima, si assumono coefficienti correttivi, incrementi o decrementi del valore reale.

- **Funzionalità (C4)**: tiene conto della tipologia costruttiva, ossia la rispondenza tra il criterio progettuale che ha concepito l'edificio e l'utilizzo finale.

- **Finiture/dotazione impiantistica (C5)**: tiene conto delle differenti finiture e dotazioni impiantistiche tra il bene oggetto della valutazione ed i riferimenti.

- **Stato manutentivo (C6)**: tiene conto delle differenze dello stato manutentivo tra il bene oggetto della valutazione ed i riferimenti.

- **Esposizione e vista (C7)**: tiene conto del piano dell'appartamento nei confronti dell'immobile che lo accoglie.

LOTTO 01: CAPANNONE INDUSTRIALE

Ubicazione (in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso - CT)

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere ubicato in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso (CT).

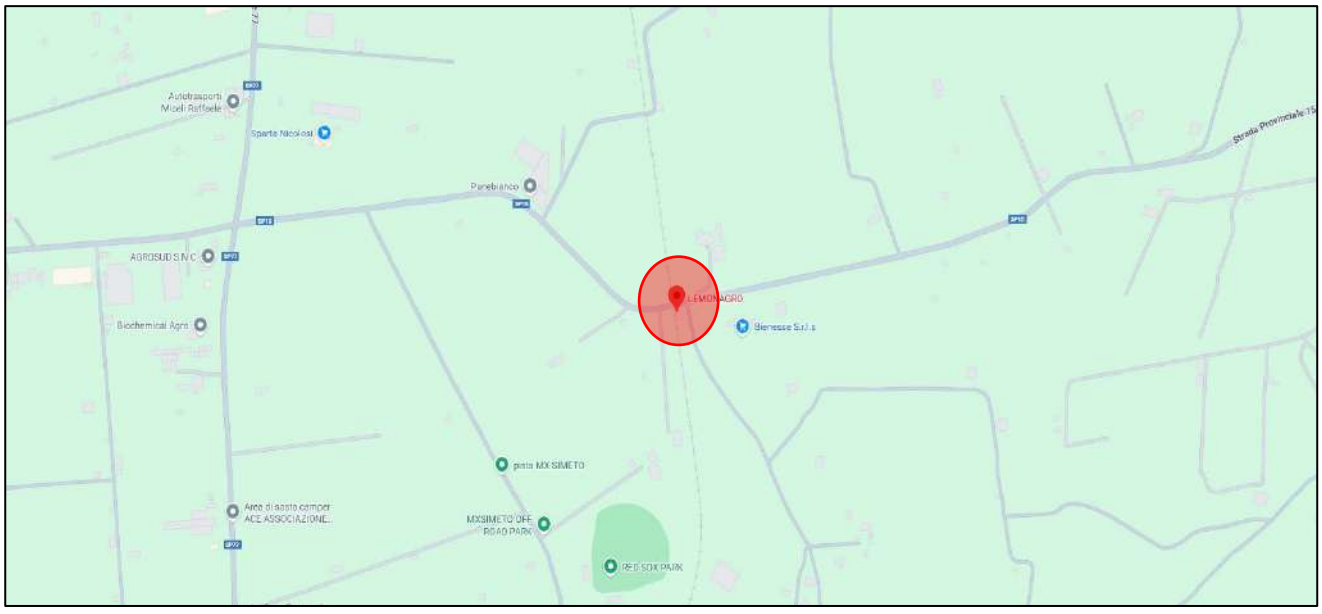


Figura 1: Ubicazione fabbricato - Mappa del territorio



Figura 2: Stralcio ortofotografico



Figura 3: Vista aerea

Descrizione

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un insediamento produttivo adibito allo stato attuale alla lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli. Tale insediamento è composto da:

1. opificio individuato al NCEU al Fg. n. 79, p.lla n. 727, sub. n. 6
2. abitazione individuata al NCEU al Fg. n. 79, P.lla n. 727, sub. n. 3
3. corte individuata al NCEU al Fg. n. 79, P.lla n. 727, sub. n. 1
4. il terreno individuato al NCT al Fg. n. 79, P.lla n. 680

Si accede alle proprietà attraverso un ingresso realizzato nella particella 727 sul lato di confine con la S.P. n. 15, il quale, attraverso un cancello carrabile, costituisce anche l'unico l'accesso all'insediamento produttivo, Da qui si sviluppa l'area di corte nella quale sono collocate zone parcheggio, zone di stoccaggio merci e zone macchinari a servizio dei processi di lavorazione.

Tale area di pertinenza risulta essere asfaltata con aiuole a verde in corrispondenza del prospetto principale dell'opificio.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di nuove strutture con funzionalità di celle frigo in aderenza al prospetto posteriore dell'opificio ed altre strutture in costruzione di circa 2.000 mq, sempre con funzione di celle frigo, nella parte posteriore del piazzale. È stato riscontrato altresì un piccolo deposito esterno realizzato sempre sul piazzale.

Il corpo principale, costituente l'opificio e ricadente nella particella 727, è costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura in cemento armato con copertura piana a terrazzo nel quale si accede attraverso un corpo scala. Il corpo di fabbrica di cui sopra accoglie un appartamento per civile abitazione al quale si accede attraverso un corpo scala dedicato ad esso, che consente contestualmente l'accesso al terrazzo, destinato all'alloggio del custode avente finiture di carattere modesto. In tale corpo di fabbrica trovano collocazione anche gli uffici e le aree produttive. L'immobile presenta discrete finiture (ben curate nella zona uffici) con buono stato di manutenzione, infissi in alluminio, pavimentazioni di tipo industriale nelle aree produttive ed in gres nelle aree ad uso ufficio. Le altezze

interne sono di circa 8 metri nelle aree produttive e di circa 4 metri nelle aree ad uso ufficio.

L'intero insediamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di condizionamento in buono stato manutentivo.

L'area di produzione è suddivisa in un'area che ospita la linea produttiva, aree di stoccaggio e deposito nonché aree destinate a celle frigo.

In copertura è installato un grande impianto fotovoltaico attualmente ancora in regime di scambio sul posto con il GSE. Per la particolare tipologia impiantistica e contrattuale esso è da valutare in modo indipendente dal resto degli impianti a servizio dello stabile.

Il fondo rustico, identificato al N.C.E.U. al Fg. n. 79, P.lla n. 680 e contiguo al

terreno ricadente nella particella n. 727, in parte è stato utilizzato per alloggiare la cabina elettrica a servizio del complesso nonché una porzione di area del piazzale.

La rimanente parte dello stesso è incolta ed ha destinazione catastale "seminativo irriguo". Quest'ultima, decurtata dalla parte utilizzata a servizio dell'insediamento industriale, verrà valutata come fondo agricolo.

Rilievo fotografico

Di seguito si riporta il rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo:


















































Elaborati Catastali

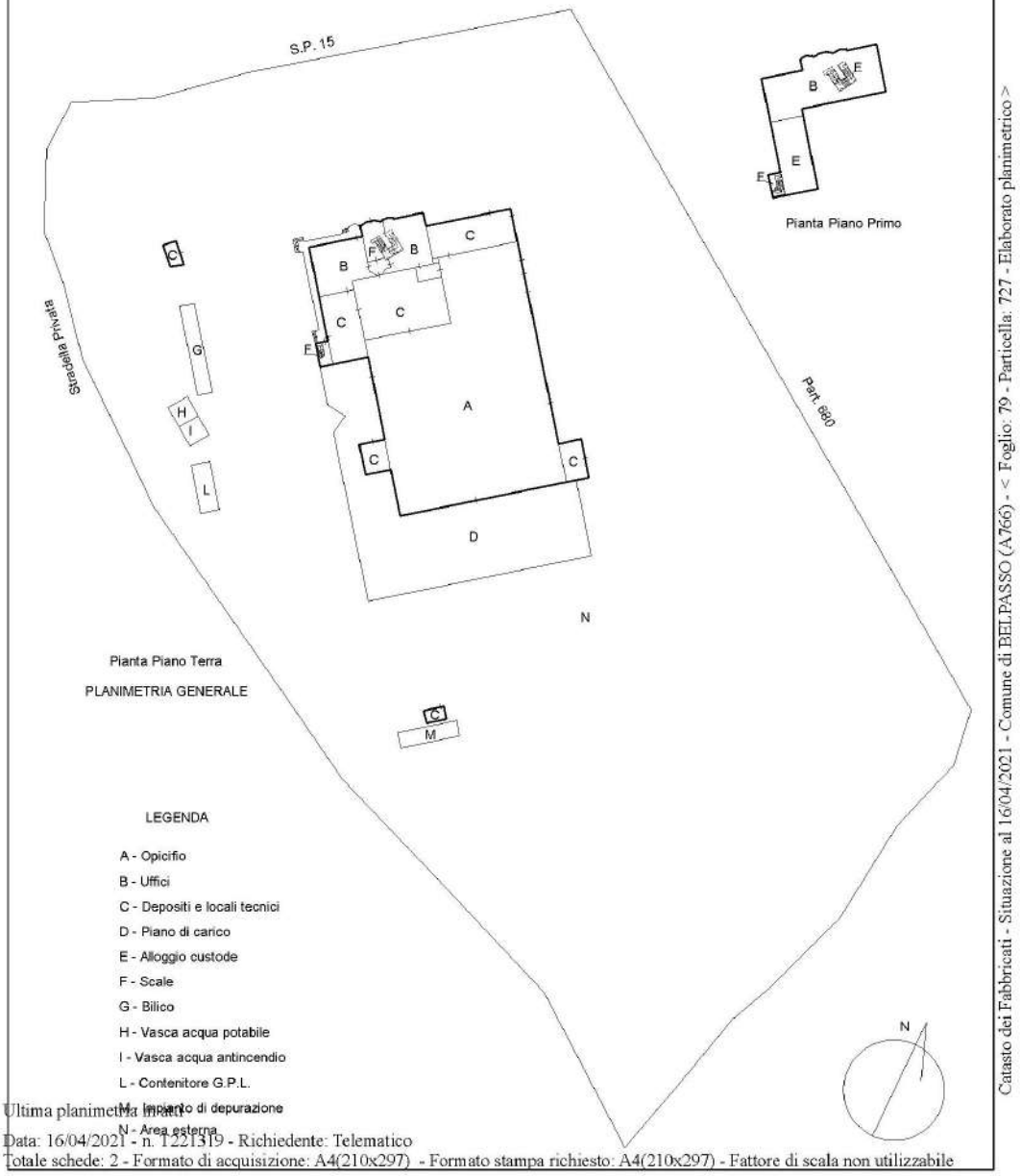
Data: 16/04/2021 - n. T221319 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

[redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Comune di Belpasso	Protocollo n. CT0045471 del 15/04/2021
Sezione: Foglio: 79 Particella: 727	Tipo Mappale n. 42941 del 09/04/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2021 - Comune di BELPASSO (A766) - < Foglio: 79 - Particella: 727 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 16/04/2021 - n. T221319 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

[redacted]

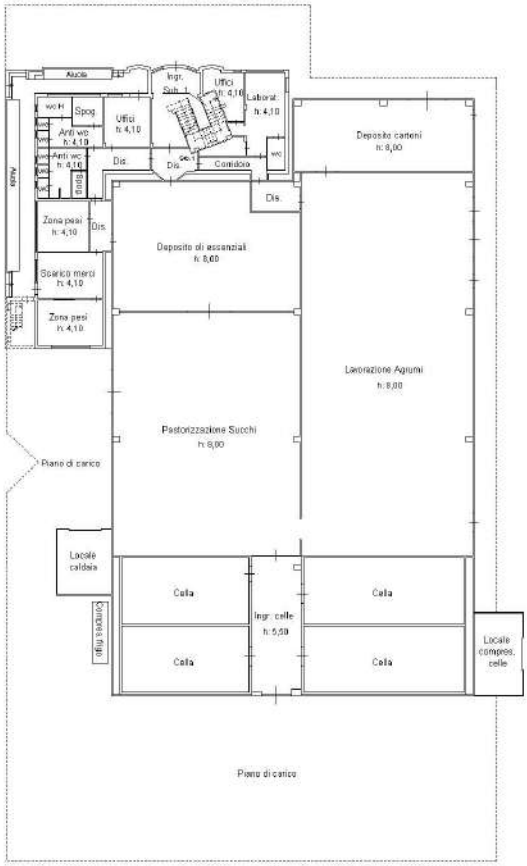
Data: 16/04/2021 - n. T223220 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0045471 del 15/04/2021
Comune di Belpasso
Contrada Agnelleria civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 79
Particella: 727
Subalterno: 6

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 500



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo H: 3,00

N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2021 - Comune di BELPASSO (A766) - < Foglio: 79 - Particella: 727 - Subalterno: 6 >
CONTRADA AGNELLERIA SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/04/2021 - n. T223220 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2021

Data: 16/04/2021 - Ora: 13.37.25 Fine
Visura n.: T220932 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BELPASSO(Codice A766) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		79	727	6			D/1				Euro 23.479,90	CONTRADA AGNELLERIA SNC piano: T-1; VARIAZIONE del 14/04/2021 protocollo n. CT0045471 in atti dal 15/04/2021 FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18731.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: vani 4,5 Rendita: Euro 23.828,51
Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2021

Data: 16/04/2021 - Ora: 13.37.25 Segue
Visura n.: T220932 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: LEMONAGRO S.R.L.** **Fabbricati siti nel comune di BELPASSO (Codice: A766) Provincia di CATANIA** **Foglio: 79**
Soggetto individuato	[redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BELPASSO(Codice A766) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		79	727	3			A/2	6	4,5 vani	Totale 97 m² Totale escluse aree scoperte**: 97 m²	Euro 348,61	CONTRADA AGNELLERIA n. SN piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/12/2017 Repertorio n.: 32400 Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34523.1/2017)		

Consistenza

Tabella delle consistenze ragguagliate (arrotondato al metro quadrato)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	% RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA
Capannone PT	1.890,00 mq	100%	1.890,00 mq
Uffici PT	172,50 mq	120%	207,00 mq
Uffici 1P	219,50 mq	120%	263,40 mq
Appartamento+vano scala annesso	122,00 mq	120%	146,40 mq
Deposito	175,00 mq	50%	87,50 mq
Loc. Tecnico	25,00 mq	50%	12,50 mq
Loc. Tecnico	10,00 mq	50%	5,00 mq
Piazzale ed aree a verde	19.005,50 mq	10%	1.900,55 mq
TOTALE SUPERFICI RAGGAGLIATE			**4.512 mq**

Stato di manutenzione

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione.

Compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti

Dalla documentazione fornita si evince che il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 97/2004 del giorno 8 ottobre 2004 e successive Concessione Edilizia in variante n. 697/2006 del 18 dicembre 2006 ed Autorizzazione Edilizia n. 9 del 30 gennaio 2014. Inoltre, per il detto fabbricato sono stati rilasciati Autorizzazione di agibilità in data 23 agosto 2007 ed in data 14 gennaio 2015.

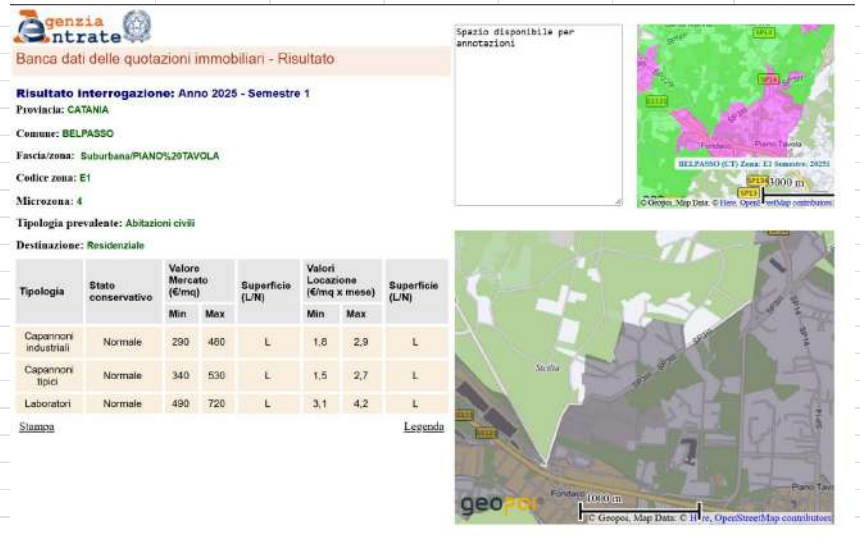
Risultano non ancora autorizzati il deposito esterno, le celle frigo in aderenza sul prospetto posteriore e le celle frigo in costruzioni.

Per tali corpi di fabbrica, stando alla documentazione fornita, è stato richiesto il relativo permesso di costruzione il cui iter non è stato ancora perfezionato come si evince dalla corrispondenza tra l'istante e l'ente comunale.

Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto

Parametro 01

PARAMETRO DI RIFERIMENTO C01				
DESCRIZIONE		**ZONA OMI**	**FONTE**	**PROPONENTE**
Capannone Industriale	   	E1	[redacted]	Agenzia
UBICAZIONE		**DETTAGLI ANNUNCIO**		
Valcorrente, Belpasso (CT)		IMMOBILE 30 x 80 mq 2400 in fase di completamento. trattasi di capannone nuovissimo in zona industriale Belpasso Piano Tavola fronte strada , massima visibilità e facilmente raggiungibile, in quanto collegato con asse viario SS121		
STATO DI CONSERVAZIONE		**SUPERFICIE RAG. (mq)**	**PREZZO (€)**	**VALORE UNITARIO (€/mq)**
BUONO		2.960	2.200.000	743,24



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Suburbana/PIANO%20TAVOLA

Codice zona: E1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

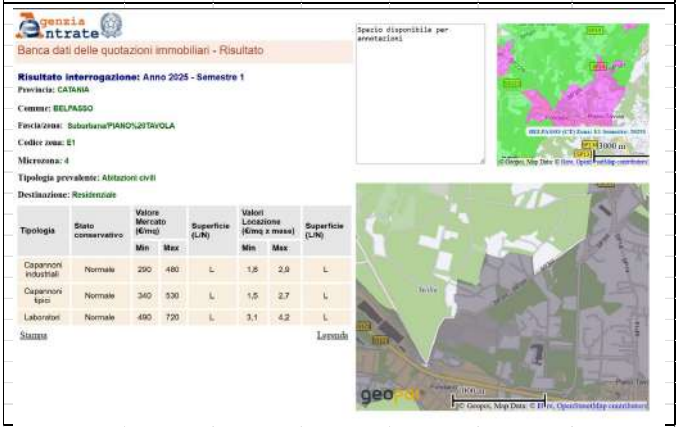
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	Normale	290	460	L	1,8	2,9	L
Capannoni tipici	Normale	340	530	L	1,5	2,7	L
Laboratori	Normale	490	720	L	3,1	4,2	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

