

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZ. FALLIMENTARE

Fallimento n°31/2015 R.F.

Fall.to --- Omissis ---

Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento

Egr. Curatore Avv. Paolo Munafò

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Locali Commerciali siti in Floridia (SR)

- 1 - Viale Vittorio Veneto n. 186/F, piano T-S1, al N.C.E.U. al Foglio 19, P.Illa 2922, sub.10**
- 2 - Viale Vittorio Veneto n. 186/D, piano T-S1, al N.C.E.U. al Foglio 19, P.Illa 2922, sub.11**
- 3 - Viale Vittorio Veneto n. 186/E, piano T, al N.C.E.U. al Foglio 19, P.Illa 2922, sub.12**

INDICE

PARTE PRIMA INTRODUZIONE	3
1.1 PREMESSA	3
1.2 OGGETTO DELLA STIMA	3
1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SOPRALLUOGHI E VERIFICHE	4
PARTE SECONDA INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA...	5

2.2	FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	8
2.3	DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI	8
2.4	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	27
2.5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	27
2.4.1	VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	27
2.5.2	VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	27
2.5.3	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	28
2.6	PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ.....	29
	PARTE TERZA ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	32
	PARTE QUARTA VALUTAZIONE ATTUALE DEI BENI	33
4.1	METODI E CRITERI DI STIMA.....	33
4.1.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	33
4.1.2	INDAGINI RELATIVE AL MERCATO IMMOBILIARE RIFERITO AL BENE DA STIMARE	35
4.1.3	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEL BENE	36
4.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI MEDIANTE IL CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO	37
4.2.1	INDIVIDUAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO	37
4.2.2	STIMA DEI BENI MEDIANTE METODO SINTETICO COMPARATIVO.....	38
4.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI MEDIANTE METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	39
4.3.1	INDIVIDUAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO	39
4.3.2	STIMA DEI BENI MEDIANTE METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	39
4.4	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	41
	PARTE QUINTA VALORE DI MERCATO LOCATIVO DELL'IMMOBILE	42
	PARTE SESTA CONCLUSIONI.....	43

PARTE PRIMA | Introduzione

1.1 Premessa

In data 04.01.2015, a seguito di istanza del Curatore, avv. Paolo Munafò, la scrivente, Arch. Giusy Genovesi, Consulente Tecnico del Tribunale di Siracusa, nata a Siracusa il 25.02.1972, con studio in Siracusa, P.zza E. Pancali, 9, iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Prov. di Siracusa con n. 435, veniva nominata esperto stimatore nella procedura fallimentare in oggetto, giusta autorizzazione del 07.01.2016 dell'Ill.mo Giudice Delegato al fallimento di --- OMISSIS ---
- --- OMISSIS ---- IN LIQUIDAZIONE (n. 31/2015 R.F.).

Nel merito il curatore, nell'istanza su indicata, determinava la necessità di procedere alla stima del compendio immobiliare di proprietà della Società fallita, giusto verbale di inventario apertosi il 9 novembre 2015 e chiusosi l'11 gennaio 2017 e riportati agli allegati 10 e 11 dello stesso.

1.2 Oggetto della stima

Oggetto della presente relazione è parte del compendio immobiliare di cui al verbale di inventario e consiste in n. 3 immobili commerciali siti nel Comune di Floridia (SR). Obiettivo della stima è la determinazione del valore di vendita degli immobili, tenuto conto di *“una congerie di problematiche tecniche, economiche ed amministrative, che in considerazione della loro natura ed importanza, influiscono significativamente sul valore potenziale dell'opus...”* evidenziate nella relazione di stima agli atti del concordato preventivo oltre che la veridicità di quanto affermato nella superiore relazione ovvero che *“.....la congiuntura economica ... , ha influenzato negativamente il mercato immobiliare locale, deprimendolo sino a quasi annullare le compravendite in loco...”*.

Nel merito, trattasi di **tre bassi commerciali siti nel comune di Floridia in viale Vittorio Veneto n. 186, int. D, E, F, all'interno dello stabile condominiale denominato “Condominio Mediterraneo”**.

1.3 Svolgimento delle operazioni peritali – sopralluoghi e verifiche.

La scrivente, individuati gli immobili da stimare, procedeva ad effettuare sopralluogo presso gli immobili in oggetto.

Dopo una prima ricognizione generale si effettuavano alcuni rilievi metrici ed accurata ricognizione fotografica, oltre a riportare quanto rilevato in CAD. Sulla scorta della perizia di stima agli atti del concordato preventivo, si analizzavano le problematiche tecniche, economiche ed amministrative, al fine di verificarne la fondatezza e l'eventuale influenza sul valore finale dei beni in questione. Sulla scorta delle planimetrie catastali si verificava l'eventuale presenza di difformità tra le stesse e quanto realmente sui luoghi.

La sottoscritta ha proceduto inoltre ad effettuare i dovuti accertamenti al fine di procedere alla redazione della "Due diligence" richiesta dal G.E. e stimare gli immobili acquisiti al fallimento.

PARTE SECONDA | Individuazione e descrizione dei beni

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

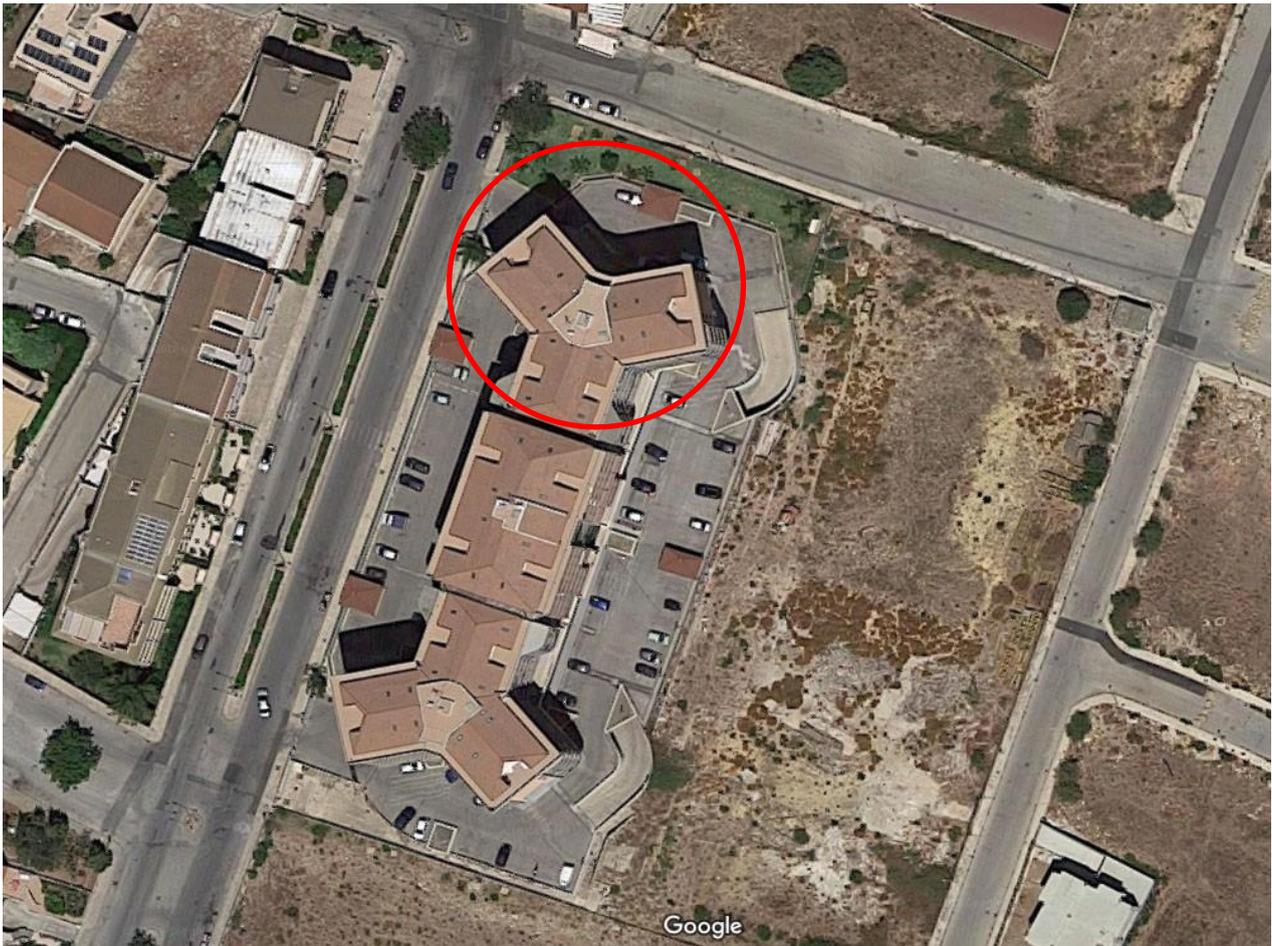
Trattasi di n. 3 locali commerciali siti al piano terra, due dei quali con annesso deposito al piano seminterrato. Gli immobili sono siti nel Comune di Floridia (SR), Viale Vittorio Veneto, arteria principale della periferia nord-est di Floridia, al civico 186, int. D, E ed F e distinti al N.C.E.U. del Comune di Floridia al **Fg. 19, P.lla 2922, sub.11, 12 e 10.**

