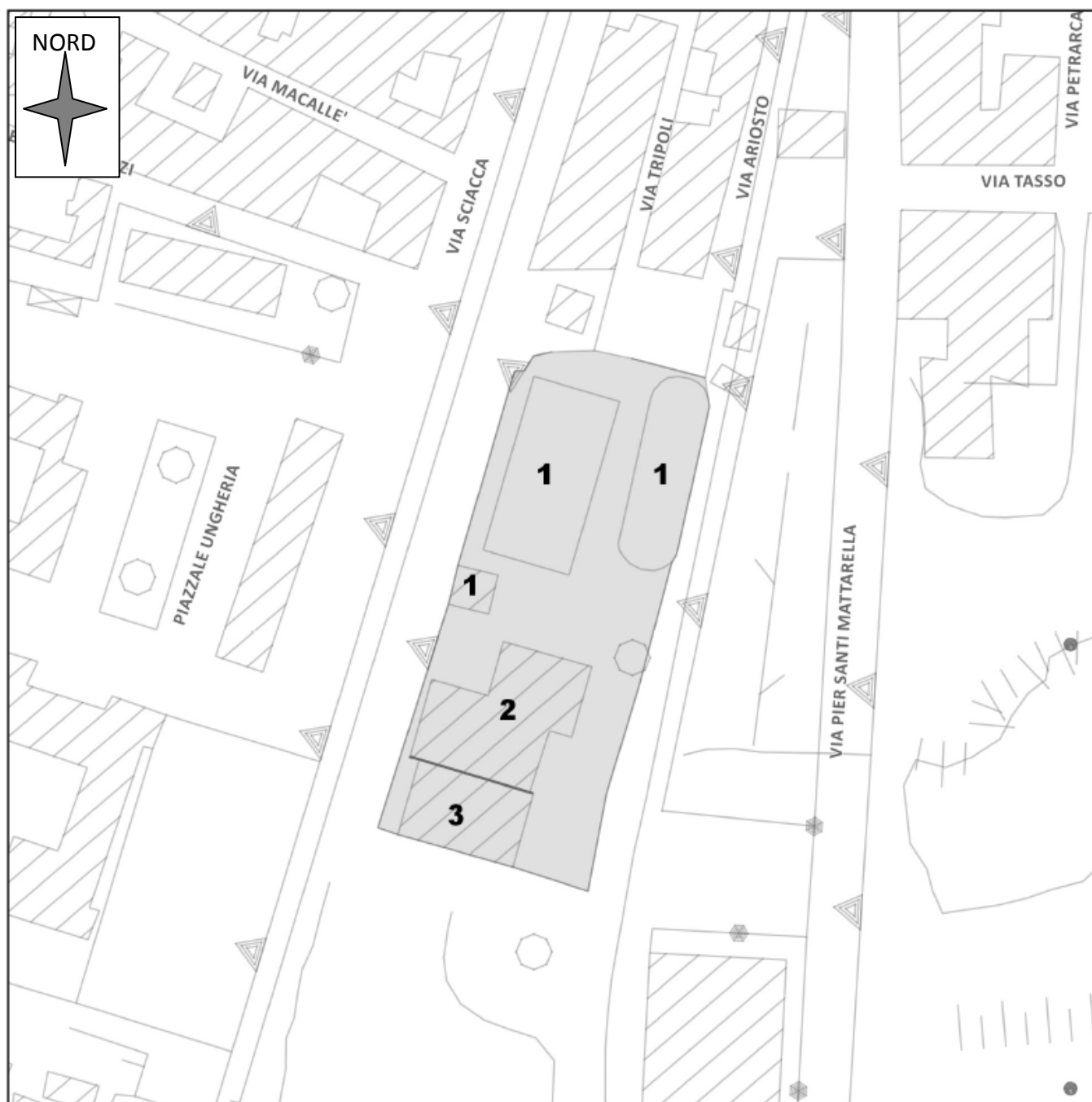


Planimetria Generale



L'area su cui si sviluppa l'impianto sportivo ha un'estensione di mq. 5.300 circa, risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 67 e interessa parte delle particelle n. 62 e 239.

