

Unità immobiliare e corte esclusiva in Lampedusa e Linosa, Via Traversa di Vittorio Emanuele s.n.c., ubicata al piano terra, a destinazione commerciale. Censita al Catasto Fabbricati di Lampedusa e Linosa al foglio 18, part. 218, sub 1 (graffato sub 8), Z.C. 1, Cat. C/1, consistenza 264 mq, superficie catastale mq. 397, R.C. € 5.603,76, Corso Vittorio Emanuele, PT

--- LOTTO n.1 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota indivisa di 1000/1000 relativamente a unità immobiliare ad uso commerciale, sita nel Comune di Lampedusa e Linosa – Via Traversa di Vittorio Emanuele, snc, posta al piano terra del fabbricato di cui è parte.
 L'immobile è costituito da due vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 459,03 mq. Si accede al fabbricato da un ingresso prospiciente la Traversa di Via Vittorio Emanuele.
 Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dalla ***** e che gestisce, internamente ai locali, attività di *****
 Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'immobile non necessita di opere di manutenzione.
 (Cfr. All.)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Lampedusa e Linosa		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	218	1 8	1	C/1	1	264 m ²	€ 5603,76
Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE n. T							
<p>☐ Intestazione: (Cfr. All.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ***** (proprietà per 1/2) ▪ ***** (proprietà per 1/2) 							
<p>☐ Coerenze dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Nord con altra unità immobiliare; ▪ A Sud con corte esclusiva ; ▪ A Ovest con via Traversa di Vittorio Emanuele ; ▪ A Est con altra proprietà. 							
Note: Scheda catastale: Presente							

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **Caratteristiche della zona:**

L' unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a sud-est dell'isola di Lampedusa, a circa 300 m dalla via principale del centro cittadino, la via Roma e più precisamente in via

Firmato Da: MACCRO CADDICI E EMERSON Dn: ADIIBADEFC S D A MC CA 3 Serial#: c10e44e0006e4d01c0f0e9a745e7448e

Traversa di Vittorio Emanuele.

La zona si è sviluppata intorno alla prima metà degli anni '80. La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati a perlopiù ad attività commerciali al dettaglio, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

(Cfr. ALL.)

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona B -del PDF del Comune di Lampedusa e Linosa.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 200÷500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,5), ferrovia (0,4), Strada statale (0,2)

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (buono), scuole (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i locali risultavano essere occupati dalla ***** che esercita nell'immobile attività di *****.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 ▪ *Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria n. ***** del ***** nascente da concessione agaranzia di mutuo del ***** ai rogiti del Notaio *** Rep. n. ***** , a favore di **Banco di Sicilia SPA**, con sede in Palermo, e contro ***** , nato a *****|| ***** , per

Pag. 3 di 12

omessa presentazione di € 1000,00.

Le spese di regolarizzazione ammontano circa € 1500,00, comprensive di spese tecniche per presentazione della CILA.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Sono state riscontrate difformità:**

Come può evincersi dal raffronto della scheda planimetrica catastale con la planimetria redatta dallo scrivente, sono emerse difformità relative alla d Successivamente alla regolarizzazione urbanistica, è necessario predisporre un aggiornamento catastale con la procedura DOCFA il cui costa ammonta ad € 500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	nessuna
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
-- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	nessuna
-- Cause in corso:	nessuna
-- Atti ablativi P.A.:	nessuno
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- *****;
- - Proprietà per 1/2 *****;
- - Proprietà per 1/2 *****;

Le unità immobiliari appartengono al sig. ***** e ***** , per i diritti in ragione di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita del ***** , ai rogiti del Notaio ***** , Rep. n. ***** , trascritto il ***** ai nn. ***** da potere della Società ***** .
(Cfr.....)

6.2 Precedenti proprietari:

- *****;

7. PRATICHE EDILIZIE

- Non ci sono pratiche edilizie in corso

Per l'immobile oggetto di procedura, non sussistono pratiche edilizie in corso.

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare e corte esclusiva in Lampedusa e Linosa, Via Traversa di Vittorio Emanuele s.n.c., ubicata al piano terra, a destinazione commerciale. Censita al Catasto Fabbricati di Lampedusa e Linosa al foglio 18, part. 218, sub 1 (graffato sub 8), Z.C. 1, Cat. C/1, consistenza 264 mq, superficie catastale mq. 397, R.C. € 5.603,76, Corso Vittorio Emanuele, PT

L'immobile oggetto di stima è ubicato a sud-est dell'isola di Lampedusa, distante circa 300 m dalla principale via del centro cittadino, la via Roma, e più precisamente in Via Traversa di Vittorio Emanuele, snc, al piano terra.

L'immobile ha forma planimetrica regolare;

confina sul lato NORD con altra unità immobiliare, a SUD e ad OVEST con corte esclusiva e ad EST con altra proprietà.