Gli immobili fanno parte di un edificio residenziale multipiano denominato “Condominio Mediterraneo” e occupano l'intero piano terra e parte del seminterrato del blocco nord dell'edificio. Il complesso edilizio è stato edificato dalla Ditta --- OMISSIS ---, tra il 2004 (data di inizio lavori) e il 2008 (data difine lavori).



pag.5 di 44

Studio DAGG(architettura & interiors



Le foto riprendono il complesso edilizio denominato “Condominio del Mediterraneo” su cui insistono gli immobili, con individuazione del blocco edilizio (foto in alto) e degli ingressi principali ai tre immobili (foto in basso)



In particolare, le frecce rosse indicano gli accessi ai tre locali commerciali che nell'ordine, da sinistra verso destra, sono individuati ai civici 186/D (sub. 11), 186/E (sub. 12) e 186/F (sub. 10).

Ai fini della corretta individuazione e georeferenziazione degli immobili si riportano le coordinate GPS (GD):

- **Latitudine: 37.087128**
- **Longitudine: 15.162289**
- **Altitudine: 106 metri.**

Proprietà e dati catastali

La proprietà dei beni oggetto di stima, giusto atto di compravendita del 30.12.2006, rogato dal Notaio Dott. Egidio Santangelo, Rep. N. 74410, Racc. n. 20775, è **della --- Omissis ---** (Società Fallita), con sede in Siracusa via Stentinello, C.da Targia, da potere della Società --- OMISSIS --- (Ditta costruttrice del complesso edilizio). Si allega al riguardo copia dell'atto di compravendita (Allegato 01).

Dal punto di vista catastale i beni sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Floridia al Fg. 19 e contraddistinte come segue:

- 1- P.lla 2922 sub. 10, piano T – S1, scala C, Categoria C/1 – Classe 5 – Consistenza 271 mq;**
- 2- P.lla 2922 sub. 11, piano T – S1, scala C, Categoria C/1 – Classe 5 – Consistenza 228 mq;**

3- P.Illa 2922 sub. 12, piano T, scala C, Categoria C/1 – Classe 4 – Consistenza 153 mq;

come può evincersi dalle allegare visure e planimetrie catastali (Allegato 02).

Dall'esame della documentazione catastale, dagli accertamenti eseguiti e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili, **non emergono irregolarità che compromettono l'esatta identificazione dei beni, né difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi** accertato con sopralluogo da parte della scrivente **e le relative planimetrie catastali.**

2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di tre distinte unità immobiliari si costituiscono **tre lotti di vendita:**

LOTTO 01 – LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSO SEMINTERRATO posto al civico 186/F,

P.Illa 2922, sub. 10;

LOTTO 02 – LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSO SEMINTERRATO posto al civico 186/D,

P.Illa 2922, sub. 11;

LOTTO 03 – LOCALE COMMERCIALE posto al civico 186/E, P.Illa 2922, sub. 12

2.3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

I locali oggetto di stima insistono su un complesso edilizio multipiano di recente costruzione, nel quartiere "La stazione" in buona posizione rispetto al centro commerciale e direzionale di Floridia. La zona è ampiamente munita di parcheggi e lo stesso Viale Vittorio Veneto è ampio e ben servito da attività commerciali di vicinato ed altri complessi residenziali. Il complesso edilizio si sviluppa in direzione nord-sud, al suo interno sono individuate vaste zone a parcheggio e a verde ben curato. L'accesso al complesso è garantito da due cancelli automatizzati posti lungo il Viale Vittorio Veneto. L'edificio presenta una struttura in calcestruzzo di cemento armato, tompani in laterizio, solai di interpiano in latero-cemento, coperture miste a falde inclinate e a terrazza. L'edificio è munito di scale

interne e ascensore. Le finiture del fabbricato sono di tipo civile, lo stato di conservazione, per quanto attiene i prospetti esterni e le parti comuni, è ottimo, trattandosi di complesso edilizio di recente realizzazione (anno 2008). Il contesto sociale in cui si inseriscono i beni in oggetto è buono.

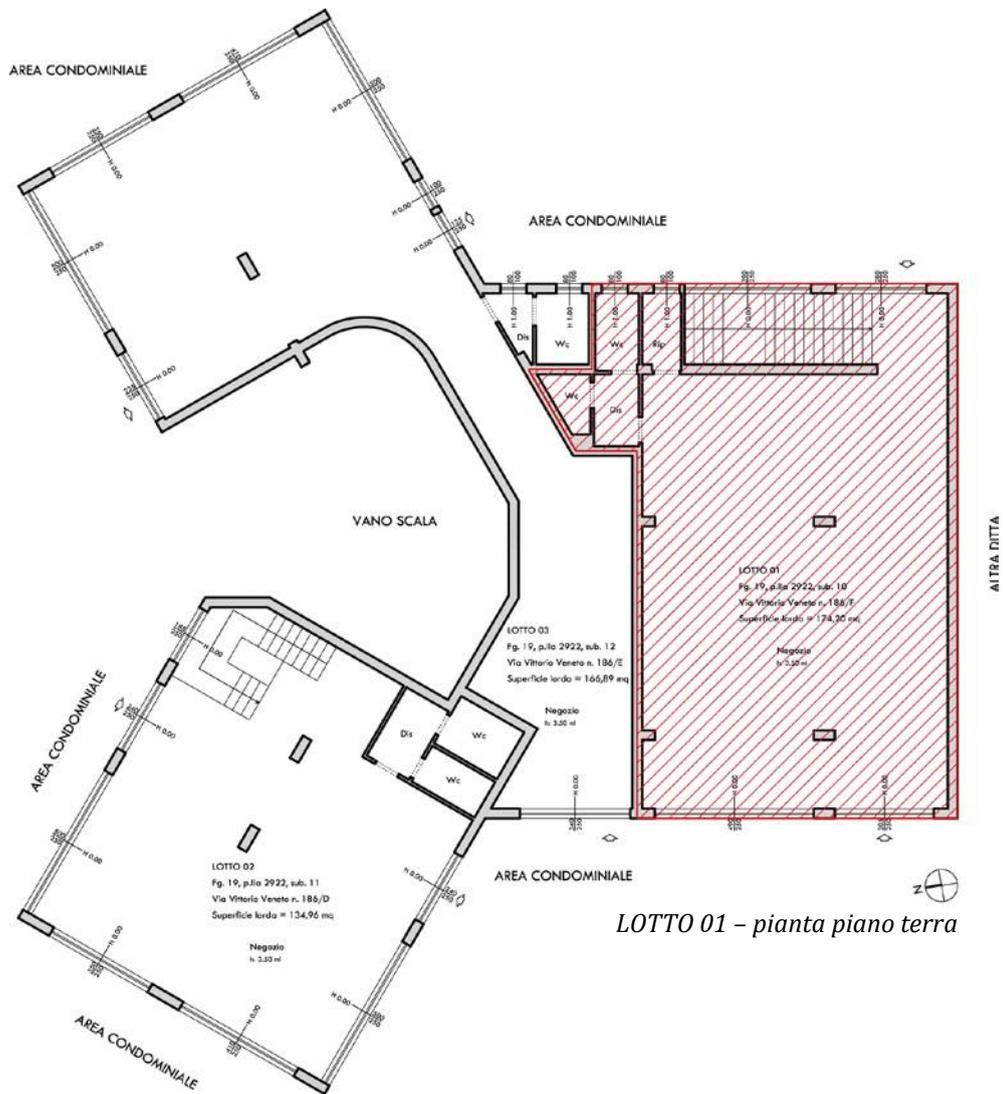
Dall'ingresso ovest del complesso edilizio, i beni oggetto di stima, che occupano interamente il piano terra del blocco edilizio posto a nord del complesso, sono facilmente raggiungibili e visibili, sono confinanti tra loro e pertanto facilmente frazionabili o anche fusibili in un unico immobile, sono dotati di ampie vetrine visibili anche dalla strada attraverso la recinzione costituita da ampie lastre in vetro e hanno tutti un doppio ingresso.