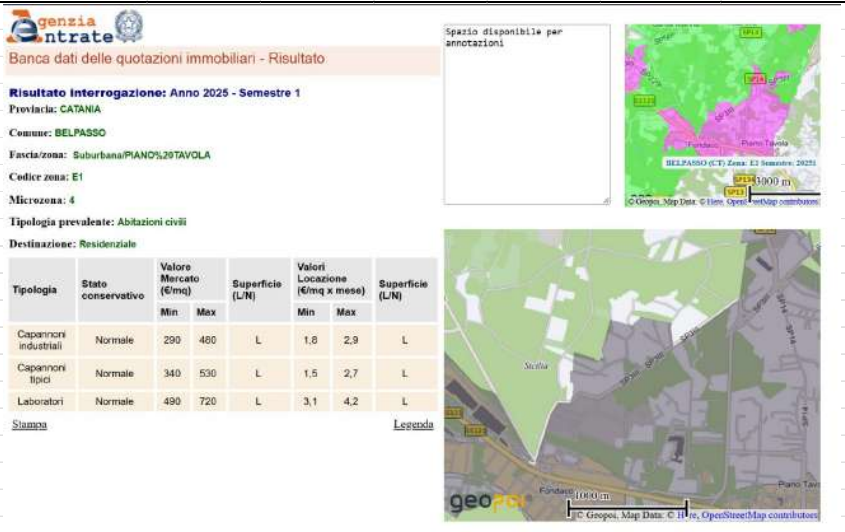
Parametro 02

PARAMETRO DI RIFERIMENTO C02				
DESCRIZIONE		**ZONA OMI**	**FONTE**	**PROPONENTE**
Capannone Industriale	     	E1	[redacted]	Agenzia
UBICAZIONE		**DETTAGLI ANNUNCIO**		
Valcorrente, Belpasso (CT)		Rif: CT_BELP_F_900520 - vendita complesso immobiliare a destinazione commerciale con ampia area esterna di pertinenza esclusiva. Il complesso è ubicato a Belpasso (località Valcorrente), in provincia di Catania in via Valcorrente 78, lungo la SS121 Paternò-Catania. Trattasi di investimento immobiliare a reddito in quanto l'immobile risulta locato a società concessionaria per la vendita di autoveicoli. Il lotto di terreno sul quale incide il complesso immobiliare ha superficie totale 31.500 mq, recintato e dotato di cancelli automatici L'area esterna di pertinenza esclusiva è di circa 24.000 mq. La superficie costruita è di circa 7.580 mq. Le condizioni sono ottime. Il complesso è formato da tre corpi di fabbrica: CORPO PRINCIPALE: Si sviluppa al piano terra ed ha una superficie di circa 6.100 mq, con altezza interna di m. 7,5. Internamente è così distribuito: Ampia area di vendita posta sul fronte strada, interamente a vetri; Area magazzini nella parte centrale; Locali adibiti ad officina e carrozzeria sul retro. SECONDO CORPO: Si sviluppa su due livelli fuori terra, è interamente adibito ad uffici ed occupa una superficie di circa 370 mq. TERZO CORPO: É costituito da un capannone la cui superficie è di mq 2.100 circa di forma rettangolare con il lato più lungo di circa 100 metri É composto da due porzioni, la più ampia aperta sui lati, ed un'altra adibita ad uffici, area consegna auto e lavaggio. Il complesso fa parte della zona industriale di Belpasso ed è ubicato in una zona caratterizzata dalla presenza di stabilimenti industriali e commerciali. Gode inoltre di ottima visibilità dalla statale 121, ed è facilmente raggiungibile in quanto si trova all'uscita dello svincolo di Belpasso.		
STATO DI CONSERVAZIONE		**SUPERFICIE RAG. (mq)**	**PREZZO (€)**	**VALORE UNITARIO (€/mq)**
BUONO		9.750	4.541.250	465,77



Parametro 03

PARAMETRO DI RIFERIMENTO C03				
DESCRIZIONE		**ZONA OMI**	**FONTE**	**PROPONENTE**
Capannone Industriale	   	E1	[redacted]	Agenzia
UBICAZIONE		**DETTAGLI ANNUNCIO**		
Valcorrente, Belpasso (CT)		Il capannone è composto da due corpi attigui ma comuniccanti, per un totale di mq 1500 circa con piazzali di pertinenza. Altezza s.t. di 7m, Piazzale di manovra/ampia area esterna, recintata opportunatamente. Ampi uffici mq 180 al piano primo e terra, con ingresso autonomo, ma comunicanti con il capannone. Accesso esclusivo, diretto al fronte strada. cat. D8 Location: Asse viario ss121 Catania-Paternò svincolo uscita Valcorrente Facilmente raggiungibile da mezzi pesanti.		
STATO DI CONSERVAZIONE		**SUPERFICIE RAG. (mq)**	**PREZZO (€)**	**VALORE UNITARIO (€/mq)**
NORMALE		1.502	700.000	466,05



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: BELPASSO
Fascia/zona: Suburbana/PIANO%20TAVOLA
Codice zona: E1
Microzona: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	Normale	290	480	L	1,8	2,9	L
Capannoni tipici	Normale	340	530	L	1,5	2,7	L
Laboratori	Normale	490	720	L	3,1	4,2	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Parametro 04

PARAMETRO DI RIFERIMENTO C04				
DESCRIZIONE		**ZONA OMI**	**FONTE**	**PROPONENTE**
Capannone Industriale		E1	[redacted]	Agenzia
UBICAZIONE		**DETTAGLI ANNUNCIO**		
Valcorrente, Belpasso (CT)	  	La struttura si trova su strada, ha una dimensione di 1700 mq ad uso commerciale, ed un deposito al piano superiore di750 mq. Al deposito ci si arriva da una scala interna e dispone inoltre di un comodissimo montacarichi interno. Il capannone è fornito inoltre di antincendio e di un gruppo elettrogeno di continuità. Ilparcheggio esterno può ospitare fino a 20 auto. Categoria catastale D/8.		
STATO DI CONSERVAZIONE		**SUPERFICIE RAG. (mq)**	**PREZZO (€)**	**VALORE UNITARIO (€/mq)**
OTTIMO		2.450	2.000.000	816,33

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: BELPASSO
Fascia/zona: Suburbana/PIANO%20TAVOLA
Codice zona: E1
Microzona: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	290	480	L	1,8	2,9	L
Capannoni tipici	Normale	340	530	L	1,5	2,7	L
Laboratori	Normale	490	720	L	3,1	4,2	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Tabella omogeneizzazione parametri

	VALORE INIZIALE	C1	C2	C3	C4	C5	C6				VALORE UNITARIO RAGG.
par.1	743 €/mq	0,85	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00				646 €/mq
par.2	466 €/mq	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00				429 €/mq
par.3	466 €/mq	0,85	1,02	0,90	1,00	1,10	1,05				421 €/mq
par.4	816 €/mq	0,90	1,02	1,00	1,00	0,80	1,10				661 €/mq
										VALORE MEDIO UNITARIO	**539 €/mq**

Valore commerciale dell'immobile

In definitiva, tenuto conto dei valori forniti da fonti ufficiali, delle specifiche caratteristiche dell'immobile e dei parametri di confronto, si considera quale valore unitario il valore medio tra quelli individuati. In particolare effettuando la media algebrica dei valori determinati si ottiene il cosiddetto valore unitario ragguagliato pari a:

$\mathbf{V_{unitario}}$=(646+429+421+661)/4 = 539 €/mq = per arrotondamento = **540 €/mq**

Poiché la superficie ragguagliata è pari a 6.223 mq il valore dell'immobile risulta essere:

Valore dell'immobile = Superficie * Vu= 4.512 mq * 540 €/mq = **2.136.480 €**

Il valore immobiliare così trovato tiene conto di immobili con dotazioni impiantistiche tipo per la tipologia d'uso del capannone. Nel caso specifico esso è dotato anche dei seguenti allestimenti ed impianti:

1. Celle frigo di medie dimensioni in esercizio
2. Celle frigo industriali di grandi dimensioni in fase di costruzione
3. Impianto fotovoltaico da 380 kWh in regime di scambio sul posto

Queste dotazioni impiantistiche necessitano di una valutazione indipendente dal valore commerciale già trovato per l'opificio.

di un impianto fotovoltaico di grande estensione di potenza pari a 380 kWh. Data l'importanza dell'impianto in oggetto si procederà alla sua valutazione.

VALUTAZIONE DELLE CELLE FRIGO IN ESERCIZIO

Si tratta di celle frigo in bassa temperatura allocate sia all'interno dell'opificio che all'esterno in adiacenza al prospetto posteriore. Per la loro valutazione si terrà conto dei costi documentati a mezzo fattura per l'acquisto di una cella frigo usata dalla stessa Lemonagro srl in data 06/06/2024 di superficie pari a 120 mq con altezza pari a 6.50 m. Tale cella è stata installata in aderenza al prospetto posteriore dell'edificio. Il costo di questa cella usata porta ad una incidenza di 335,00 €/mq. Da indagini di mercato si evince che tale costo resta a d oggi attuale come valore medio per la tipologia in questione e, vista la natura tipologica, si adotterà anche per le celle frigo interne.

Ricapitolando abbiamo:

DESCRIZIONE	**SUPERFICIE**
Cella frigo esterna	120 mq
Cella frigo interna 01	92 mq
Cella frigo interna 02	90 mq
Cella frigo interna 03	73 mq
Cella frigo interna 04	71 mq
Totale superficie celle frigo	**446 mq**

Valore celle frigo esistenti = 446 mq x 335,00 €/mq = **€ 149.410**

VALUTAZIONE CELLE FRIGO IN COSTRUZIONE

Le celle frigo in costruzione nel piazzale retrostante l'opificio sono, per caratteristiche e dimensioni, di tipo industriale. Tali opere risultano ancora essere in fase di completamento e risultano realizzate per una percentuale complessiva di circa il 70%. Per la loro valutazione sono stati utilizzati prezzi medi di mercato per la realizzazione delle varie parti d'opera che compongono il manufatto finito. L'importo così trovato è stato decurtato del 30% per mancato completamento. Di

seguito si riporta una tabella riepilogativa delle varie voci di costo per una superficie complessiva pari a 2.000 mq:

VOCE DI COSTO	PREZZO STIMATO	SPECIFICHE TECNICHE
Involucro isolante	€ 550.000	Pannelli PIR ad alta densità
Centrali frigorifere	€ 950.000	Impianto di refrigerazione
Pavimento industriale	€ 450.000	Isolamento multistrato, riscaldamento a serpentina (anti-gelo) e soletta ad alta portata
Logistica e porte	€ 250.000	Porte rapide coibentate
Impianto antincendio	€ 180.000	Sistema a pre-allarme o a riduzione di ossigeno (specifico per BT)
Montaggio e collaudo	€ 150.000	Carpenteria metallica di supporto e gestione cantiere
Totale voci di costo	**€ 2.530.000**	Costo totale per opera completa

Applicando una decurtazione del 30% per mancato completamento dell'opera si ha:

Valore celle esterne = € 2.530.000 * 0,7 = **€ 1.771.000**

VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico in oggetto insiste per tutta l'estensione delle coperture dell'edificio principale. L'impianto ha una potenza complessiva pari a 380 kW ed è inserito in un contratto di "scambio sul posto" stipulato con il GSE in data 15/04/2022.

