



TRIBUNALE DI MESSINA

FALLIMENTO [REDACTED]

N. 6 DEL 2014 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO

Dott. Daniele Carlo Madia

CURATELA FALLIMENTARE

Avv.to Letterio Arena

Dott.ssa Maria Speciale

STIMA - LOTTO 04

IMMOBILE SITO IN CAPRI LEONE (ME)

FRAZIONE ROCCA- VIA NAZIONALE

© 2018 Google

INDICE

1. LOTTO 4 - BENE IMMOBILE VIA NAZIONALE – CAPRI LEONE (ME)	3
1.1. PREMESSA	3
1.2. BENE IMMOBILE DA STIMARE	3
1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA	3
1.3.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO	3
1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DOTT. ING. DOMENICO MANGANO	6
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE DEL LOTTO 4	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA	9
1.4.2. STATO DI POSSESSO	10
1.4.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
1.4.4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
✓ Attuali Proprietari	15
✓ Precedenti Proprietari	15
✓ Considerazioni in merito alla proprietà'	16
1.4.5. PRATICHE EDILIZIE	16
1.4.6. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE	17
1.4.7. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA	18
2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 04	20
2.1. CRITERIO DI STIMA	20
2.1.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ	20
2.1.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA	20
1.1.1.1. Procedimento diretto o sintetico comparativo	21
Procedimento indiretto o analitico	24
2.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	26
2.2.1. PREMESSA	26
2.3. RISULTANZE STIMA LOTTO 4	29
2.3.1. RISULTANZE STIMA CON METODO SINTETICO	29
2.3.2. RISULTANZE STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	29
2.3.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4	30
3. CONCLUSIONI	32
ALL. 1 - ORDINANZA DI NOMINA	33
ALL. 2 - ELENCO ALLEGATI	34

1. LOTTO 4 - BENE IMMOBILE VIA NAZIONALE – CAPRI LEONE (ME)

1.1. PREMESSA

In data 08.11.2015, il Giudice Delegato del Tribunale di Messina – Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti, Dott Ugo Scavuzzo, esaminati gli atti del fallimento APOMERCATO spa n. 6 del 2014 R.G.F. e letta l'istanza del Curatore Fallimentare del 05.11.2015, ha autorizzato la curatela a conferire incarico allo stimatore ing. Giovanna Baratta, con studio in Messina in via Consolare Pompea n. 1 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 1751.

1.2. BENE IMMOBILE DA STIMARE

Il Cancelliere del Tribunale, dott. Giuseppe Monforte, ha redatto l'inventario dei beni di cui è proprietaria la società [REDACTED] oggetto del fallimento.

Nella presente relazione si effettuerà la stima dell'unità immobiliare sita in Capri Leone, via Nazionale, ubicata al piano terra del fabbricato ed individuata al NCEU al foglio di mappa n. 1 - particella 557 - Sub.4 al piano terra, con superficie catastale di mq 94 e sarà indicato come Lotto n.4.

Il sopralluogo è stato effettuato il 16 settembre del 2016 alla presenza della scrivente perito/estimatore e del signor [REDACTED] rappresentante della società fallita. Successivamente in data 24 gennaio 2018, la sottoscritta ha compiuto un ulteriore sopralluogo.

1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA

1.3.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO

Il bene oggetto di stima si trova in Capri Leone, frazione Rocca via Nazionale, ed è stato stimato dall'Arch. Rosario Armao, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n.1308, nel proprio elaborato denominato "all. Perizia - VIA NAZIONALE ROCCA"

asseverato in data 25.07.2012 ed allegato alla proposta di concordato.

Dalla lettura della stima emergono i seguenti dati salienti:

“DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato di tipo civile ubicato in una zona urbanizzata ed edificata con tipologia edilizia di tipo residenziale. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato ed individuata al NCEU al foglio di mappa n. 1 - part.IIa 557 - Sub.4 al piano terra, con estensione catastale di mq 88; l'intero fabbricato, di cui il subalterno fa parte, ha una struttura portante in c.a. con tamponatura perimetrale in mattoni forati.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Intero fabbricato (un piano terra e tre piani fuori terra): Anno di costruzione primi anni '80. Il piano terra del fabbricato è a tutt'oggi adibito ad attività commerciale di cui l'immobile oggetto di questa perizia ne rappresenta una porzione di mq 98,00 con forma rettangolare con i seguenti confini: i lati “monte” e “mare” confinano con la strada pubblica con la quale comunicano, mentre gli altri due lati sono direttamente comunicanti con l'area commerciale. L'area commerciale con cui confina è a tutt'oggi adibita a supermercato.

ALTRE INFORMAZIONI:

Si evidenzia che la valutazione dei beni oggetto della presente perizia non può prescindere da alcune considerazioni relative allo stato in cui si trovano gli immobili e alle opere necessarie per rendere effettivamente fruibili gli stessi immobili. In generale la struttura risulta essere in buone condizioni. Inoltre la zona ha ottime condizioni edificatorie date dalla zonizzazione del nuovo PRG del Comune di Capri Leone (ME) e di accessibilità in quanto il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, si trova in prossimità dello svincolo autostradale della A20 ME-PA.