In particolare:

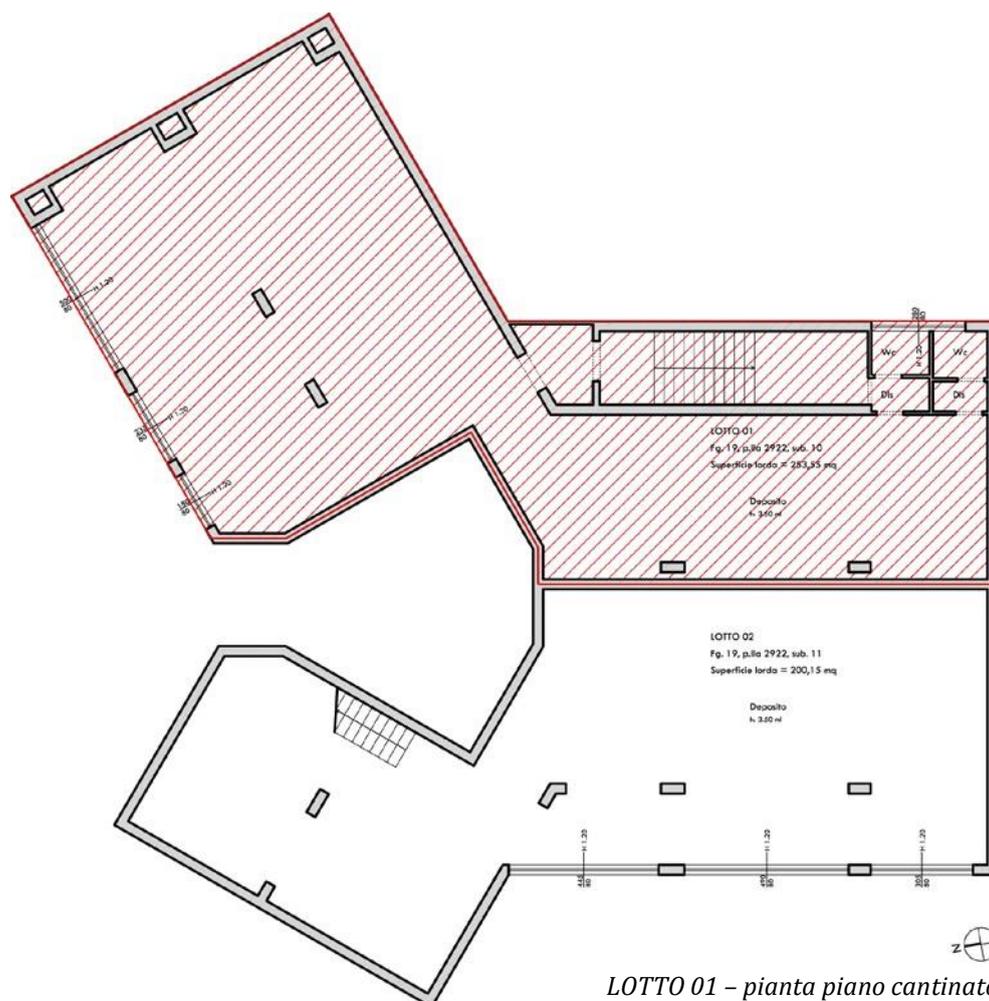
**A) LOTTO 01 - LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA CON DEPOSITO AL PIANO
SEMINTERRATO - INTERNO 186/F - FG. 19, P.LLA 2922, SUB. 10**

Nell'atto di compravendita l'immobile è descritto come *“Locale terraneo adibito a negozio, ubicato nel blocco “C” ed avente ingresso autonomo dall'area condominiale, con magazzino a piano cantinato”*.

Si riportano a seguire, segnate in rosso, le planimetrie dell'immobile:



LOTTO 01 – pianta piano terra



L'unità immobiliare, come sopra sinteticamente descritta, si sviluppa su due livelli e, secondo quanto riportato nel Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Floridia, occupa una superficie complessiva di mq 388,57. Il piano terra è destinato a negozio, il seminterrato a deposito.

Al piano terra lo sviluppo planimetrico del locale è regolare, presenta una forma rettangolare con lato maggiore in direzione ovest-est e non presenta tramezzature interne se non quelle per la definizione dei servizi igienici; lungo i lati minori (fronti ovest ed est) sono presenti grandi aperture vetrate. In particolare il locale è dotato di due accessi, uno sul fronte principale (ovest) ed uno sul retro (est), consistente in un ulteriore ampio spazio condominiale con parcheggi e zone a verde; i fronti nord e sud sono ciechi e l'immobile confina a sud con altra ditta e a nord con l'immobile individuato al Lotto 03 della presente stima. Al piano terra sono presenti due bagni separati dal locale principale da un

disimpegno ed un ripostiglio. Sul lato est, adiacente al secondo ingresso, è presente un'ampia scala rivestita in granito di marmo che conduce al piano seminterrato, costituito da un unico grande vano e dotato di due servizi igienici.

L'intera unità immobiliare, negozio e seminterrato, presenta le superfici verticali ed orizzontali intonacate a civile con finitura liscia, la pavimentazione e il battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. I servizi igienici sono dotati di lavabo e vaso, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte dei servizi igienici e del ripostiglio sono del tipo tamburato di tipo economico di colore bianco.

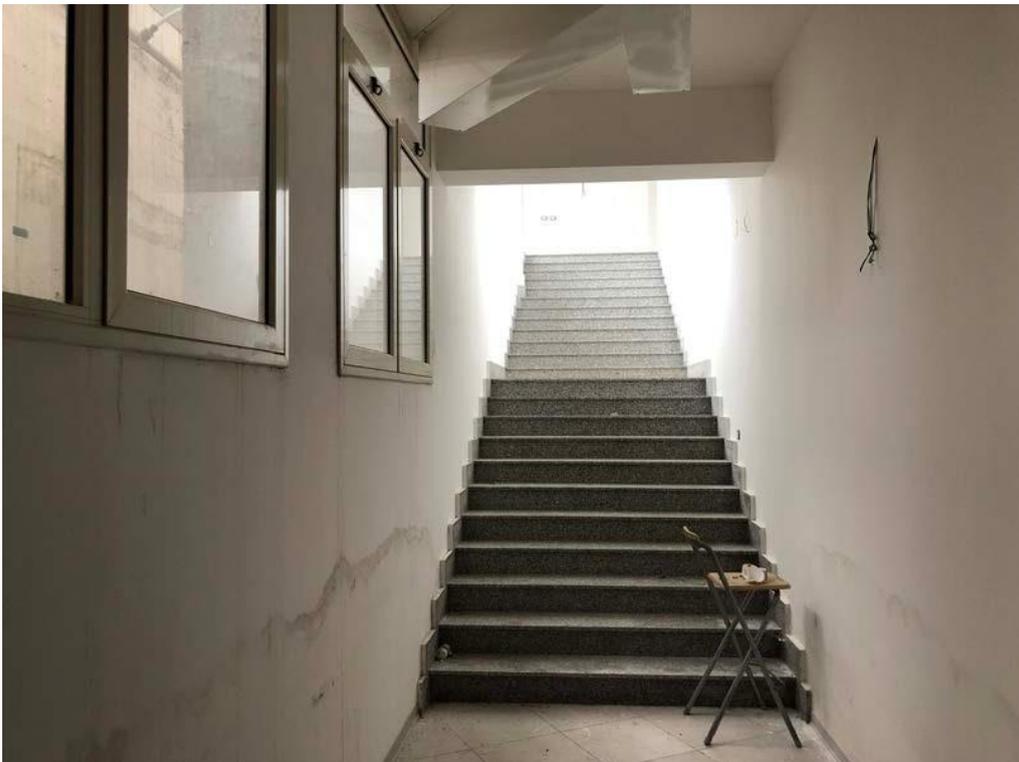
Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato in perfetto stato di conservazione.