La maggior parte dell'area risulta delimitata da una recinzione con rete metallica e in parte in muratura con cancelli in ferro e l'impianto sportivo, oltre che da percorsi pedonali e carrabili ed aree a verde, è costituito principalmente dalle seguenti strutture:

1. Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi;
2. Palestra polivalente;
3. Palestra polivalente.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

1. Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi

Il campo di calcio ha una superficie di mq. 903,00 (m. 21,00 x 43,00) e può essere utilizzato per il gioco del calcio a 5 giocatori. Il campo di gioco risulta delimitato da una recinzione con paletti in ferro e rete metallica e in parte è coperto con una rete in polietilene. Il fondo di gioco è realizzato in erba sintetica e a bordo campo è presente una zona panchine con rientranza a copertura metallica. All'esterno del campo vi è una tribuna spettatori in cemento di m. 43,00 x m. 2,50 e lungo il perimetro del campo sono presenti dei pali d'illuminazione con relativi faretti.

In prossimità del campo di calcio è presente una pista giochi di forma ovale di mq. 468,00 (m. 12,00 x m. 42,50), pavimentata con marmette di cemento e delimitata con cordoli in cemento in parte con ringhiera e in parte con rete metallica.

Di pertinenza al campo di calcio vi è un corpo di fabbrica di mq. 81,00 (m. 9,00 x m. 9,00) adibito a spogliatoi e servizi. Tale corpo di fabbrica è a una elevazione fuori terra con copertura piana, risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e compagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

2. Palestra polivalente

La palestra polivalente individuata nella planimetria generale dell'impianto sportivo con il n. 2 ha una forma regolare di m. 18,50 x m. 28,00 con una superficie pavimentata in gomma di mq. 518,00. Risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati e copertura in lamiera grecata zincata a doppio strato con interposto un materassino di lana minerale. Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 285,00 (m. 21,00 x m. 12,50 + m. 5,50 x m. 4,00) adibito a spogliatoi, uffici e servizi. Tale corpo di fabbrica è a una elevazione fuori terra con copertura piana, risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e compagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

3. Palestra polivalente

La palestra polivalente individuata nella planimetria generale dell'impianto sportivo con il n. 3 ha una forma regolare di m. 16,80 x m. 26,80 con una superficie di mq. 450,24. Risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati e copertura in lamiera coibentata. Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 57,50 (m. 5,00 x m. 11,50) adibito a ripostiglio e servizi ad una elevazione fuori terra con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e compagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Ai fini della valutazione, non potendo a tutt'oggi adottare il criterio di paragonare la tipologia dell'impianto sportivo ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in quanto tale tipologia non è riscontrabile nella zona e, non avendo il valore della rendita catastale relativa all'impianto sportivo, si può utilizzare il sistema della valutazione già usato da questo ufficio nella relazione del 25/09/2020, considerando il valore medio di ricostruzione degli immobili, applicando sul valore complessivo ottenuto un coefficiente correttivo di deprezzamento per la loro vetustà e utilizzando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia in oggetto.

STIMA VALORE RICOSTRUZIONE IMMOBILI

Per la valutazione del valore medio di ricostruzione si sono adottati i prezzi medi rilevabili da indagini di mercato per le sotto elencate categorie adattate all'impianto sportivo in oggetto:

STRUTTURA SPORTIVA N. 1 **Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi**