VALORE FINALE:

....Secondo le precedenti considerazioni si raggiunge un valore di stima degli immobili: €/mq 1.300,00.

Considerazione sul valore finale:

Questo valore si deve però decurtare di una percentuale che viene stabilita del 10% che

tiene conto, per l'immobile in oggetto, della sua condizione di "porzione" in un locale adibito per intero a supermercato e quindi non facilmente vendibile singolarmente, se non a certe condizioni che implicano modifiche relativamente onerose.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Piano Terra mq 98,00 x €/mq (1.300,00 – 10%) = € 114.660,00

VALORE FINALE (con opportuno arrotondamento) € 115.000,00

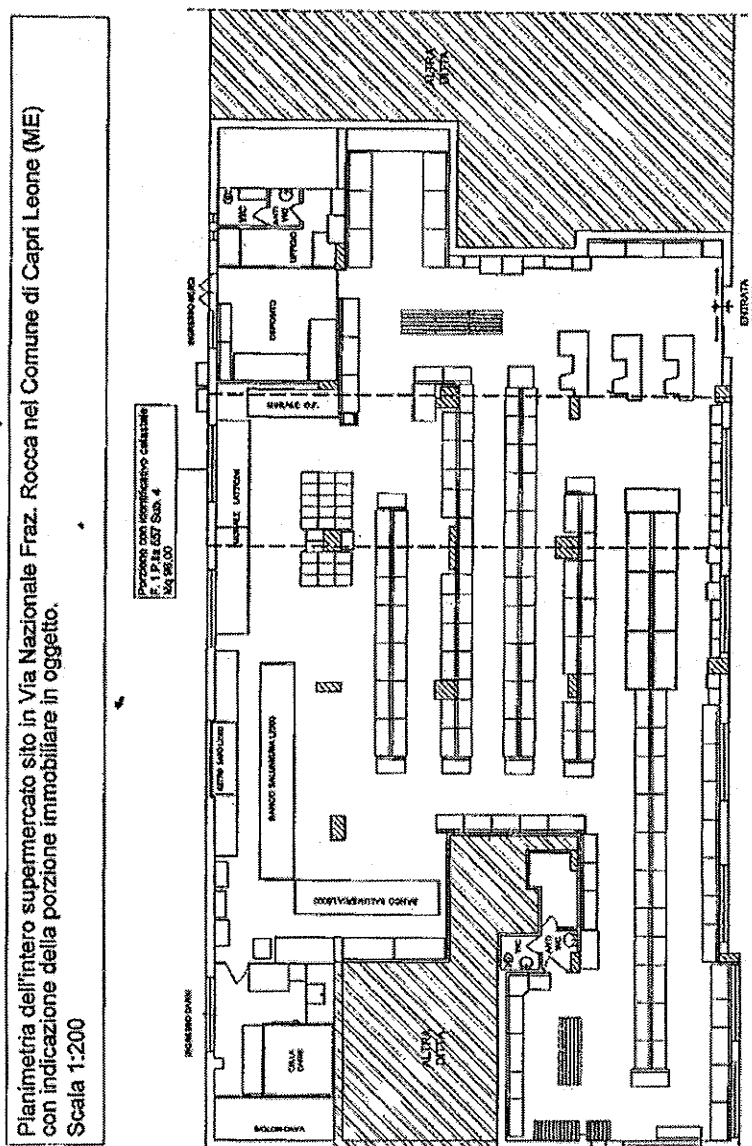


Figura – Planimetria immobile con indicazione del Sub. 4 (Lotto – 04).

CTU dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DOTT. ING. DOMENICO MANGANO

Il CTU, (nominato dal Giudice dott.ssa Ivana Acacia), ing. Domenico Mangano, nella procedura n.ro 13/2012, in riferimento al concordato preventivo della società [REDACTED], in liquidazione ha stimato nel 2013 il bene in oggetto al lotto 7 e così riporta:

"Il lotto numero 07 è costituito da un immobile al piano terra facente parte di un edificio il cui ingresso principale si trova sulla Via Nazionale nel comune di Caprileone (Me) frazione Rocca. Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla strada provinciale. (cfr. All_documL'immobile, sito sulla Via Nazionale nel Comune di Caprileone (Me) frazione Rocca, si trova al piano terreno di un edificio a più elevazioni fuori terra ed occupa una superficie coperta adibita a supermercato di circa 100 mq.

Vi è da sottolineare che l'immobile oggetto di stima rappresenta solo una parte del locale commerciale, le parti rimanenti dello stesso appartengono ad altri proprietari.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato: Chiesa di San Salvatore di San Marco D'Alunzio (Concedente in parte);

Chiesa Madre di San Marco D'Alunzio (Concedente in parte);

Supermercato Al Risparmio s.r.l. con sede in Caprileone;

- foglio 1 mappale 557, subalterno 4 categoria C/1, classe 5, consistenza 88 m², rendita: € 1.308,91.*

E al paragrafo 5.6 della sua relazione dal titolo "Valore del lotto " riporta le seguenti conclusioni:

"Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

Destinazione	Superficie Commerciale(mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Locale adibito alla vendita	98	1329,56	€ 130 297
Totale	98		€ 130 297

Inoltre considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e ricordando che l'immobile dovrebbe essere "isolato" dalle unità contigue si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 20.000.