Per quanto riguarda gli impianti non si riscontrano in atti elementi che possano suggerire modifiche agli impianti installati (elettrico e idrico) certificati in sede di realizzazione dell'intero complesso edilizio ai fini del rilascio di Certificazione di Agibilità. L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico e idrico sottotraccia. Non sono presenti impianti di climatizzazione e di riscaldamento, né impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

In merito allo stato di conservazione è da rilevare che a piano seminterrato sono presenti alcuni degradi costituiti da ruscellamenti lungo alcune pareti perimetrali provenienti da vecchi sversamenti dell'impianto fognario condominiale; tale problematica è stata in parte risolta mediante interventi realizzati dal condominio.







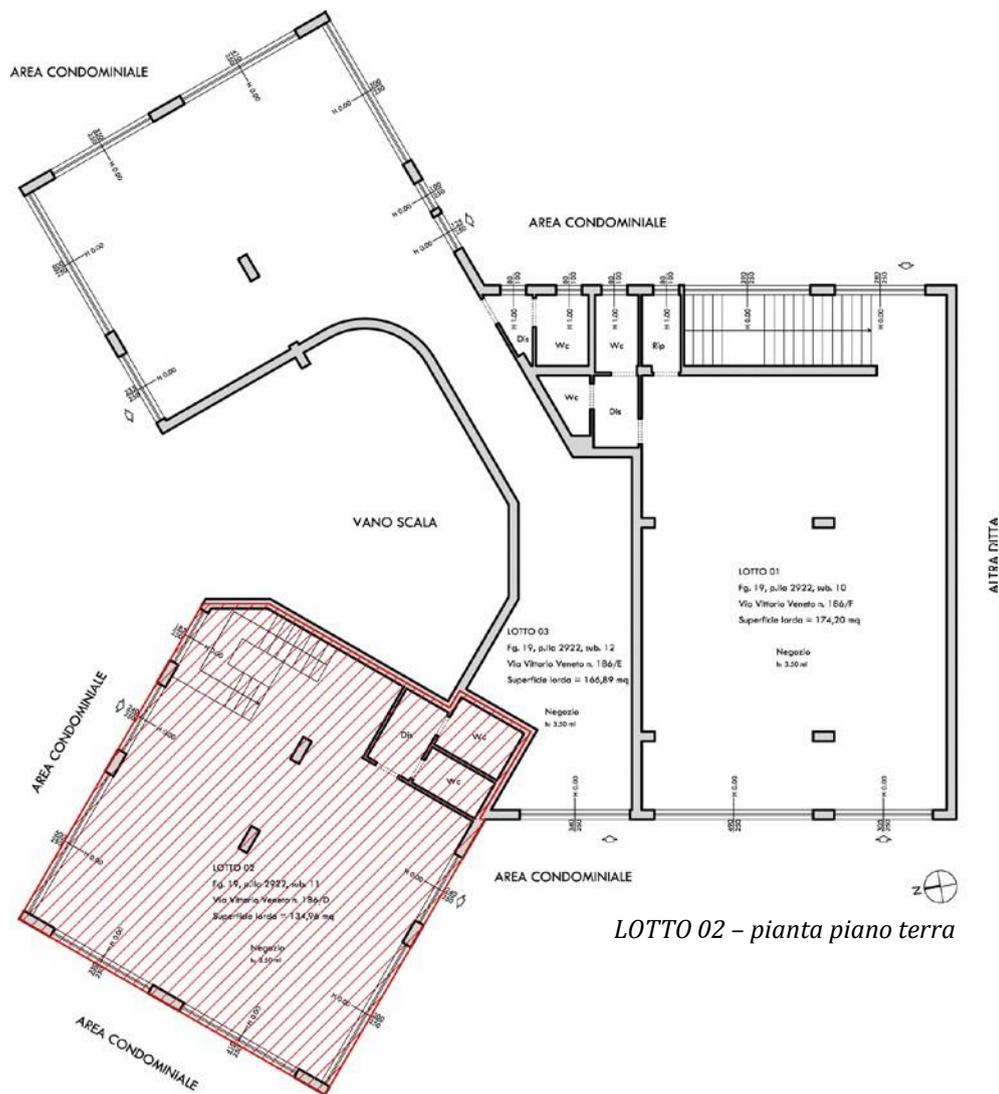


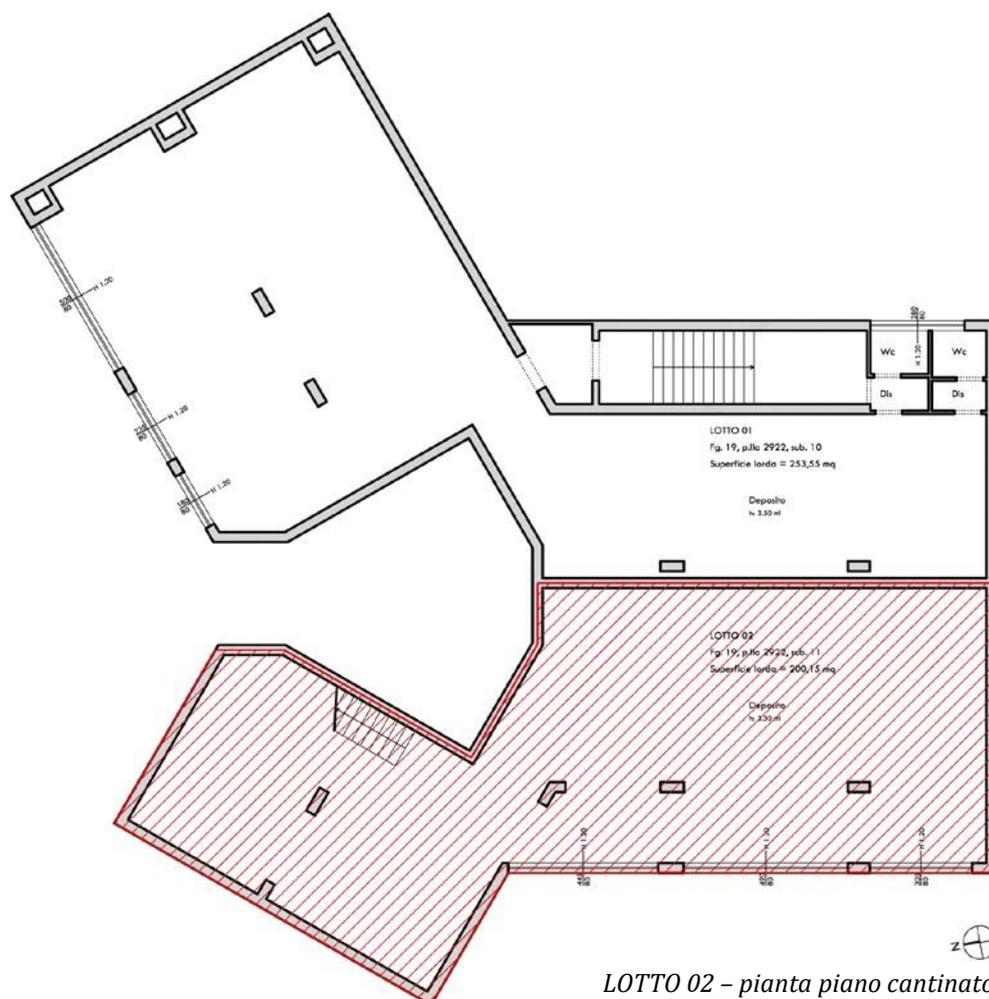
B) LOTTO 02 - LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA CON DEPOSITO AL PIANO

SEMINTERRATO - INTERNO 186/D - FG. 19, P.LLA 2922, SUB. 11

Nell'atto di compravendita l'unità immobiliare è descritta come "Locale terraneo adibito a negozio, ubicato nel blocco "C" ed avente ingresso autonomo dall'area condominiale, con magazzino a piano cantinato".