Dalla via Traversa di Vittorio Emanuele, attraverso un accesso con portoncino metallico e vetro, si accede all'unità immobiliare a destinazione commerciale.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'immobile ha superficie utile complessiva di mq. 412,07, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 459,03 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 2,80 mt.

(Cfr. ALL.)

Dal punto di vista funzionale l'unità immobiliare è composta da un unico grande vano adibito ad area ristorazione, area bar, area preparazione della pizzeria; sul lato nord-est sono ubicati i servizi igienici, dotati di antibagno, e un ripostiglio; a nord-ovest è ubicato il locale deposito realizzato con pareti divisorie in struttura di cartongesso; il fronte sud dell'immobile è occupato dall'area cucina a servizio dell'attività di ristorazione.

Sul fronte est dell'unità immobiliare è presente un accesso, oggi chiuso con pannelli in cartongesso, alla scala condominiale del fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte.

Il locale è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di grès porcellanato, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, taglio termico, vetro doppio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico il locale risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica, impianto di riscaldamento e raffrescamento con macchine refrigeranti inverter (climatizzatori split) e allaccio alla fognatura comunale.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione.

(Cfr. All.)

Dal punto vista Energetico l'immobile a destinazione d'uso commerciale, non essendo dotato di

WC 4	4,28			
Cucina	65,68			
Locale deposito	43,21			
TOTALE abitazione	412,07	449,03	1,00	449,03
Pertinenze				
Corte esclusiva	150,12	Per mq 25,00	0,15	3,75
	10,11	Per mq 125,12	0,05	6,25
TOTALE pertinenze	150,12	150,12		10,00
TOTALE Superficie commerciale "A" mq.				459,03

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 412,07	mq. 449,03	1,00	mq. 449,03	Sud-Ovest
Corte	mq. 150,12	mq. 150,12		mq. 10,00	Sud-Ovest
				Mq. 459,03	

- Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"	
Caratteristiche strutturali	
○ Fondazioni:	tipologia: travi in C.A. di fondazione. condizioni: da verificare.
○ Strutture verticali:	materiale: C.A.: struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. condizioni: buone.
○ Solai:	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
Componenti edilizie:	
○ Infissi esterni:	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono;
○ Infissi interni:	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
○ Pareti esterne:	materiale: blocchi in laterizio forato rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: buone
○ Pavimenti interni:	materiale: mattonelle in gres porcellanato; condizioni: buone
○ Tramezzature interne:	pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone
○ Portone di ingresso:	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono;
○ Scala interna:	non presente
Caratteristiche impianti:	
○ Ascensore:	non presente
○ Antenna:	non presente .
○ Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
○ Citofonico:	non presente
○ Gas:	Presente
○ Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○ Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
○ Telefonico:	Presente sottotraccia

puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Lampedusa e Linosa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Lampedusa e Linosa.

9.3. Metodi di stima

A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima, mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **1.550,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 1.300,00 €/mq val max 1.800,00 €/mq. Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

-	Coefficiente Globale di Zona:	0,95
-	Coefficiente Globale del Fabbricato:	1,23
-	Coefficiente globale dell'Abitazione:	0,86

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,9950**

€1.550,00 x 0,9950 = € 1.542,25 in c.t. € 1.540,00

	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	459,03	€. 1.540,00	€. 706.906,20	€. 706.906,20 (1000/1000)
Valore stimato con metodo A: € 706.906,20				

B) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Il seguente metodo fornisce il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il rapporto tra il reddito netto dello stesso bene, ottenuto dal reddito lordo depurato delle spese di partepadronale, e il saggio di capitalizzazione, ricavato da opportuni parametri medi e influenze ascendenti e discendenti relativi al bene medesimo.

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 2.480,00 e € 3.300,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 2.900,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 2.900,00 x 12 mesi dell'anno = € 34.800,00 reddito lordo**.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R. N. = R. L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = **IMU + TASI**

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

I (Imposte): I.M.U.+TASI (circa 8% del canone annuo d'affitto), pari ad	€ 2.784,00
Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari ad	€ 3.132,00
S (Spese)	€ 0,00

SOMMANO LE QUOTE € 5.916,00

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 34.800,00 - € 5.916,00 = € 28.884,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,97%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Calcolo del valore complessivo: **Va = RN/r**

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo
Locale commerciale	€ 28.884,00	0,0397	€ 727.556,67

Valore stimato con metodo B: € 727.556,67

Il valore venale dell'immobile nella sua interezza si ricava come media tra quelli sopra indicati:

Vt	$Vt = (A + B) / 2$	€ 717.231,43
----	--------------------	--------------

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- € 107.584,71
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità:	Nessuno

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 607.646,71 ≅
Valore dell'immobile ARROTONDATO	€ 607.650,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:
 Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 607.650,00** (diconsi euro seicentosettemilaseicentocinquanta,00).

Agrigento, li 12 Maggio 2022


 Arch. Gabriele Magro