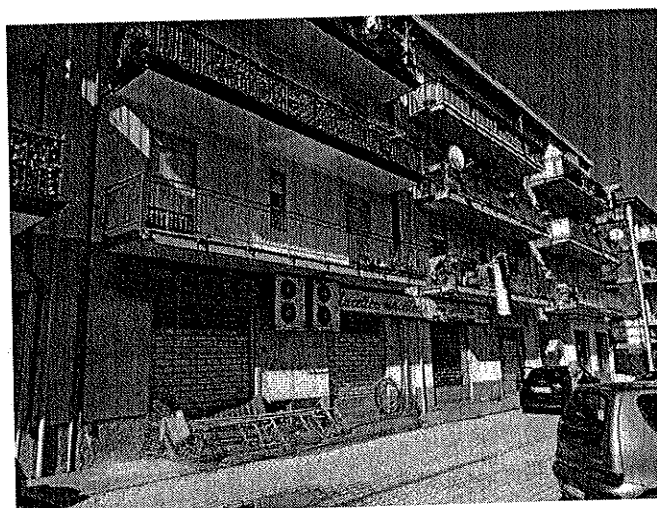
Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 07 sia pari a € 110.000.

Inoltre con nota del 29/07/2013, consegnata brevi manu all'Avvocato Valentina Matta, l'ing. Domenico Mangano ha richiesto e ottenuto della documentazione integrativa riguardante l'immobile oggetto di stima ed in particolare:

- documentazione relativa alla progettazione (anche su supporto informatico), concessione edilizia, agibilità e tutti gli altri documenti che possono essere utili a definire le eventuali problematiche urbanistiche.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE DEL LOTTO 4

La stima ha come oggetto la valutazione di un bene immobile, ubicato nel Comune di Capri Leone (Me) e precisamente nella frazione Rocca via Nazionale (**AII. DG.1**). L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile oggetto di stima, precisamente il subalterno 4 della particella 557 del foglio 1, è solo una parte dell'intero ed indiviso locale commerciale ubicato a piano terra, le restanti parti sono di proprietà di terzi.



L'immobile, che risale agli inizi degli anni 80, ha una struttura in c.a. con fondazione su travi rovesce, solai in latero-cemento e tamponature perimetrali in mattoni. L'immobile è dotato degli impianti idrici, elettrici e di illuminazione. Le aree esterne sono adibite a parcheggio.

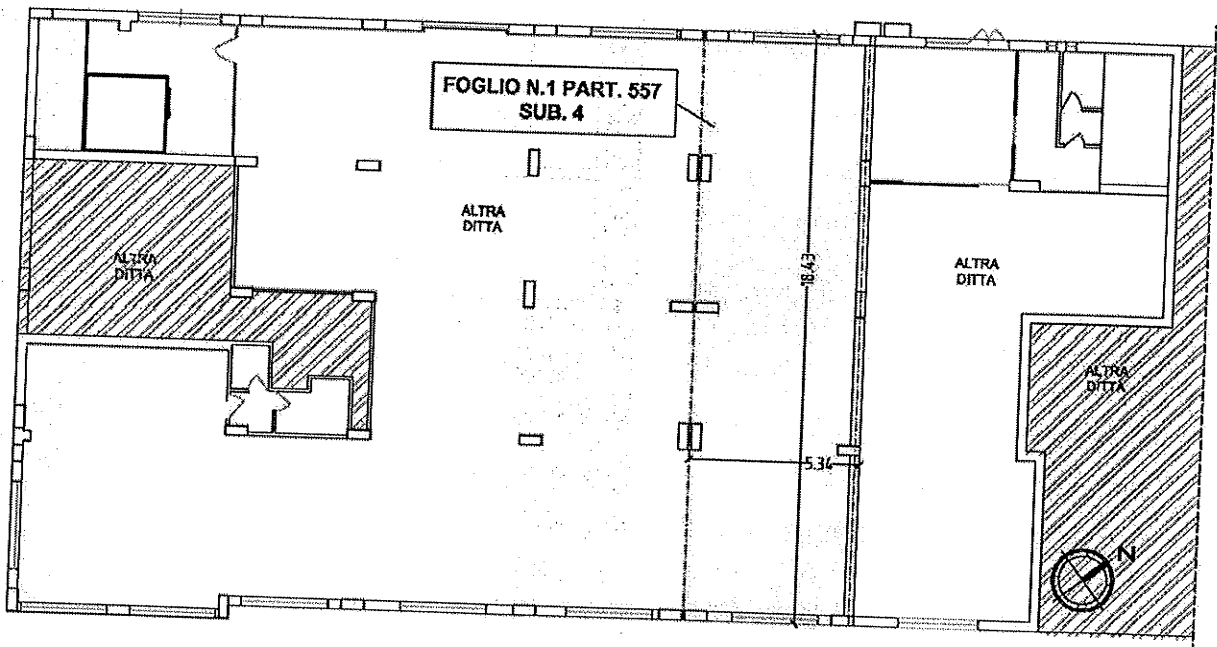


Figura – Pianta piano terra – Stato di fatto

Si fa presente che il lotto oggetto della presente stima è ubicato in zona centrale residenziale a traffico intenso con sufficiente numero di parcheggi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene è intestato a :