Si riportano a seguire, segnate in rosso, le planimetrie dell'immobile:





L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli e secondo quanto riportato nel Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Floridia occupa una superficie complessiva di mq 304,21. Il piano terra è destinato a negozio, il seminterrato a deposito.

Il negozio al piano terra ha uno sviluppo planimetrico quadrangolare, presenta doppi ingressi, uno sul lato est ed uno sul lato ovest e tre lati interamente finestrati che si aprono direttamente sull'area condominiale prospiciente il Viale Vittorio Veneto; allo stato odierno non presenta tramezzature interne se non quelle che partiscono la zona dei servizi igienici; il fronte sud è cieco e confina con l'immobile individuato al Lotto 03 della presente stima. Al piano terra sono presenti due bagni, separati dal locale principale da un disimpegno. Sul lato est, adiacente al secondo ingresso, è presente una scala in acciaio

zincato a doppia rampa che conduce al piano seminterrato costituito da un unico grande vano dotato di finestre.

L'intera unità immobiliare, negozio e seminterrato, presenta le superfici verticali ed orizzontali intonacate a civile con finitura liscia, la pavimentazione e il battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. I servizi igienici sono dotati di lavabo e vaso, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte dei servizi igienici e del disimpegno sono del tipo tamburato di tipo economico di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato in perfetto stato di conservazione.

Per quanto riguarda gli impianti non si riscontrano in atti elementi che possano suggerire modifiche agli impianti installati (elettrico e idrico) certificati in sede di realizzazione dell'intero complesso edilizio ai fini del rilascio di Certificazione di Agibilità. L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico e idrico sottotraccia. Non sono presenti impianti di climatizzazione e di riscaldamento, né impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.





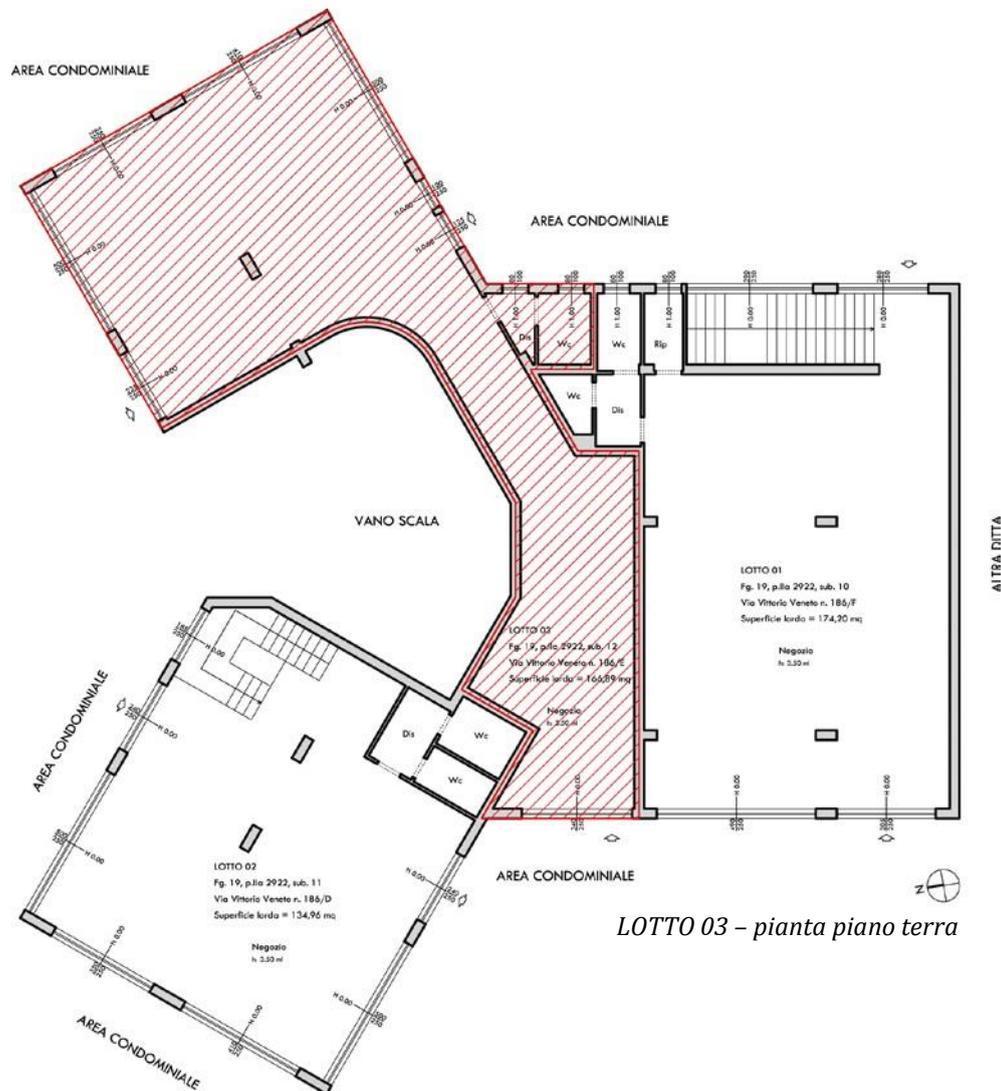




C) LOTTO 03 - LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA posto al civico 186/E, FG. 19,
P.LLA 2922, SUB. 12

Nell'atto di compravendita l'unità immobiliare è descritta come "Locale terraneo adibito a negozio, ubicato nel blocco "C" ed avente ingresso autonomo dall'area condominiale"

Si riporta a seguire, segnata in rosso, la planimetria dell'immobile:



L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello destinato a negozio e secondo quanto riportato nel Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Floridia occupa una superficie complessiva di mq 152,32.

Il negozio ha uno sviluppo planimetrico irregolare. Una prima zona ad ovest, su cui insiste l'ingresso principale, è costituita da un grande e ampio spazio privo di aperture laterali. L'immobile confina a sud con l'immobile individuato al Lotto 01 della presente stima e a nord confina in parte con l'immobile individuato al Lotto 02, anch'esso oggetto della presente stima e in parte con il vano scala. Una seconda zona, ad est, presenta invece tre fronti interamente finestrati ed un secondo ingresso. Non presenta tramezzature interne se non quelle che partiscono la zona del servizio igienico; il fronte nord e sud sono ciechi.

E' presente un bagno, separato dal locale principale da un disimpegno. Il negozio ha superfici verticali ed orizzontali intonacate a civile con finitura liscia, la pavimentazione e il battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. Il servizio igienico è dotato di lavabo e vaso, ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono del tipo tamburato di tipo economico di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato in perfetto stato di conservazione.

Per quanto riguarda gli impianti non si riscontrano in atti elementi che possano suggerire modifiche agli impianti installati (elettrico e idrico) certificati in sede di realizzazione dell'intero complesso edilizio ai fini del rilascio di Certificazione di Agibilità. In ogni caso l'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico e idrico sottotraccia. Non sono presenti impianti di climatizzazione e di riscaldamento, né impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.





2.4 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento dell'accesso gli immobili **risultano liberi** ed in possesso del Curatore del fallimento, Avv. Paolo Munafò.