Tale contratto, sebbene sia a sua volta rinnovabile tacitamente su base annuale, ha una durata di 15 anni dalla data di sottoscrizione e non è rinnovabile per cui raggiunti i 15 anni la convenzione scadrà definitivamente.

Fatte queste premesse si procederà alla valutazione del valore attuale dell'impianto mediante il **Metodo del Reddito Generato** (**Discounted Cash Flow - DCF**).

Questo metodo è il più completo e si basa sull'attualizzazione dei flussi di cassa futuri netti che l'impianto è in grado di generare, il valore attuale (***V***) è dato dalla

somma dei flussi di cassa annuali netti (***FC$_t$***) attualizzati ad un tasso di sconto appropriato (***r***) per la vita residua dell'impianto (***N***).

$$V = \sum_{t=1}^{N} \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

Dove:

- ***FC$_t$***: **Flusso di cassa netto** dell'anno ***t***. Si calcola come (Risparmio da Autoconsumo + Incentivi/Introiti da Scambio sul Posto/Vendita) - (Costi Operativi/Manutenzione/Assicurazione).
- ***N***: **Vita utile residua** dell'impianto (viene considerata la durata del contratto di scambio sul posto pari a 15 anni).
- ***r***: **Tasso di sconto** (riflette il rischio dell'investimento e il costo opportunità del capitale).

I fattori chiave da considerare per l'analisi dei flussi di cassa sono:

- **Produzione energetica storica e prevista**: basata sui dati di produzione effettiva, tenendo conto del decadimento annuo dei pannelli (solitamente 0,5% - 2% all'anno).
- **Regime tariffario e incentivi**: il valore residuo delle tariffe incentivanti (es. Conto Energia) e/o gli introiti derivanti dallo Scambio sul Posto o dal Ritiro Dedicato (RID).
- **Costi di gestione e manutenzione**: costi annuali stimati, inclusa la previsione per la sostituzione dell'inverter (che ha una vita media inferiore, circa 10 anni).

Per la natura recente dell'impianto, assumiamo che l'impianto venda l'energia prodotta in eccesso sul mercato (tramite Ritiro Dedicato - RID) e che il valore sia dato principalmente dal risparmio da autoconsumo e dagli introiti da vendita sul mercato libero. A tal fine, nonostante il prezzo pagato in regime di scambio sul posto (SSP) non sia una tariffa fissa, ma viene calcolato dal GSE tramite una compensazione tra l'energia prelevata e quella immessa in rete ed il valore effettivo varia in base al mercato, ai prezzi zonali, alle ore di immissione, in via cautelativa e con lo scopo di avere un parametro di riferimento per tele valutazione, si adotterà un prezzo medio di vendita pari a 0,15 €/kWh.

Parametri iniziali ed ipotesi

Parametro	Unità	Valore/Ipotesi	Nota
Potenza Impianto	kWp	380	
Costo di Realizzazione	€	545.600	Dato da fattura con IVA 10%
Vita Utile Residua (N)	Anni	12	
Produzione Totale Annua (Anno 1)	kWh	520.000	Valutazione per il sito al netto del decadimento dei primi tre anni
Decadimento Annuale	%	0,5%	
Tasso di Sconto (r)	%	6,0%	
Quota di Autoconsumo	%	40%	

Stima degli Introiti Annuali (Anno 1)

Assumiamo i seguenti prezzi di riferimento per l'Anno 1 (2025):

Componente	Formula	Introiti/Risparmi (€)
1. Risparmio Autoconsumo	509.678 x 40% x 0,22	44.852
2. Introiti da Vendita	509.678 x 60% x 0,15	45.871
Introiti Lordi Totali (Anno 1)		**90.723**

Nota sul Risparmio: si considera in via cautelativa il valore di 0,22 €/kWh che riflette il costo dell'energia che si evita di pagare prelevandola dalla rete (incluso il costo della materia prima e gli oneri variabili).

Nota sulla Vendita: Il valore di 0,15 €/kWh è il prezzo di mercato previsto per l'energia immessa in rete.

Calcolo del Flusso di Cassa Netto

I flussi di cassa annuali (**FC_t**) si ottengono sottraendo i costi operativi (**O&M**) agli introiti lordi.

Costi Operativi (**O&M**): Stimati al **1,5%** del costo iniziale di un impianto (assumendo un costo iniziale di € 545.600 per 380 kWp): **545.600** x **1,5%** = **8.184 €/anno**

Flusso di Cassa Netto (Anno 1 -2025): FC Anno 1 = 90.723 € (applicata la % di decadimento) - 8.184 € = **82.539 €**

Flusso di Cassa Netto (Anno 2 -2026): FC Anno 2 = 90.269 € (applicata la % di decadimento) - 8.184 € = **82.085 €**

… e così via sino al 12° anno dal 2025 al 2036.

Calcolo del Valore Attuale (DCF)

Il valore attuale (**V**) è dato dalla somma dei flussi di cassa annuali futuri netti (**FC_t**) attualizzati a un tasso di sconto del 6,0% (**r**) per i **12** anni (**N**) di vita residua (dal 2025 al 2036).

$$V = \sum_{t=1}^{12} \frac{FC_t}{(1+0{,}06)^t}$$

Flusso di Cassa Anno 1: FC_1 = 82.539 €

Attualizzazione (Anno 1)

$$Valore\ Attuale\ Anno\ 1 = \frac{82.539}{(1+0{,}06)^1} = 77.867\ €$$

Flusso di Cassa Anno 12 (con decadimento 0,5% annuo):

- Dopo 11 decadimenti annuali, la produzione residua è 520.000 x $(1 - 0{,}005)^{11}$ = 482.336 kWh
- Introiti Lordi Anno 12 = 90.723 x $(1 - 0{,}005)^{15}$ = 85.856 €
- FC Anno 12 = 85.856 € - 8.184 € = **77.672 €**

Attualizzazione (Anno 12)

$$Valore\ Attuale\ Anno\ 12 = \frac{77.672}{(1+0{,}06)^{12}} = 33.410\ €$$

Risultato Aggregato (DCF)

Eseguendo il calcolo del valore attuale per tutti i 12 anni:

Totale Flussi di Cassa Non Scontati	**≈ 960.000 €**
Valore Attuale Totale (DCF)	**≈ 580.000 €**

In conclusione, considerando una vita utile residua di soli 12 anni, il valore attuale dell'impianto fotovoltaico da 380 kWp è stimato intorno a € 580.000.

Per quanto esposto

Valore Impianto Fotovoltaico = € 580.000

Tabella riepilogativa

DESCRIZIONE	VALORE COMMERCIALE
Opificio	€ 2.136.480
Celle frigo esistenti	€ 149.410
Celle frigo in costruzione	€ 1.771.000
Impianto fotovoltaico	€ 580.000

Valore complessivo Opificio = € 4.636.890

LOTTO 02: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Il lotto di terreno identificato al N.C.E.U. al Fg. n. 79, P.lla n. 680 è contiguo al

terreno ricadente nella particella n. 727 dove insiste il complesso dell'opificio. Tale lotto ha una destinazione d'uso "seminativo irriguo" con una consistenza pari a 7.426 mq. Una porzione dello stesso è stata utilizzata per ampliare il piazzale dell'opificio e ospita anche un piccolo magazzino a servizio della struttura principale. Il fondo residuo a carattere seminativo ha, pertanto, una consistenza residua pari a circa 6.600 mq. Si adotterà tale consistenza per la sua valutazione.



Fig. 04: Fg. n. 79, P.lla n. 680

Per la valutazione del fondo sono stati adottati dei valori medi di mercato della zona andando a considerare lotti con estensioni analoghe.

Dall'analisi di mercato fatta si ottiene un valore medio di 5,50 €/mq, da cui si ottiene:

Valore del lotto = 5,50 x 6.600 = **€ 36.300**

LOTTO 03: [redacted]

[redacted]