1.	Campo di calcio in erba sintetica con accessori: mq. 903,00 x €. 95,00/mq.....	€	85.785,00
2.	Tribuna in cemento armato: m.2,50 x 43,00 x 0,80/2 = mc. 43,00 x €. 300/mc.....	€	12.900,00
3.	Recinzione con pali in ferro e rete h. 2,00 m.: m. 128,00 x €.40,00.....	€	5.120,00
4.	Copertura e recinzione con pali in ferro e rete h. 6,00 m. e rete in polietilene: mq. 1671,00 x €.3,00	€	5.013,00
5.	Impianto d'illuminazione esterna: n. 4 x €. 1.500,00	€	6.000,00
6.	Edificio destinato a spogliatoi e servizi: mq.81,00 x €. 694,00/mq.....	€	56.214,00
7.	Pista giochi: mq. 468,00 x €. 60,00/mq.	€	28.080,00
	SOMMANO	€	199.112,00

Per quanto sopra rilevabile, il valore della struttura sportiva ricostruita risulta pari a €. 199.112,00 e applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà degli immobili pari al 20%, il valore si riduce a [€.199.122,00 – 20% (€. 39.824,40)] = €. 159.297,60.

Per la determinazione del più probabile canone di concessione d'uso annuo, al valore della struttura sportiva sopra determinato, si può applicare un saggio di rendimento annuo del 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia in oggetto, ottenendo così un **canone annuo** pari a €. 159.297,60 x 3% = €. 4.778,93 arrotondabili a **€. 4.800,00**.

STRUTTURA SPORTIVA N. 2 **Palestra polivalente**

1.	Edificio destinato a palestra polivalente: mq. 518,00 x €. 550,00/mq.....	€	284.900,00
2.	Impianto d'illuminazione esterna: n. 3 x €.500,00	€	1.500,00
3.	Edificio destinato a spogliatoi uffici e servizi: mq.285,00 x €. 694,00/mq.....	€	197.790,00
	SOMMANO	€	484.190,00

Per quanto sopra rilevabile, il valore della struttura sportiva ricostruita risulta pari a €. 484.190,00 e applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà degli immobili pari al 30%, il valore si riduce a [€.484.190,00 – 30% (€. 145.257)] = €. 338.933,00.

Per la determinazione del più probabile canone di concessione d'uso annuo, al valore della struttura sportiva sopra determinato, si può applicare un saggio di rendimento annuo del 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia in oggetto, ottenendo così un **canone annuo** pari a €. 338.933,00 x 3% = €. 10.167,99 arrotondabili a **€. 10.200,00**.

STRUTTURA SPORTIVA N. 3

Palestra polivalente

1.	Edificio destinato a palestra polivalente: mq. 450,24 x €. 550,00/mq.....	€	247.632,00
2.	Impianto d'illuminazione esterna: n. 1 x €.500,00	€	500,00
3.	Edificio destinato a ripostiglio e servizi: mq.57,50 x €. 694,00/mq.....	€	39.905,00
	SOMMANO	€	288.037,00

Per quanto sopra rilevabile, il valore della struttura sportiva ricostruita risulta pari a €. 288.037,00 e applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà degli immobili pari al 30%, il valore si riduce a [€.288.037,00 – 30% (€. 86.411,10)] = €. 201.625,90.

Per la determinazione del più probabile **canone di concessione d'uso annuo**, al valore della struttura sportiva sopra determinato, si può applicare un saggio di rendimento annuo del 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia in oggetto, ottenendo così un **canone annuo** pari a €. 201.625,90 x 3% = €. 6.048,77 arrotondabili a **€. 6.050,00**.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO CANONE DI LOCAZIONE ANNUO – IMPIANTO SPORTIVO VIA TRIPOLI		
STRUTTURA	DESCRIZIONE	CANONE LOCAZIONE ANNUO STRUTTURA (€)
Struttura Sportiva n. 1	Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi	4.800,00
Struttura Sportiva n. 2	Palestra polivalente	10.200,00
Struttura Sportiva n. 3	Palestra polivalente	6.050,00

Castelvetrano, 24.08.2022

Istr. Tec. Nicola Rizzuto

F.to Nicola Rizzuto

Il Responsabile della IX Direzione

Dott. Andrea Antonino Di Como

F.to Andrea Antonino Di Como