2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

2.4.1 Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Dalle indagini eseguite presso la conservatoria dei RR.II. (Allegato 03) è emerso che **non vi sono domande giudiziali gravanti sul bene in esame.**

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Da quanto emerso dalle indagini e con opportuno riferimento all'atto di compravendita (Allegato 01), **non si evidenziano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura gravanti sui beni in esame.**

Vincoli conformativi, altri pesi e limitazioni d'uso

Da quanto emerso dalle indagini eseguite, **gli immobili in oggetto non risultano gravati da vincoli conformativi o altri pesi e limitazioni d'uso del bene in esame.**

2.5.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il cespite in esame risulta gravato dalle seguenti formalità elencate in ordine cronologico (Allegato 03):

- TRASCRIZIONE del 05/01/2007 – Registro Particolare 316 Registro Generale 474
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 74410/20775

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ANNOTAZIONE del 13/06/2008 – Registro Particolare 1813 Registro Generale 13631
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 76761/22286 del 06/06/2008
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE –RESTRIZIONE DI BENI
- ISCRIZIONE del 30/03/2010 – Registro Particolare 2078 Registro Generale 8237
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 79208/23927 del 29/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2.5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Spese condominiali e simili, altre spese

Dalle indagini eseguite risulta che l'edificio su cui insistono gli immobili è provvisto di regolare condominio e di amministratore. Per la quantificazione di eventuali quote condominiali ordinarie, spese o quote pregresse insolute si rimanda al Curatore.

In generale, ad eccezione di quanto sopra espresso, non si prefigurano ulteriori spese per l'acquirente se non quelle riferite alla presente procedura.

Precedenti proprietari e atti di compravendita nel ventennio

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio, Servizio Catasto attraverso la Visura Storica dell'immobile (Allegato 02) e dalla lettura dell'Atto di provenienza degli immobili (Allegato 01), la scrivente riporta in ordine cronologico quanto segue:

- **Pervenuto in data 30/12/2006 all'attuale proprietario (Società in Fallimento) --- Omissis -**
--- con sede legale in Siracusa, via Stentinello C.da Targia, C.F. --- Omissis ---, giusta ATTO DI
COMPRAVENDITA Rogante NOTAIO DOTT. EGIDIO

SANTANGELO, Rep. N. 74410, Racc. n. 20775, trascritto in data 12/11/2004 ai nn. 17140/27074 da Potere di --- Omissis ---, con sede in Floridia, via Giusti n.329/b, C.F. --- Omissis ---

2.6 PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso edilizio multipiano costruito in forza di regolare Concessione Edilizia n. 83/2003 dell'11.11.2003 rilasciata alla Ditta --- Omissis --- S.P.A. e **successivamente volturata alla Ditta costruttrice --- Omissis --- con Concessione edilizia n. 31/06 del 26.05.2006, successiva Concessione Edilizia in Variante n. 09/08 del 28.02.2008 ed infine procedimento D.I.A in variante n. 17760 del 25.07.2008** (Allegato 04).

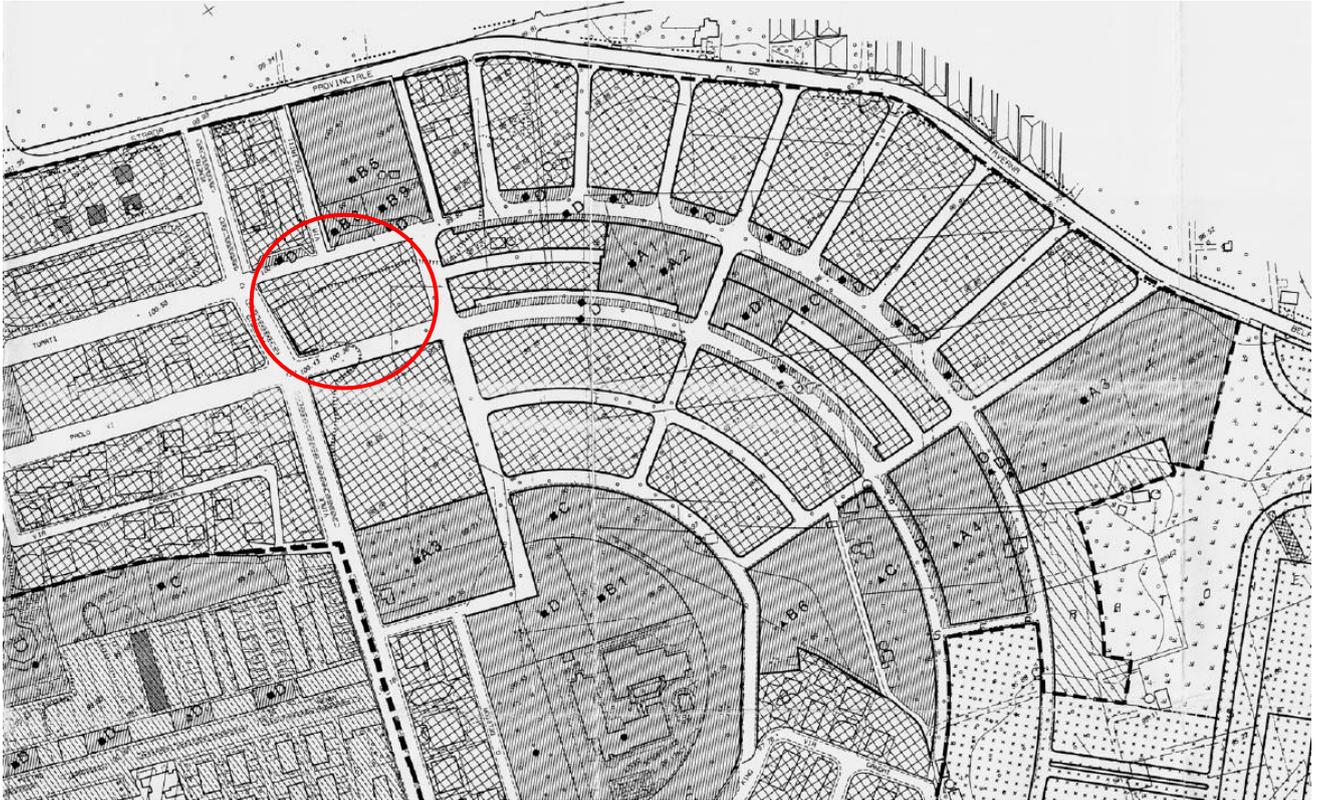
E' stata rilasciata Autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ai sensi dell'art.18 della L. 64/74 in data 30.12.2005 prot. n. 23920; certificato di Collaudo statico delle strutture e depositato presso gli uffici del Genio Civile in data 15.09.2008 a firma dell'ing. Mauro Calafiore e successivo rilascio del certificato di conformità strutturale da parte del Genio Civile in data 11.11.2008 prot. n. 27471.

Il fabbricato e le singole unità immobiliari sono dotati di Certificazione di Agibilità del 19.07.2012 (Allegato 04).

Da quanto accertato in sede di indagini peritali, controllata la documentazione tecnica ed amministrativa, non si riscontrano irregolarità urbanistico edilizie, né altre irregolarità che possano incidere sul regolare trasferimento degli immobili oggetto della presente.

Destinazione Urbanistica del bene

Per quanto concerne la **Destinazione Urbanistica**, gli immobili ricadono in zona **omogenea C2.3** “*Edilizia residenziale privata di completamento*” – normata dall’art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Floridia.



Estratto della Tavola 10-7 del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia

art. 9 (C2) - Aree di nuova edificazione - da rinviare a piano particolareggiato esecutivo.

Le parti del territorio limitatamente edificate o considerate libere e disponibili per nuova urbanizzazione costituiscono, a meno di quelle attribuite a destinazioni d'uso diverse, il complesso del territorio comunale suscettibile di operazioni di intervento per nuovi insediamenti urbani con destinazione ad interventi di edilizia residenziale pubblica (C2.1), privata (C2.2) e di completamento (C2.3).

In tali aree gli interventi dovranno essere subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esecutivo.