- Chiesa di San Salvatore di San Marco D'Alunzio (Concedente in parte);
- Chiesa Madre di San Marco D'Alunzio (Concedente in parte);
- Supermercato Al Risparmio s.r.l. con sede in Caprileone;

: foglio 1 particella 557 sub. 4 categoria C/1, classe 5, consistenza 88 mq, superficie catastale 94 mq, rendita: € 1.308,91. **All.DC.1 visura storica.**

La particella 557 confina con le particelle 558, 37 **All.DC.2 stralcio di mappa catastale.**

1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona B (B1) completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone. (La zona B1 viene regolamentata dalle norme di attuazione del P.R.G. all'art.15) del P.R.G. approvato con D.D.N.29 DEL 07/03/2017 (**All. DG.5**).

Art. 15 - Zona B1 – Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone

Definizione: Si tratta delle aree comprese nella Frazione Rocca di Capri Leone e delle aree limitrofe già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia o D.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 11,50 m.;
- numero massimo di piani fuori terra: n. 3;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;

- distanza dai confini: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dal ciglio stradale: m. 3,00, fatti salvi i casi in cui è consentita la costruzione nel rispetto del preesistente allineamento stradale ai sensi dell'art. 9 delle presenti N.T.A..

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari:

- a) fermo restando il limite massimo di altezza previsto nei succitati indici di zona, l'altezza massima dei fabbricati prospicienti strade pubbliche non può superare il rapporto di 1,50 in relazione alla larghezza degli spazi pubblici antistanti. Nel caso di edificazione in ritiro rispetto al ciglio stradale, lo spazio privato di arretramento è cumulabile con la larghezza dello spazio pubblico ai fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile. E' comunque sempre consentito realizzare costruzioni a due piani fuori terra per una altezza massima di 6,50 m, qualunque sia la larghezza stradale;
- b) nei casi di edificazione in aree libere ed in caso di demolizione ricostruzione, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico;
- c) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200,00 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di approvazione del predente PRG (D.A. n. 99/DRU dell' 8/3/2001).
- d) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000.

1.4.2. STATO DI POSSESSO

Dai sopralluogo effettuati e l'immobile risulta occupato dalle attrezzature del supermercato, oggi in stato di abbandono e chiuso.

ipotecario eletto presso l'avvocato Gaetano Caprino via dei Villini n.15 Roma contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello e di cui al foglio 3 particelle 274 e 433 del catasto terreni di Capri Leone, nonché sulla part. 557 sub 4 del foglio 1 del catasto fabbricati di Capri Leone (si vedano gli allegati **AII.RN.1** e **AII.RN.2**.)

- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 15 novembre 2012 ai numeri 28761/2693 in forza di decreto ingiuntivo repertorio 1862 (Tribunale di Messina) del 13/11/2012 per un capitale di euro 400.000,00, interessi per euro 80.000,00, spese per euro 20.000,00 e montante totale di euro 500.000,00 a favore di BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto in Via dei Verdi, 13, Messina e contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, nonché sulla part. 557 sub 4 del foglio 1 del catasto fabbricati di Capri Leone (si vedano gli allegati **AII.RN.1** e **AII.RN.2**.)

- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 22 febbraio 2013 ai numeri 4745/388 in forza di decreto ingiuntivo repertorio 2108/2012 (Tribunale di Messina) del 27/12/2012 per un capitale di euro 750.000,00 e montante ipotecario di euro 750.000,00, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino e domicilio ipotecario eletto in Via Nino Bixio 89 Messina, studio Vermiglio, e contro (per i beni in oggetto) [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705



subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, nonché sulla part. 557 sub 4 del foglio 1 del catasto fabbricati di Capri Leone (si vedano gli allegati **All.RN.1** e **All.RN.2.**), oltre che su altri immobili;

• **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 19 marzo 2013 ai numeri 7047/606 in forza di decreto ingiuntivo repertorio 585 (Tribunale di Messina) del 12/2/2013 per un capitale di euro 300.000,00 e montante ipotecario di euro 300.000,00 a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA IMPERIA con sede in Genova e domicilio ipotecario eletto in via F.lli Di Mari, 12 Messina, contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, nonché sulla part. 557 sub 4 del foglio 1 del catasto fabbricati di Capri Leone (si veda relazione principale); nel relativo quadro D si precisa:"... LA BANCA CARIGE CREDITRICE DELLA SOCIETA' [REDACTED], CON SEDE IN MESSINA, P.ZZA IMMACOLATA DI MARMO N.4 - P.I.: 01347380832, IN PERSONA DEL SUO AMMINISTRATORE UNICO PROTEMPORE, SIG. [REDACTED] NATO [REDACTED] (ME), IL [REDACTED] IL CREDITO AMMONTA A. 205.519,87 QUALE SALDO DEBITORE ALLA DATA DEL 27.02.2012 DEL RAPPORTO DI CONTO CORRENTE N. 2113/80 ACCESO IN DATA 16.06.2011 PRESSO LA FILIALE DI CAPO D'ORLANDO, GIUSTA CERTIFICAZIONE AI SENSI DEL D.LEG.VO N. 386/93 - ALLA SUPERIORE SOMMA SONO DA AGGIUNGERE GLI INTERESSI SEMPLICI DAL 28.02.2012 SINO AL SODDISFO COME PER CONTRATTO E COMUNQUE NEI LIMITI DI CUI ALLA L. 108/96, IL TASSO ATTUALE APPLICATO PARI AL 12,75%..."IL TUTTO COME AL TITOLO A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.";

- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo Esattoriale.**

ipoteca legale iscritta a Messina in data 12 luglio 2013 ai numeri 18087/1736 (ruolo esattoriale repertorio 11514/2013 dell'11 luglio 2013) per un capitale di euro 2.496.662,62 e un montante ipotecario totale di euro 4.993.325,34, a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, nonché sulla part. 557 sub 4 del foglio 1 del catasto fabbricati di Capri Leone (si vedano gli allegati *AII.RN.1* e *AII.RN.2.*)

Fallimento:

Sentenza dichiarativa del fallimento in data 26 marzo 2014 (n.6/2014) trascritta a Messina in data 13 giugno 2014 ai nn.13138/10063 della società [REDACTED] in liquidazione codice fiscale zero 01347380832 già [REDACTED] per variazione della denominazione e della forma giuridica giusta verbale ai rogiti del notaio Giovanni Paderni del 23 dicembre 2009 scritto l'11 gennaio 2010.

Pignoramenti:

Nessuno

Altre Trascrizioni:

- **Atto di compravendita**

Il sopraindicato immobile di cui al lotto 4) e precisamente quello di cui alla particella 557 sub 4 del foglio 1 di Capri Leone è pervenuto alla società [REDACTED] con sede in Capri Leone, codice fiscale 01347380832, giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio Antonino Buono da Patti in data 30 marzo 1987, trascritto



a Messina in data 8 aprile 1987 ai numeri 9083/7616, contro [REDACTED] nato a Mirto il 7 gennaio 1937, divorziato. **Nota di trascrizione All.DI.1**

1.4.4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

✓ ATTUALI PROPRIETARI

Il sopraindicato immobile di cui al lotto 4) e precisamente quello di cui alla particella 557 sub 4 del foglio 1 di Capri Leone è pervenuto alla società [REDACTED] con sede in Caprileone, codice fiscale 01347380832, giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio Antonino Buono da Patti in data 30 marzo 1987, trascritto a Messina in data 8 aprile 1987 ai numeri 9083/7616, contro [REDACTED] nato a Mirto il 7 gennaio 1937, divorziato. **Nota di trascrizione All.DI.1**

- nel quadro D della nota r.p.7616 dell'anno 1987 si precisa che:

"per il citato atto il signor [REDACTED] ha venduto alla Società [REDACTED] un magazzino, posto a piano terra, facente parte della pal.B. di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito in Caprileone-località Rocca, via Nazionale. Detto magazzino ha una superficie di metri quadrati (novantasette (mq.97) circa e confina con magazzino di [REDACTED], con la via Carlo Alberto Della Chiesa, con la S.S. 113 e con altro magazzino della stessa Società compratrice. In catasto all'art.773 F. 1 part 557 sub 4, via Nazionale, P.T.. Con l'immobile suddetto sono state pure vendute, pro quota, come per legge, le parti condominiali dell'edificio e quanto altro di proprietà comune sulle pertinenza di esso, ad eccezione della terrazza di copertura e dei sototetti, che si appartengono alla [REDACTED]."

✓ PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari dal 07/05/1982 al 08/04/1987 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Fimiani del 04/05/1982 trascritto a Messina in data 07/05/1982 ai nn. 11919/10756. Dagli atti allegati si può comprendere la presenza

CTU dott. ing. Giovanna Baratta - via Consolare Pompea, n.1 - Messina - tel. 090.358616

e successiva vendita a S.O.CO. S.R.L. con 15 riserve all'area e divisione tra i due fratelli [REDACTED]

come concedenti in parte della Chiesa San Salvatore di S. Marco D'Alunzio e della Chiesa Madre di S. Marco D'Alunzio. Infatti, nell'atto si cita "in ditta Ingrilli Giuseppe livellario alla Chiesa Madre di S. Marco D'Alunzio, Chiesa San Salvatore di S. Marco D'Alunzio concedente in parte". **AII.DI.2**

✓ CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA PROPRIETA'

Riguardo alla porzione di 88 mq (catastalmente individuata al F. 1 part. 557 sub 4) è stata rilevata solo dalla visura catastale, l'esistenza di imprecisati diritti di "concedente in parte" a favore della Chiesa San Salvatore di S. Marco D'Alunzio e della Chiesa Madre di S. Marco D'Alunzio.