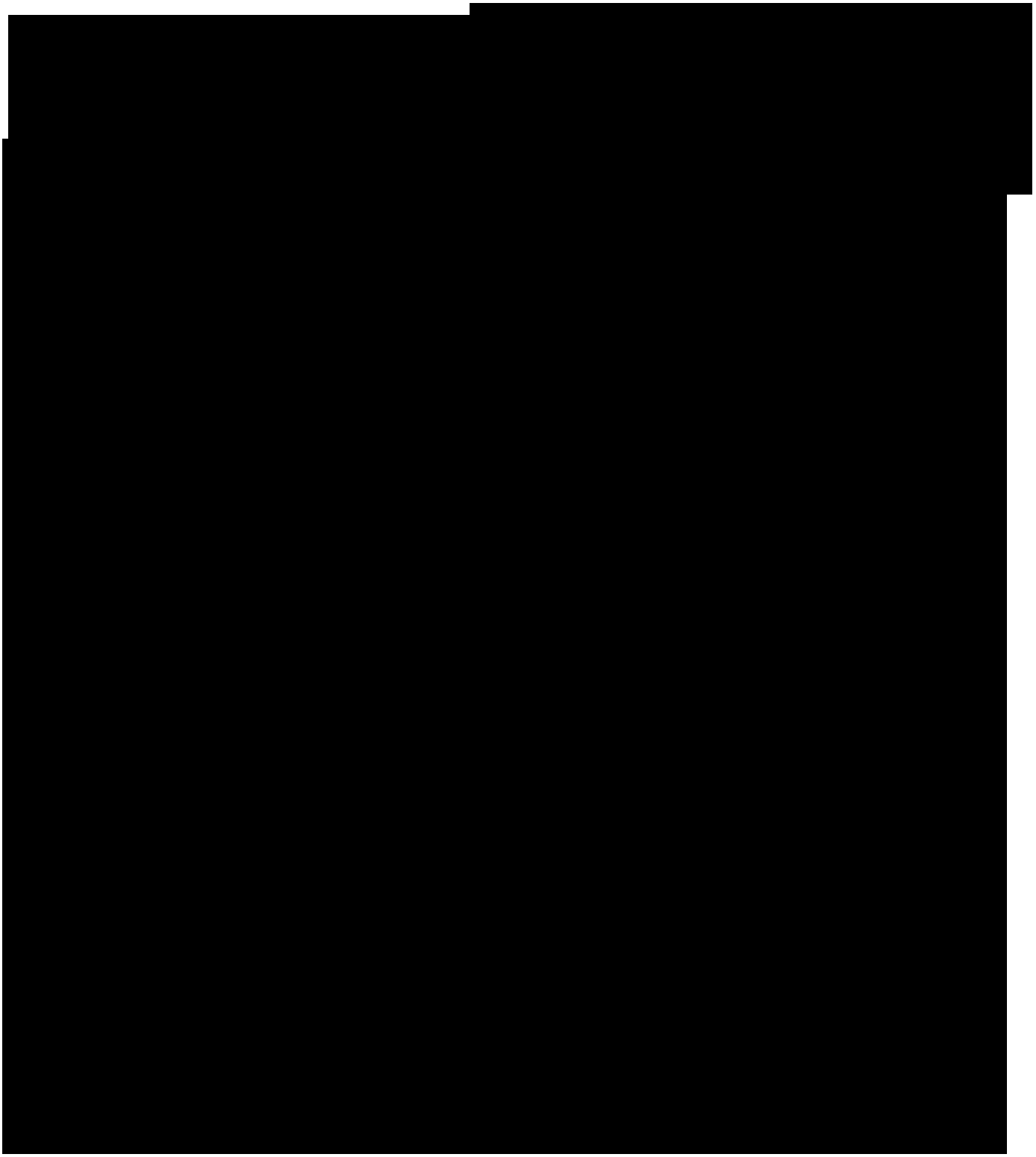
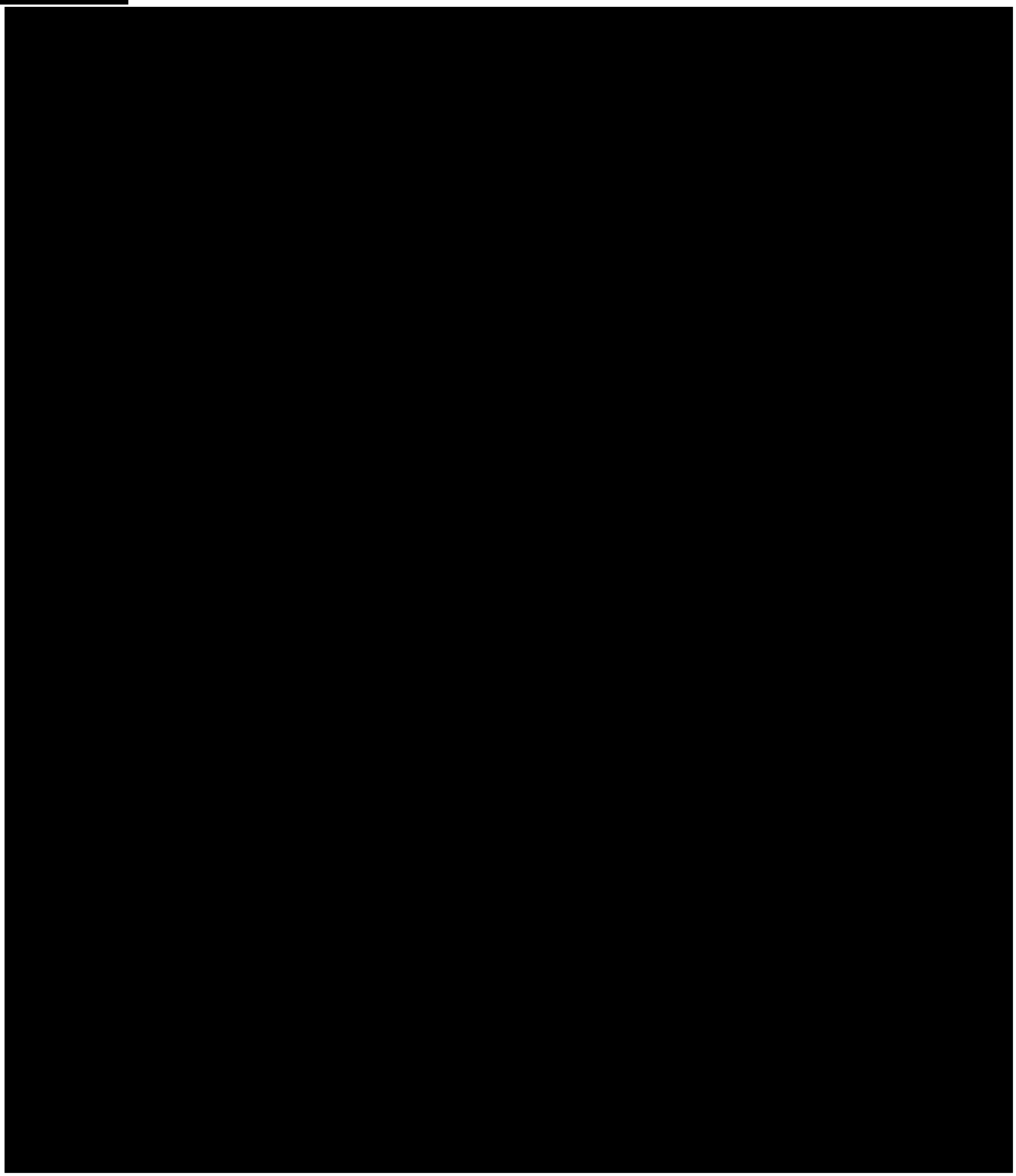
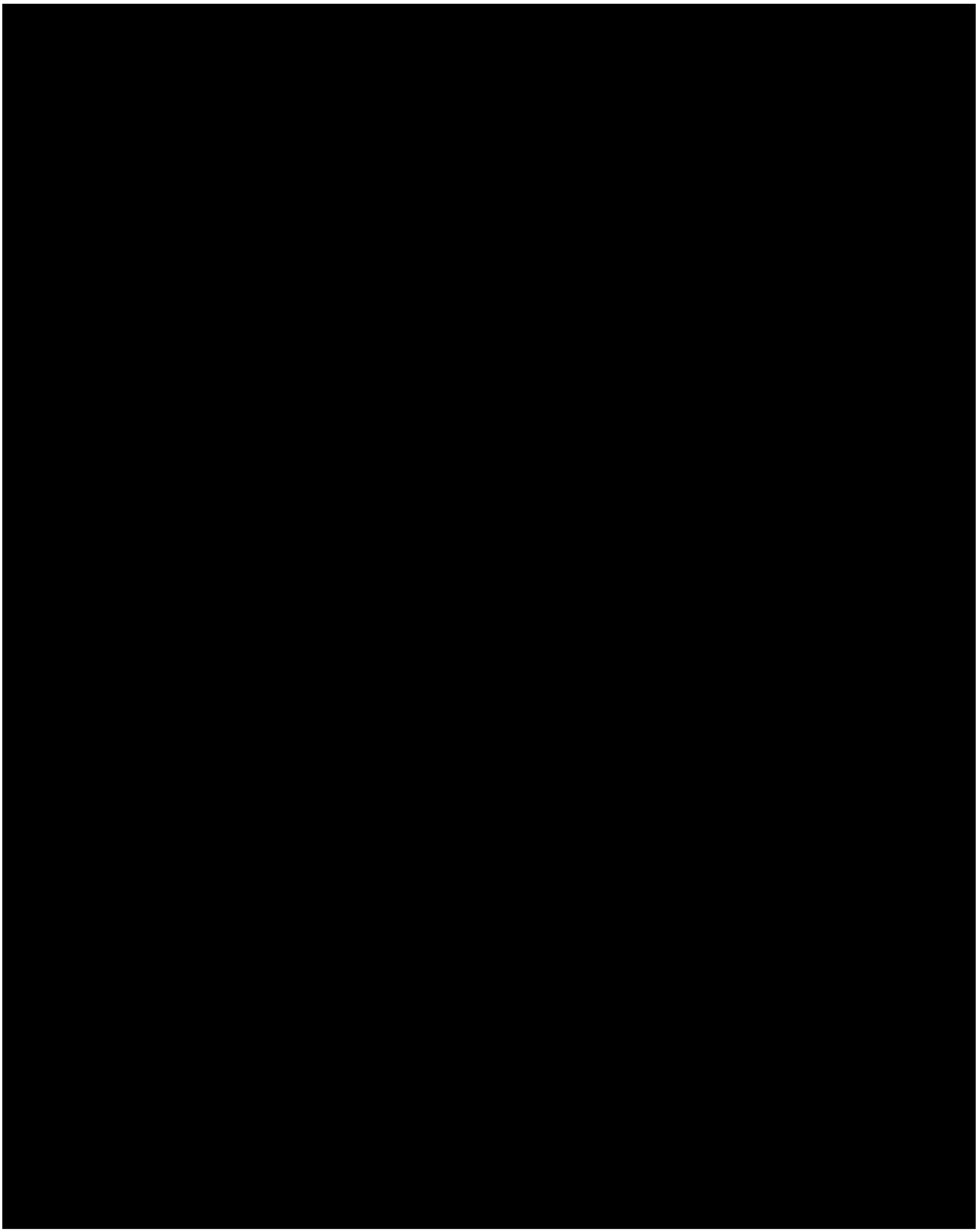