Nelle aree indicate come C2.1) e C2.2) gli interventi dovranno essere subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esecutivo mentre per quelle indicate e/o ricadenti in C2.3) continuano ad applicarsi le norme vigenti come più avanti richiamate e riportate.

Ai fini delle norme particolari che dovranno essere prese a base per la redazione del piano particolareggiato tutta l'area è sottoposta alla seguente normativa.

Per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista (C2.3) valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di carattere generale:

- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati e dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P. di L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edificate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate dalle norme tecniche di attuazione proprie dei P. di L. di appartenenza;
 - per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P. di L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;
 - i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto;
 - in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P. di L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima.
- Per dette zone (C2.3) viene demandato all'Amministrazione l'onere della visualizzazione planimetrica della consistenza di detti Piani di Lottizzazione e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al presente P.R.G. ed all'annesso Piano Particolareggiato.

PARTE TERZA | ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione in atti e dall'accertamento telematico eseguito dalla scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza degli Attestati di Prestazione Energetica per nessuno dei tre immobili in oggetto.

Quanto sopra accertato ha prodotto pertanto la necessità da parte della Curatela di acquisire, prima della vendita degli immobili, i relativi Attestati di Prestazione Energetica.

La scrivente ha proceduto pertanto in questa sede alla redazione delle suddette certificazioni, riportate all'Allegato 06 della perizia in oggetto.

PARTE QUARTA | Valutazione attuale dei beni

4.1 METODI E CRITERI DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame si è proceduto applicando i seguenti metodi di stima:

- **Metodo comparativo diretto, cd. sintetico comparativo;**
- **Metodo per capitalizzazione dei redditi.**

I metodi estimativi adottati rispondono a quanto contenuto nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili”* dell’ABI nonché alla comune prassi estimativa.

Per la corretta applicazione dei metodi di stima adottati è stato necessario acquisire:

- dati metrici relativi agli immobili per il **calcolo della superficie commerciale;**
- dati economici e finanziari (prezzi di vendita/locazione di beni simili nel medesimo mercato immobiliare, andamento del mercato immobiliare, imposizione fiscale, spese di manutenzione,..) per la scelta del **valore medio di mercato al mq** e degli altri dati necessari alla stima;
- dati relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto (posizione degli immobili, stato di manutenzione e conservazione, presenza di parcheggi, lo stato di possesso,..) al fine di individuare i **coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato** per la valutazione specifica dei beni specifici.

4.1.1 Calcolo della Superficie Commerciale

Il **calcolo della superficie commerciale** dei beni in esame, **trattandosi di negozi, è calcolata in conformità a quanto contenuto nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili”* dell’ABI. L’ABI fa riferimento all’individuazione di **“rapporti mercantili superficiali”**, ossia di rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale degli immobili;**

cionostante, pur indicandone il metodo di calcolo della superficie commerciale, non fornisce specifiche indicazioni su quali rapporti utilizzare ai fini del calcolo specifico, rimettendo al perito esperto, anche sulla base della prassi in uso nel mercato di riferimento in cui si inserisce l'immobile da stimare, ogni determinazione in merito.

In particolare, ai fini della presente, la scrivente **per l'individuazione dei "rapporti mercantili" ha quindi tenuto conto di quanto indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"** (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del **D.P.R. 138/98**, che in merito riportano testualmente:

Superficie commerciale

"Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25".

Superficie delle pertinenze accessorie

"Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1); ovvero nel caso in esame, ovvero per locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, la superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale".

Considerato quanto sopra descritto in merito ai metodi e i criteri utilizzati ai fini del calcolo della superficie commerciale, effettuate le relative misurazioni sulla base delle planimetrie catastali, verificate

a campione in loco, e scelti i rapporti mercantili tra la superficie dei vani principali e quella delle pertinenze accessorie ne deriva il seguente calcolo:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 01 – Locale commerciale con annesso deposito al piano cantinato, civ.186/F- sub. 10

Superficie locale commerciale (100%) + Superficie pertinenze accessorie (deposito 50%)

Superficie locale commerciale = mq 174,20

Superficie pertinenza = 253,55 mq (50%) = mq 126,77

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 = 174,20 mq + 126,77 mq = 300,97 mq

LOTTO 02 – Locale commerciale con annesso deposito al piano cantinato, civ.186/D – sub. 11

Superficie locale commerciale (100%) + Superficie pertinenze accessorie (deposito 50%)

Superficie locale commerciale = mq 134,96

Superficie pertinenza = 200,15 mq (50%) = mq 100,07

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 = 134,96 mq + 100,07 mq = 235,03 mq

LOTTO 03 – Locale commerciale civ. 186/E - sub. 12

Superficie locale commerciale (100%)

Superficie locale commerciale = mq 166,89

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3 = 166,89 mq

4.1.2 Indagini relative al mercato immobiliare riferito al bene da stimare

Le indagini di mercato svolte sono state finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e prezzi di offerta di beni commerciali immessi sul mercato locale di Floridia con caratteristiche similari e situati nelle vicinanze dei bene oggetto di stima.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- Fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca o pubblicati su riviste di settore;
- Fonti dirette, costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima.

Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI);
- Rivista “Consulente Immobiliare” del Sole 24 ORE;
- Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa;
- Il borsino immobiliare.

Le fonti dirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Agenzie immobiliari, anche a mezzo di annunci su siti web specializzati;
- Bollettino aste giudiziarie.

Le indagini hanno inoltre riguardato l’analisi dell’andamento generale del mercato immobiliare attraverso pubblicazioni specializzate quali: il Sole 24 ORE, Finanza e Investimenti, I Rapporti trimestrali e il Rapporto Immobiliare pubblicati dall’OMI.

4.1.3 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

Le caratteristiche estrinseche fanno riferimento alla posizione del bene rispetto al centro città e alle caratteristiche proprie della zona in cui è situato.

In particolare il bene oggetto di stima esame è situato in posizione che, sebbene periferica, è ben collocata ai fini commerciali, costituendo di fatto il nuovo centro residenziale di Floridia; la zona è caratterizzata da strade larghe, ampia possibilità di parcheggio, aree a verde, presenza di un consistente numero di attività commerciali di vicinato, un ottimo contesto sociale.

In merito alle caratteristiche intrinseche degli immobili, così come già espresso nei paragrafi precedenti, si specifica che sono inseriti in uno stabile condominiale realizzato ex novo e terminato

nell'aprile del 2008; lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo, presenta un'ampia area condominiale con parcheggi riservati interni al giardino condominiale, le vetrine e gli ingressi degli immobili oggetto di stima sono prospicienti il fronte dell'edificio su strada e l'intero stabile condominiale è protetto da cancelli automatizzati e recinzioni in vetro; ciò coniuga una migliore protezione contro furti e atti di vandalismo alla necessaria visibilità delle attività commerciali.

4.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI MEDIANTE IL CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO

4.2.1 Individuazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario stabilisce il più probabile valore di mercato delle superfici oggetto di stima. A tale fine è stata eseguita un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, ovvero immobili con destinazione d'uso commerciale, dimensionalmente simili e riferiti ad una precisa area geografica, ovvero la zona periferica nord-est di Floridia nel caso specifico.

Si adotta quale parametro tecnico di riferimento il valore unitario per mq di superficie commerciale come calcolata al paragrafo 3.1.1, **si riportano quindi i metri quadrati commerciali ai valori medi di mercato** per unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, desunti dalle fonti di stima (indirette e dirette) scelte ed utilizzate, applicando agli stessi detrazioni e/o incrementi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni da stimare.