Invero tale trascrizione ha determinato, al momento della stipula del contratto, l'estromissione del compendio dal contratto d'acquisto tra [REDACTED] e Cerasa facendo sì che lo stesso restasse intestato alla [REDACTED], ancorché integralmente già pagato dalla Cerasa.

Oggi, in ragione dell'assenza di ogni riscontro documentale di tale diritto (fatta eccezione per la mera indicazione nella visura catastale), tantomeno nei titoli di provenienza, in ragione dell'assenza di ogni riferimento utile a potere individuare anche la natura di tale diritto (si è parlato di possibile enfiteusi senza, però, mai indicare un qualche riscontro di tale situazione giuridica) e rilevato il trascorso ultra ventennale da ogni atto e/o comportamento del beneficiario del diritto (le due chiese), si ritiene impossibile attribuire un valore economico a tale ipotetico gravame e, quindi, indicare una decurtazione dal valore del cespite.

1.4.5. PRATICHE EDILIZIE

I lavori di costruzione del fabbricato in cui si trova il bene oggetto di stima sono stati iniziati con C. E. n. 38 del 1983 del 10.08.83 rilasciata ai signori [REDACTED]
AII.DU.1. Oggetto di tale Concessione Edilizia era la costruzione di un piano seminterrato da adibire a cantina, del piano terra da adibire a magazzini e i restanti piani destinati a civile abitazione.

Successivamente il 27.01.1984 veniva rilasciata la concessione edilizia numero 7 del 1984 in variante alla precedente sempre ai signori [REDACTED]. Il progetto prevedeva una maggiore superficie coperta sia a piano terra che ai piani superiori in modo da realizzare magazzini più ampi ed aumentare le unità immobiliari (da 4 a 6) diminuendone la grandezza. La copertura è stata prevista in tegole e viene eliminato il piano cantinato nel corpo di fabbrica lato Messina **AII.DU.2.**

Il certificato di collaudo statico è stato emesso in data 22.05.1985. **AII.DU.3**

Successivamente nel 1986, e precisamente in data 31.05.1986, viene rilasciata una nuova concessione edilizia, la numero 3 del 86, alla ditta [REDACTED] s.n.c. di Scolaro Domenico e C. Tale progetto prevedeva lievi modifiche interne ai vari piani, lo spostamento dell'ingresso del corpo di fabbrica lato Palermo (dal prospetto lato S.S. 113 al prospetto lato Palermo ed il cambio di destinazione d'uso) di uno degli appartamenti centrali a primo piano, prospettante sulla S.S. 113, in precedenza destinato a civile abitazione ed ora previsto per negozio; ed ancora il cambio di destinazione d'uso di tutto il piano terra da magazzini a negozi. **AII.DU.4**

In seguito la ditta [REDACTED] ha richiesto una concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28.02.1985 n. 47 (a seguito dell'ordinanza di demolizione n.29 del 02.11.1988) per sanare le modifiche apportate al piano terra che, a seguito di demolizione di parete divisoria, che hanno portato alla costituzione di una sola unità immobiliare destinata a negozio. La concessione 39/89 è stata rilasciata in data 26/10/1989. **AII.DU.5**

1.4.6. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

Facendo riferimento allo stato dei luoghi si possono effettuare le seguenti considerazioni:

L'immobile risulta essere sprovvisto di agibilità e non sono state rinvenute certificazioni in riferimento agli impianti;

La planimetria catastale (**AII.DC.3**) risale al 1985, mentre le ultime pratiche edilizie sono



state effettuate nel 1989, dalla documentazione raccolta si evidenzia quanto segue: nella planimetria catastale è riportato il tramezzo divisorio tra il subalterno 4 ed i confinanti, nella C.E. n 39/89 tale tramezzo non è previsto infatti il locale commerciale posto al piano terra includeva anche il sub.4 ed infine la stessa situazione si è riscontrata anche nello stato di fatto. E' necessario pertanto effettuare gli opportuni adeguamento. Per maggiore chiarezza è stato richiesto anche l'elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni della particella n. 557.