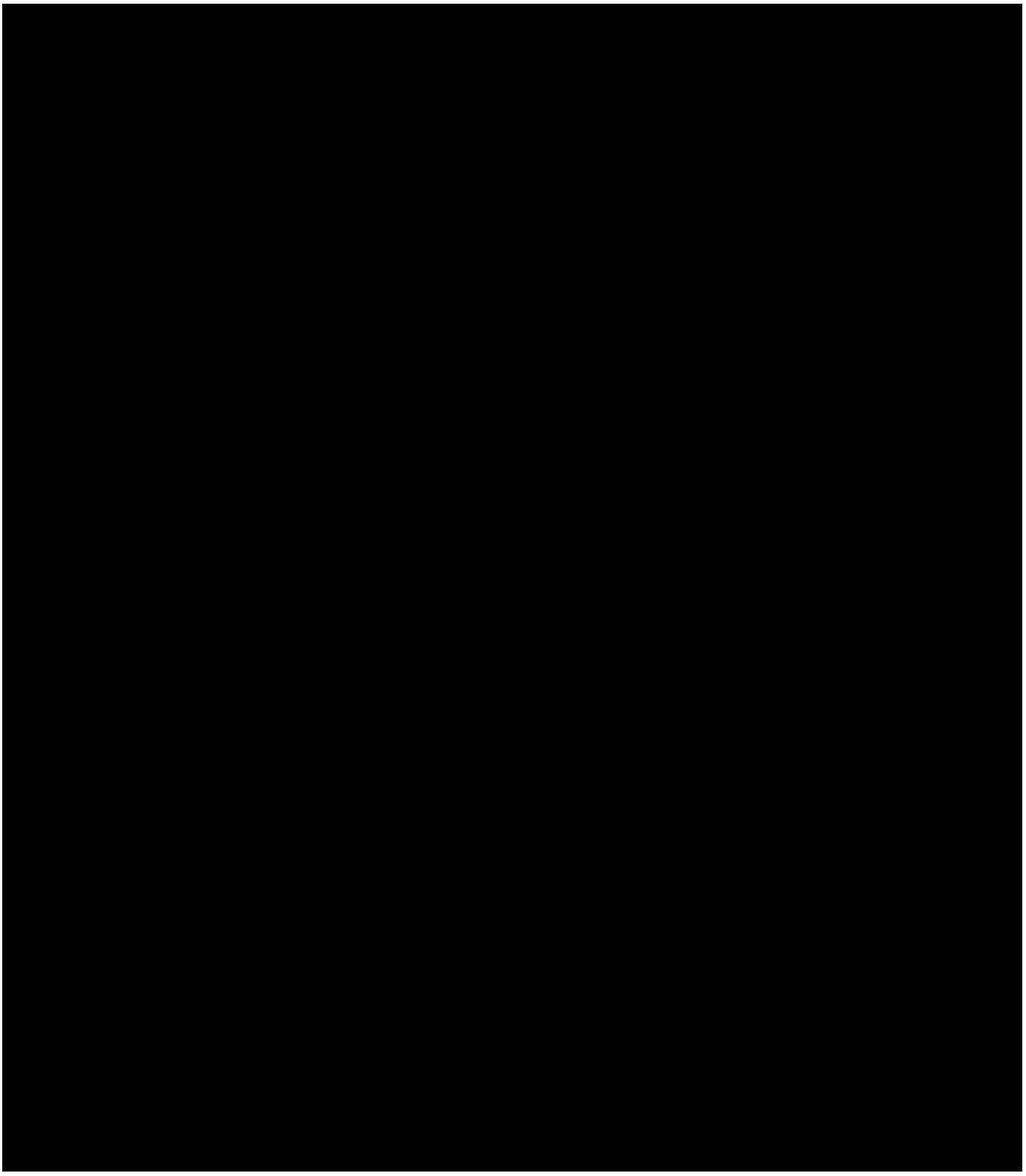
Fig. 07: Vista aera



[redacted]

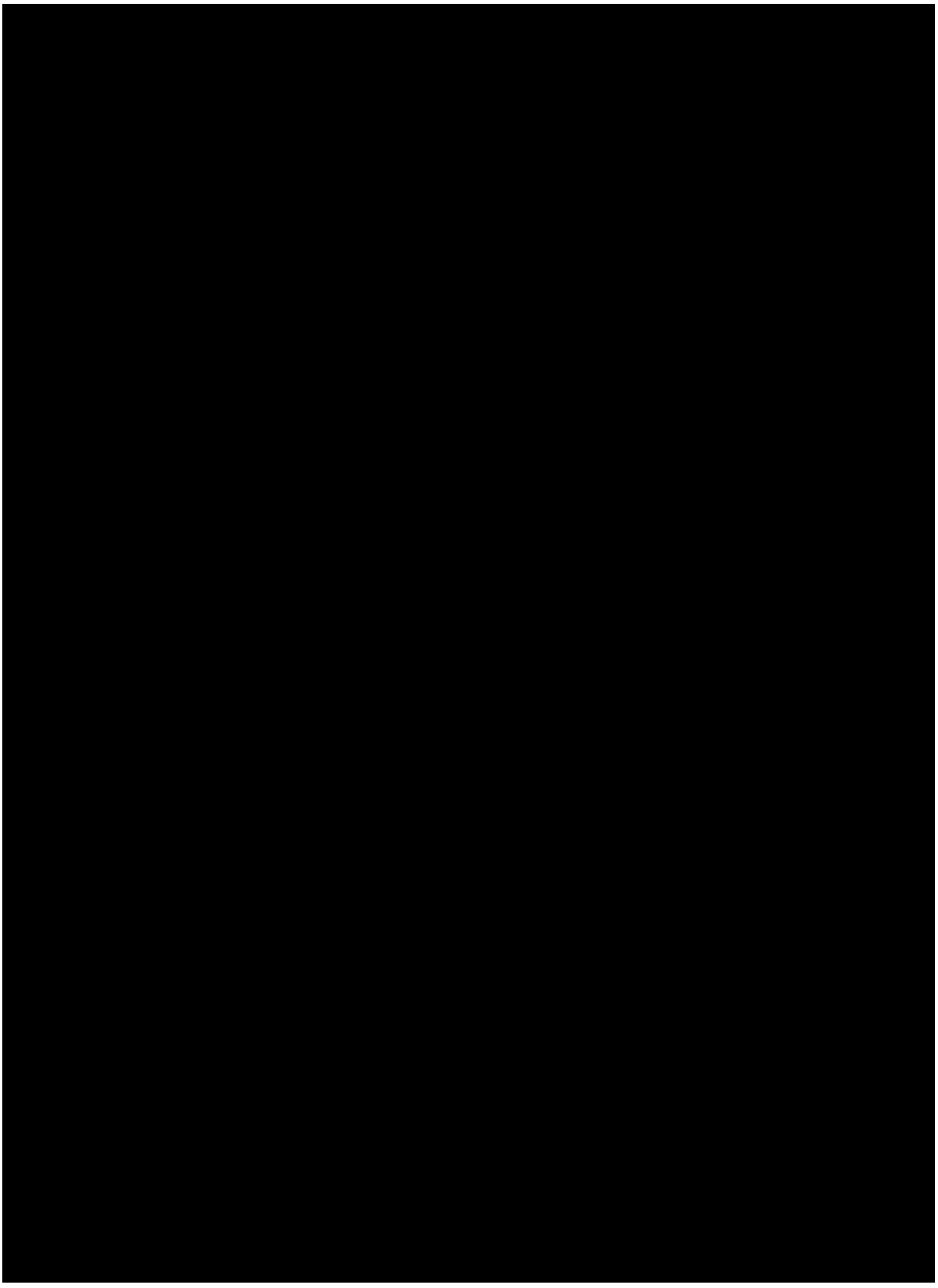


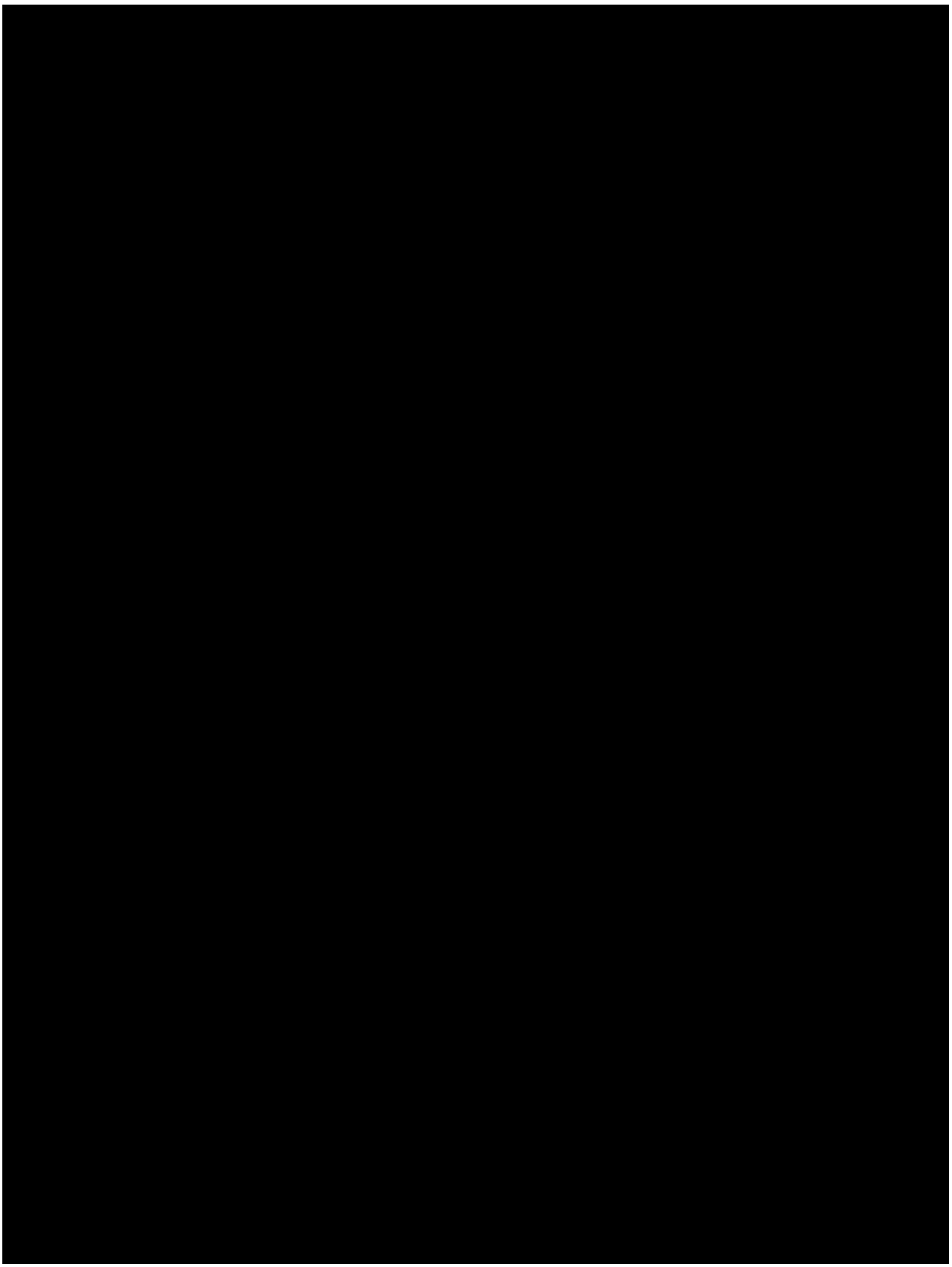
[redacted]