Si ritiene opportuno pertanto assumere quale riferimento i seguenti valori medi:

- Da indagini effettuate presso diverse **agenzie immobiliari locali** e dagli annunci immobiliari pubblicati sui siti Internet specializzati è emerso che **l'attuale prezzo medio di vendita per immobili commerciali con caratteristiche similari agli immobili oggetto di stima in zona a Floridia è di €/mq 1.100,00;**

- **I valori OMI** – Il semestre 2018 - riportati per un immobile commerciale in ottime condizioni manutentive ed individuato dall’Agenzia del Territorio nella Fascia/zona Periferica D2 - Microzona catastale 1 - C.de Stazione - Taverna - Vignalonga – Vie Verga - Leopardi - Carducci - De Amicis – Dante – Turati – Ariosto - Flor. Hartford – Marconi, **variano per la vendita da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.400,00 di superficie lorda commerciale.**

Pertanto, esaminate le fonti sopraelencate e fatte le dovute valutazioni peritali, **si ritiene opportuno individuare il valore medio di stima pari a €/mq 1.100,00.**

4.2.2 Stima dei beni mediante metodo sintetico comparativo

IL VALORE DI MERCATO dei beni CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO (V1)

viene calcolato come segue:

- **LOTTO 01:** Superficie commerciale mq 300,97 x €/mq 1.100,00 = **€ 331.067,00**
- **LOTTO 02:** Superficie commerciale mq 235,03 x €/mq 1.100,00 = **€ 258.533,00**
- **LOTTO 03:** Superficie commerciale mq 166,89 x €/mq 1.100,00 = **€ 183.579,00**

4.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI MEDIANTE METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

4.3.1 Individuazione del valore medio unitario

Con riferimento a quanto precedentemente indicato sul valore medio unitario, si ritiene opportuno pertanto assumere quale riferimento i seguenti valori medi:

- Da indagini effettuate presso diverse **agenzie immobiliari locali** e dagli annunci immobiliari pubblicati sui siti Internet specializzati è emerso che **l'attuale prezzo medio di locazione per immobili commerciali con caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima in zona a Floridia è di €/mq 6,00:**

- **I valori OMI** – Il semestre 2018 - riportati per un immobile commerciale in ottime condizioni manutentive ed individuato dall'Agenzia del Territorio nella Fascia/zona Periferica D2 - Microzona catastale 1 - C.de Stazione - Taverna - Vignalonga – Vie Verga - Leopardi - Carducci - De Amicis – Dante – Turati – Ariosto - Flor. Hartford – Marconi, **variano per la locazione da un minimo di € 4,8/mq ad un massimo di € 8,7/mq di superficie lorda commerciale.**

Pertanto, esaminate le fonti sopraelencate e fatte le dovute valutazioni peritali, **si ritiene opportuno individuare il valore medio di stima pari a €/mq 6,00.**

4.3.2 Stima dei beni mediante metodo per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto

attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove

R : reddito lordo medio annuo

S : spese medie annue

T : tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua in 6,00 €/mq la media del valore locativo per negozi nella zona in cui ricadono gli immobili, il canone mensile lordo per gli immobili in esame è pari a:

LOTTO 01 = € 6,00 x 300,97 mq = 1.805,82 €

LOTTO 02 = € 6,00 x 235,03 mq = 1.410,18 €

LOTTO 03 = € 6,00 x 166,89 mq = 1.001,34 €

Pertanto, per le caratteristiche degli immobili espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo pari a:

LOTTO 01 = 1.805,82 € x 12 = 21.669,84 €

LOTTO 02 = 1.410,18 € x 12 = 16.922,16€

LOTTO 03 = 1.001,34 € x 12 = 12.016,08 €

Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, servizi, improduttività, imposte, assicurazioni etc..) si stimano pari al 35% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

LOTTO 01 = € 21.669,84 - (35% di R) = € 14.085,40

LOTTO 02 = € 16.922,16 - (35% di R) = € 10.999,40

LOTTO 03 = € 12.016,08 - (35% di R) = € 7.810,45

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche dell'edificio e della zona, nonché dell'età, del mercato immobiliari, etc.. è stato individuato pari al 4%.

Dalla cui applicazione ne consegue **IL VALORE DI MERCATO dei beni MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (V2), che viene calcolato come segue:**

LOTTO 01 = € 14.085,40 / 0.04 = € 352.135,00

LOTTO 02 = € 10.999,40 / 0.04 = € 274.985,00

LOTTO 03 = € 7.810,45 / 0.04 = € 195.261,25

4.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stimato mediando i due valori ottenuti ai paragrafi 3.2 e 3.3; ovvero mediando il valore ottenuto dalla stima con criterio estimativo sintetico comparativo ed il valore ottenuto con metodologia analitica mediante il criterio per capitalizzazione dei redditi prodotti di ciascun immobile, **ovvero: $V = (V1 + V2) / 2$**

LOTTO 01 = € (331.067,00 + 352.135,00) / 2 = € 341.601,00

LOTTO 02 = € (258.533,00 + 274.985,00) / 2 = € 266.759,00

LOTTO 03 = € (183.579,00 + 195.261,25) / 2 = € 189.420,12

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO dei beni risulta essere pertanto il seguente:

LOTTO 01: Superficie commerciale mq 300,97 = € 341.601,00 arrotondando € 341.600,00

LOTTO 02: Superficie commerciale mq 235,03 = € 266.759,00 arrotondando € 266.750,00

LOTTO 03: Superficie commerciale mq 166,89 = € 189.420,12 arrotondando € 189.400,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI TRE LOTTI € 797.750,00

PARTE QUINTA | Valore di mercato locativo dell'Immobile

Per la stima del valore di mercato del canone locativo si ritiene di poter applicare i valori locativi ottenuti come espresso al paragrafo 3.3.

Ovvero:

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL CANONE DI LOCAZIONE dei beni risulta essere

pertanto il seguente:

LOTTO 01: Superficie commerciale mq 300,97 pari a € 21.669,84 ANNUI

LOTTO 02: Superficie commerciale mq 235,03 pari a € 16.922,16 ANNUI

LOTTO 03: Superficie commerciale mq 166,89 pari a € 12.016,08 ANNUI

VALORE DI MERCATO del CANONE DI LOCAZIONE DEI TRE LOTTI € 50.608,08 ANNUI

PARTE SESTA | Conclusioni

- SI DEFINISCONO TRE DISTINTI LOTTI DI VENDITA
- **LOTTO 1** - LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE CON ANNESSO SEMINTERRATO sito in Floridia (SR), Viale Vittorio Veneto, 186/F, P.Ila 2922, sub. 10, mq commerciali 300,97; IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' PARI A EURO 341.600,00. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOCATIVO DELL'IMMOBILE È PARI A EURO 21.669,84 ANNUI;
- **LOTTO 2** - LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE CON ANNESSO SEMINTERRATO sito in Floridia (SR), Viale Vittorio Veneto, 186/D, P.Ila 2922, sub. 11, mq commerciali 235,03; IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' PARI A EURO € 266.750,00. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOCATIVO DELL'IMMOBILE È PARI A EURO 16.922,16 ANNUI;
- **LOTTO 3** - LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE sito in Floridia (SR), Viale Vittorio Veneto, 186/E, P.Ila 2922, sub. 12, mq commerciali 166,89; IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' PARI A EURO € 189.400,00. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOCATIVO DELL'IMMOBILE È PARI A 12.016,08 EURO ANNUI;
- GLI IMMOBILI INDIVIDUATI AI LOTTI 1,2,3 RISULTANO REGOLAMENTE EDIFICATI E PROVVISI DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA';
- GLI IMMOBILI INDIVIDUATI AI LOTTI 1,2,3 SONO PROVVISI DI ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA; le attestazioni sono state redatte dalla sottoscritta ctu in occasione della presente consulenza tecnica e di stima.

La scrivente, avendo espletato il mandato conferitole, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni; si manifesta altresì la propria disponibilità per eventuali prestazioni tecnico-professionali connesse agli immobili di cui alla presente.

Si allegano:

ALLEGATO 01 – Atto di proprietà

ALLEGATO 02 – Documentazione catastale

ALLEGATO 03 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 04 – Documentazione Edilizia: Concessioni Edilizie - Certificato di Agibilità

ALLEGATO 05 – Planimetrie dello stato di fatto

ALLEGATO 06 – Attestazioni di Prestazione Energetica

ALLEGATO 07 – Quotazioni OMI

La presente relazione è costituita da n. 44 pagine e da n. 07 allegati

Siracusa, 09 ottobre 2019

IL CTU

Arch. Giusy Genovesi