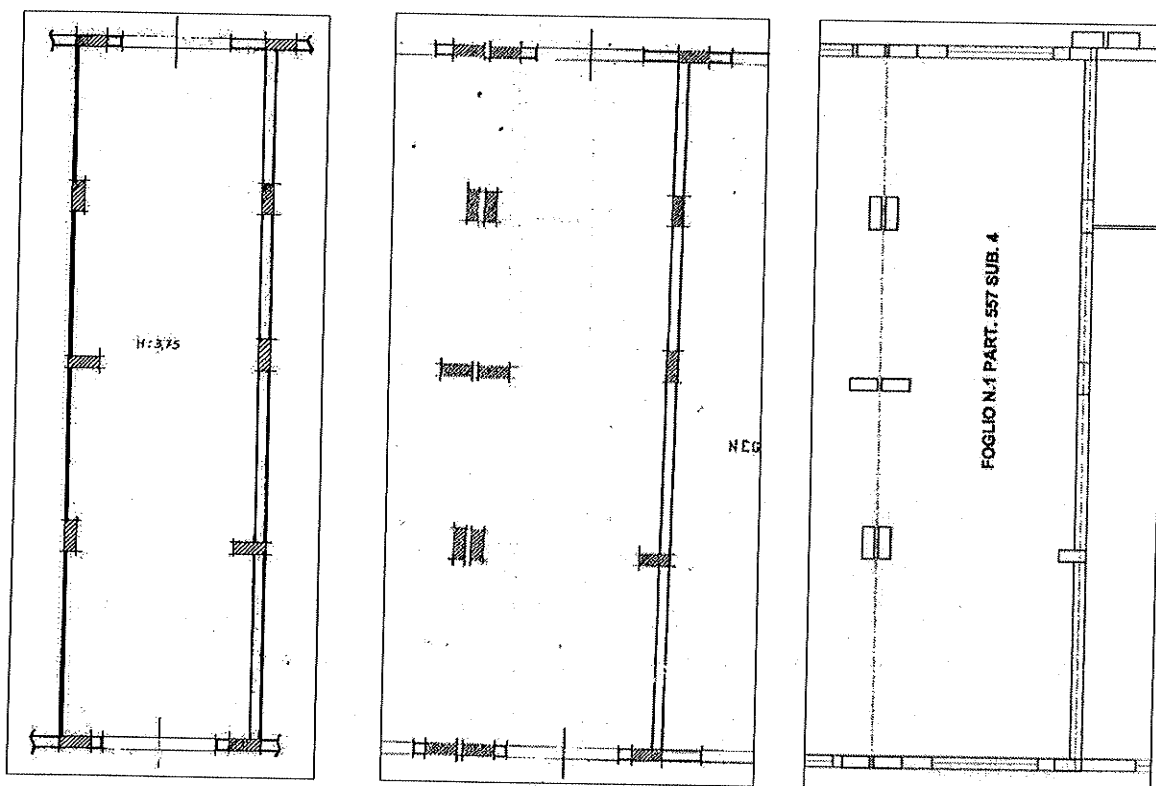


Figura – Confronto tra planimetria catastale, planimetria C.E. n.39/89 e planimetria stato di fatto

1.4.7. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCOINTRATA

Dall'esame della documentazione in mio possesso e dalle considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, si evidenzia quanto segue:

- l'immobile è sprovvisto di agibilità, vista la documentazione a disposizione vi è la possibilità che gli impianti non siano a norma
- L'immobile è in buono stato di conservazione e non distante dallo svincolo autostradale.
- occupa solo una parte del piano terra destinato nella sua interezza a supermercato per cui per renderlo indipendente sicuramente si dovranno effettuare dei lavori sia edili sia opere impiantistiche.
- i problemi di natura legale legati alla proprietà sembrerebbero superabili, come esplicitato dalle "Considerazioni in merito alla proprietà" e a quanto indicato in atti.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 04

2.1. CRITERIO DI STIMA

2.1.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico .

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguente adeguata.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

- a) di stima sintetica
- c) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

2.1.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato,



se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico comparativo

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- ✓ Fase 1 - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- ✓ Fase 2 - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro d'informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili (tipologia commerciale - negozio) nel Comune di Capri Leone.

Fase 1- reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio e le rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione



residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: "le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".

Vi è da sottolineare soprattutto che "gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di



conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Capri Leone, secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito, per il primo semestre dell'anno 2017- Si fa presente che la zona di Frazione Rocca contrada Gonia ricade nella microzona catastale B1 Fascia/zona: Centrale

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MESSINA - Comune: CAPRI LEONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DI ROCCA DI CAPRILEONE

Codice zona: B1 - Microzona: 2

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	
Magazzini	Normale	250	370	L	3,5	5	N
Negozi	Normale	900	1350	L	5	7,5	N