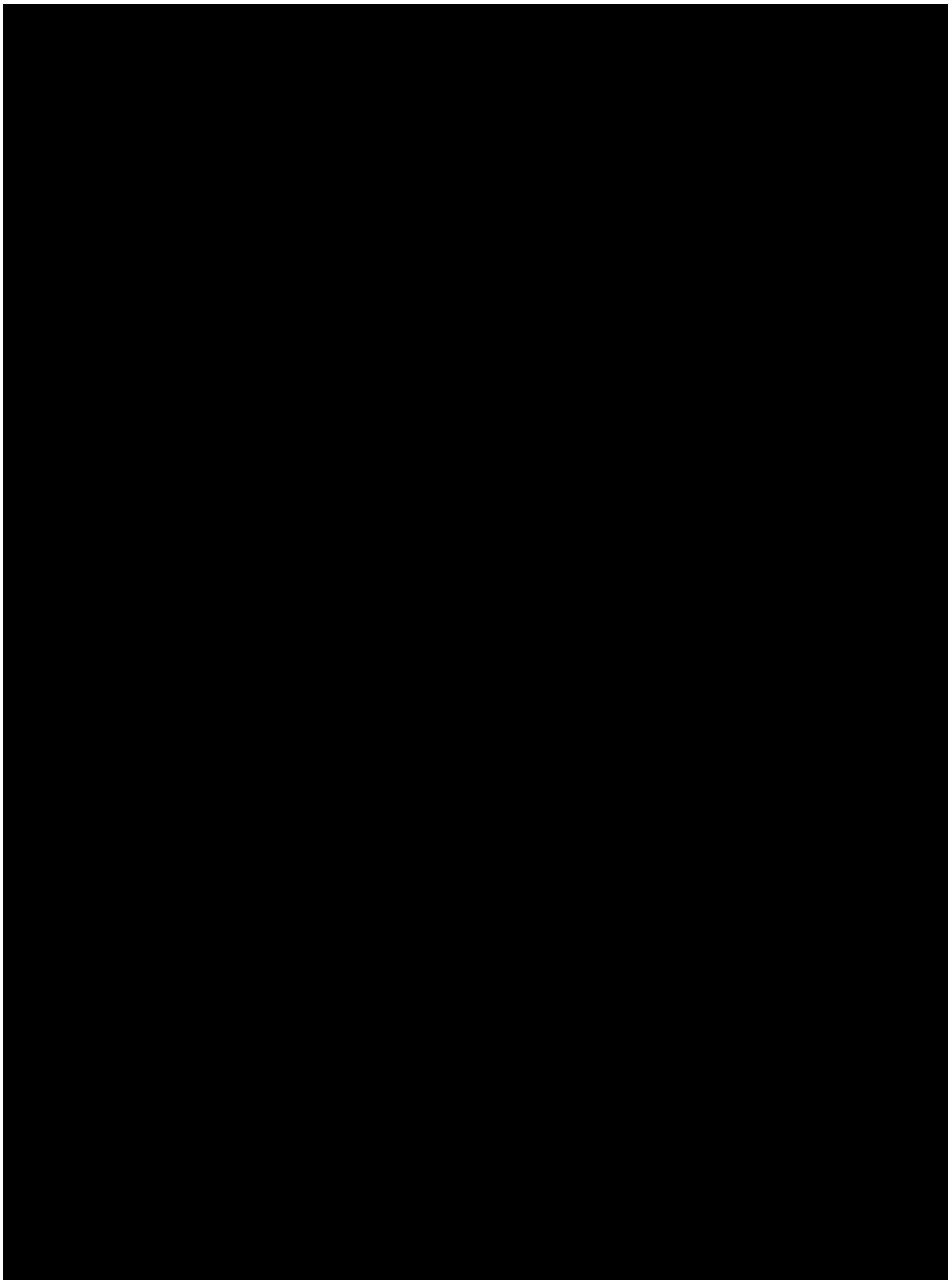


[redacted]









[redacted]

[redacted]

[redacted]

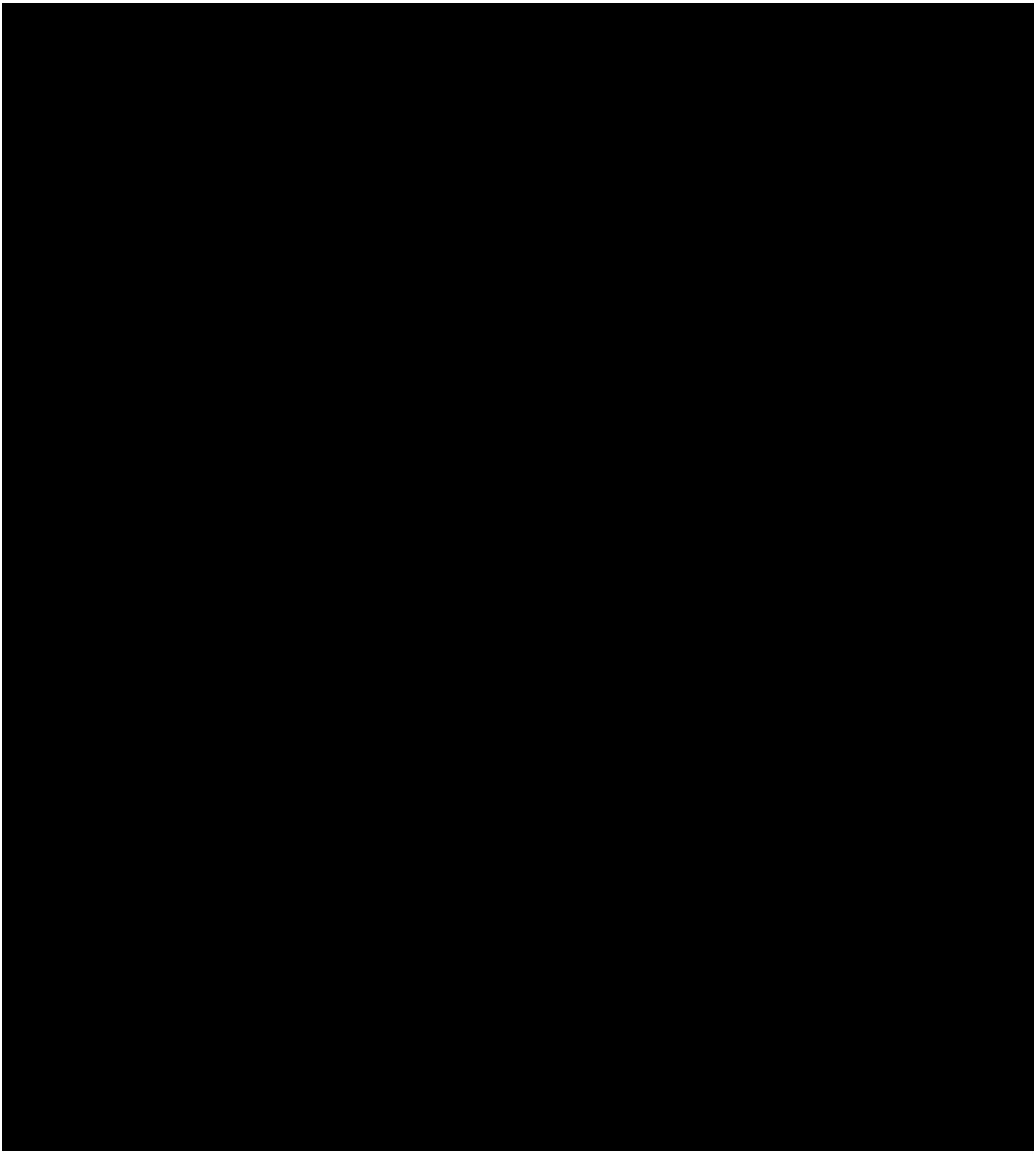
LOTTO 04: [redacted]

[redacted]

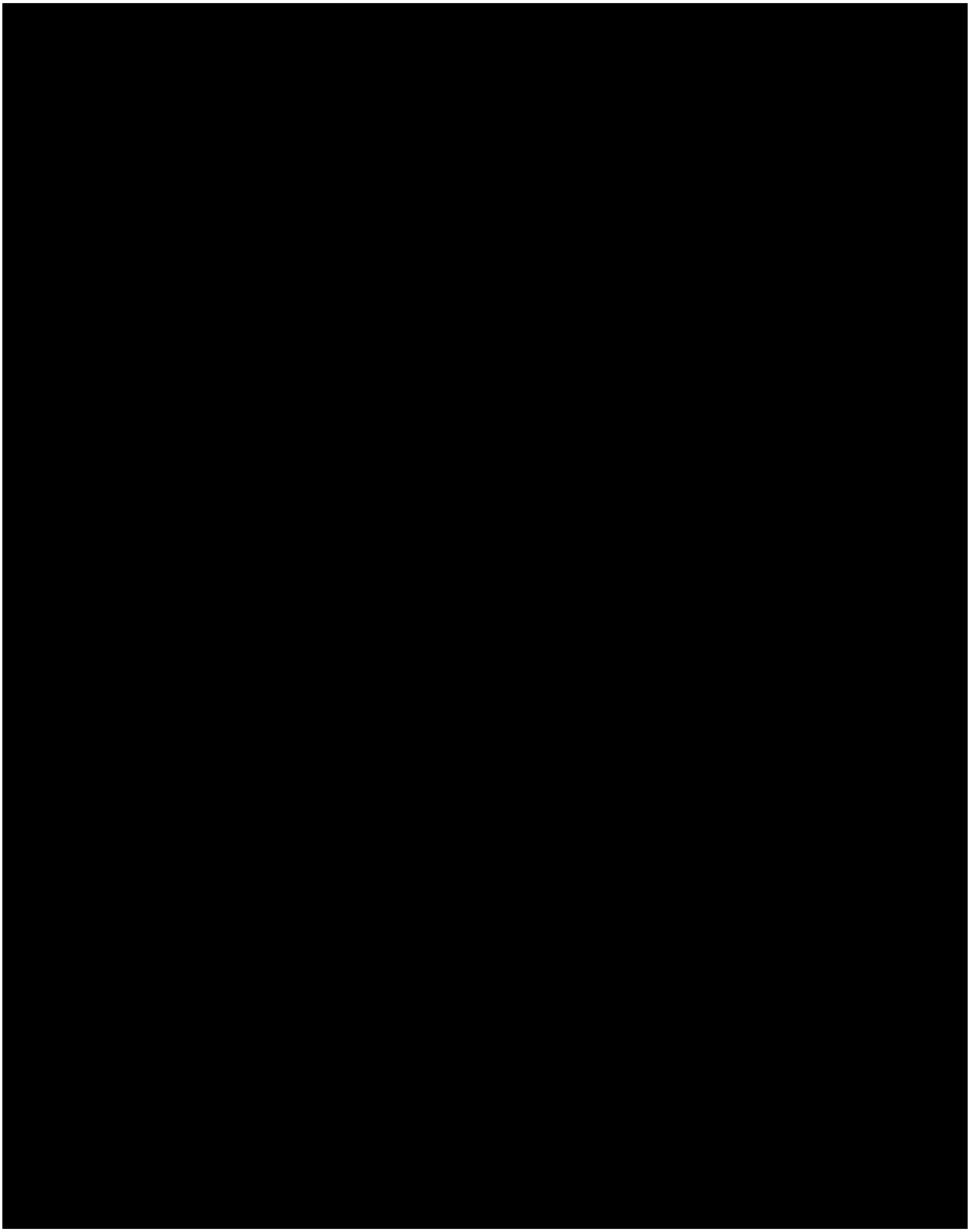
[redacted]

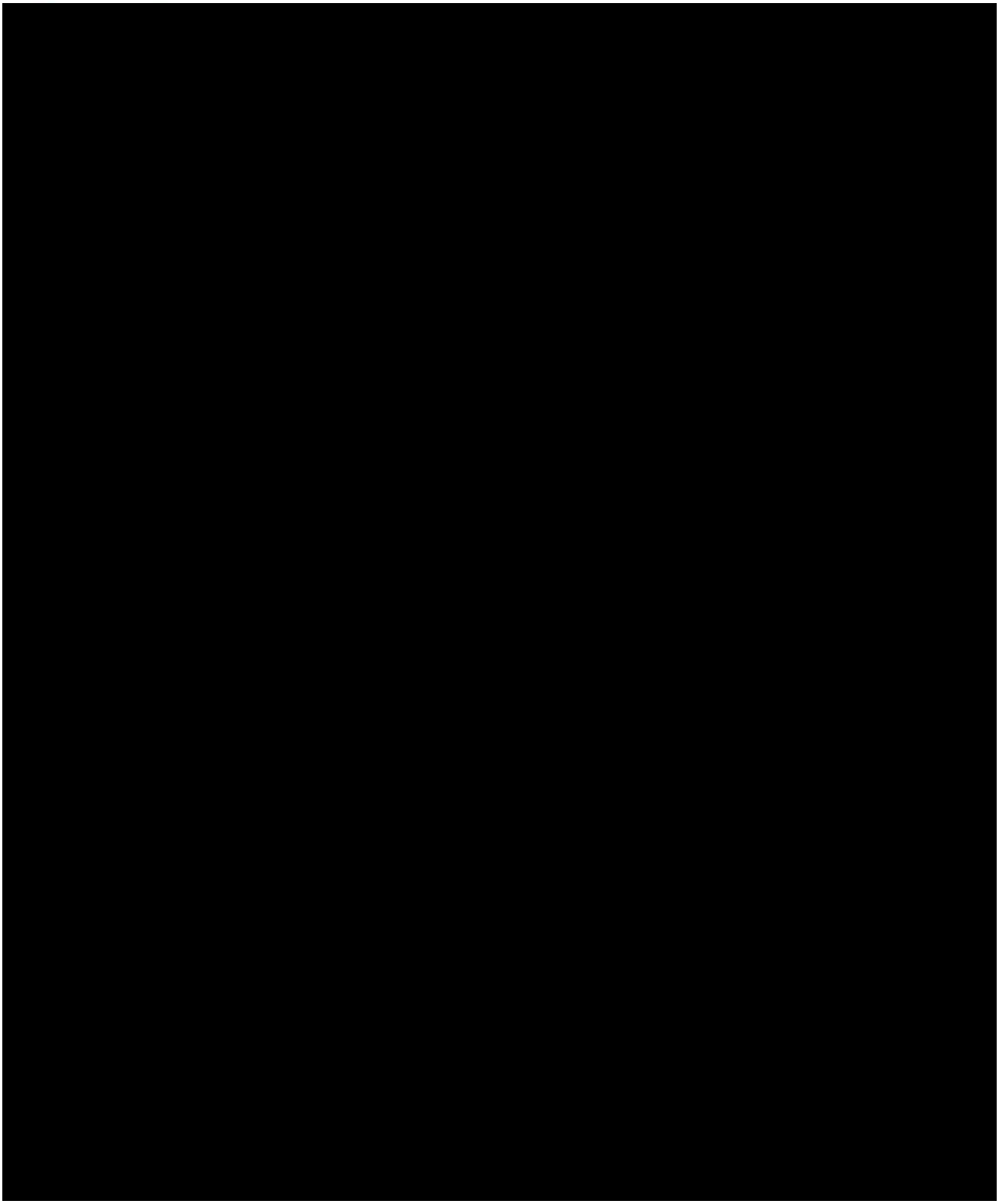
[redacted]

[redacted]



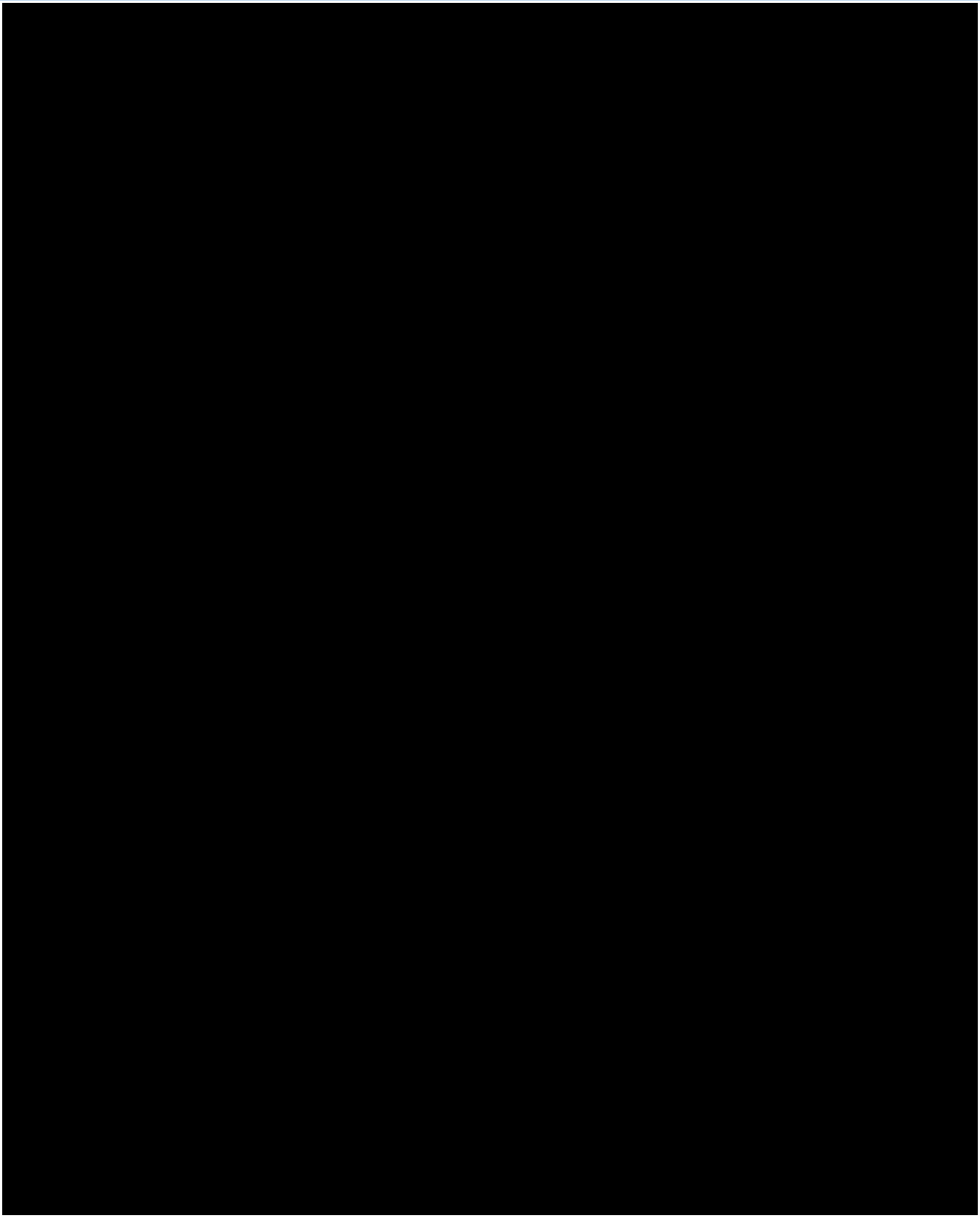
[redacted]





[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO VALORI DI STIMA

Di seguito si riporta una quadro riepilogativo dei valori stimati per i lotti in oggetto:

DESCRIZIONE DEL LOTTO	**VALORE COMMERCIALE STIMATO**
Lotto 01: CAPANNONE INDUSTRIALE ubicato in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso (CT)	**€ 4.636.890**
Lotto 02: TERRENO seminativo irriguo ubicato in c.da Agnelleria Soprana, SP15, snc, 95032 Belpasso (CT)	**€ 36.300**
Lotto 03: [redacted]	
Lotto 04: [redacted]	

Catania, 26/01/2026

Il Perito

Ing. Paolo Li Gioi