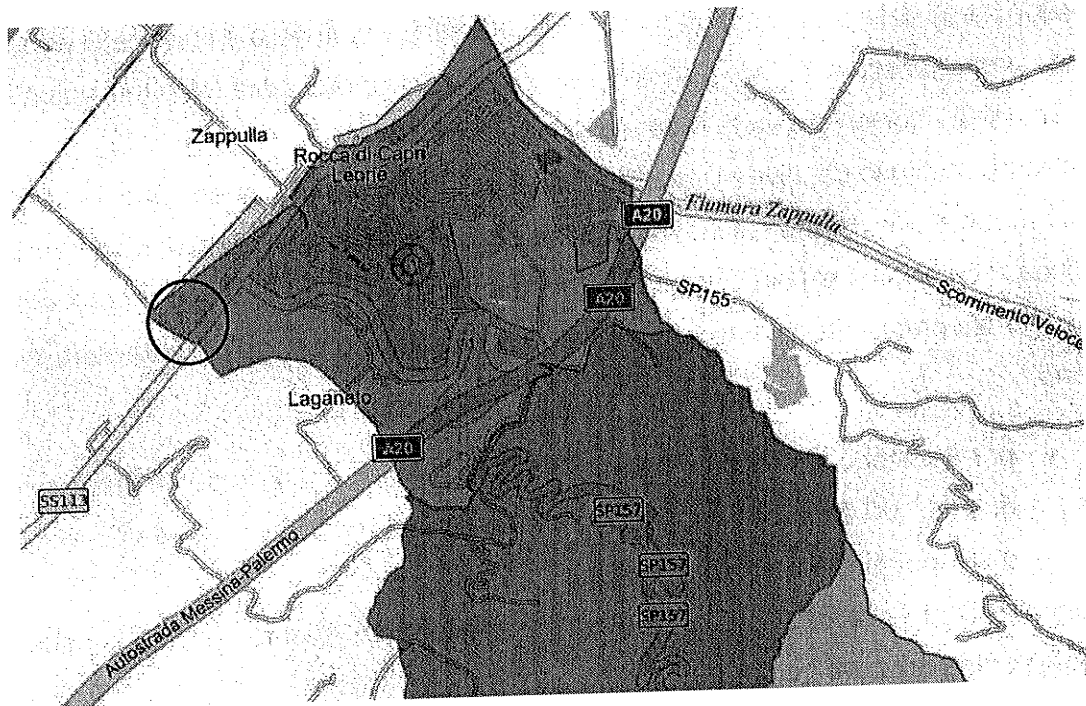


Figura – Zona Omi B1 dove ricade il bene di cui al lotto 4 – via Nazionale

Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso colloqui con operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

Agenzia Immobiliare (€/mq): 1.200,00

Privato: (€/mq): 1.250,00;

Privato: (€/mq): 1.300,00;

Fase 2 - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto degli immobili oggetto della presente stima, e dalle risultanze degli atti di compravendita sono tutti valori molto vicini, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.250,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Tenendo conto di tutti questi fattori il valore precedente è stato corretto considerando un coefficiente correttivo pari a 0,9.

Per cui il valore da utilizzare per il metodo sintetico/comparativo è pari 1.125,00 €/mq comm.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi

ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al particolare mercato cui è interessato il complesso dei beni in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, anche se lo stato manutentivo e le caratteristiche lo influenzano notevolmente.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

- a) le quote dettrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;
- b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del



reddito netto al tasso prescelto.

Infine il più probabile valore di mercato si è ottenuto mediando i due valori delle stime ottenute con il metodo di stima diretto a valore commerciale e con il metodo analitico.

2.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

2.2.1. PREMESSA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e le superfici sono state misurate mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, **commerciale**, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Nel dettaglio sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del *Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*". Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una struttura di tipo commerciale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con



superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq. Nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Fanno parte della grande struttura di vendita gli ipermercati, i supermercati, i centri commerciali e le strutture similari. L'ipermercato e il supermercato possono distinguersi solitamente come:

- parte di un edificio (avente altra destinazione d'uso prevalente) come nel nostro caso;
- intero edificio isolato (realizzato e destinato all'uso specifico).

Il Centro commerciale è rappresentato generalmente da un unico corpo di fabbrica, di particolare architettura, atto ad ospitare diversi esercizi commerciali di varie dimensioni e le relative infrastrutture comuni. La superficie con cui vengono indicate tali strutture è rappresentata dalla cosiddetta **Gross Leasable Area**, cioè superficie lorda-abitabile (G.L.A). La *Gross Leasable Area* indica il totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo "superfici di vendita", magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc, con la sola esclusione degli eventuali parcheggi coperti e degli impianti tecnici, quali cabine elettriche, scale mobili ecc.

La "Superficie di vendita" comprende le superfici:

- destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;



- dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita);
- dei muri divisorii, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa.

L'ipermercato ed il supermercato, sia come struttura isolata o come parte di un intero edificio, è costituito dalla superficie destinata alla vendita e comprende come pertinenze l'autorimessa o parcheggio esterno e il magazzino (la struttura può essere dotata di altri servizi quali: bar, ristoranti, uffici amministrativo/direzionale). **La superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale di vendita più quella delle pertinenze, opportunamente omogeneizzate.**

Infatti, per le pertinenze accessorie ed 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). Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

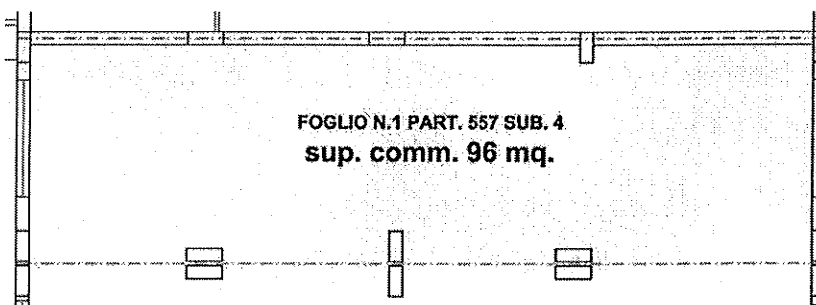
- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Modalità di misurazione delle superfici:



Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 96,00.



Così ottenuta:

- superficie di vendita = **96,00** mq;

2.3. RISULTANZE STIMA LOTTO 4

2.3.1. RISULTANZE STIMA CON METODO SINTETICO

Considerando che la consistenza del bene è pari a 96,00 mq di superficie commerciale e che il valore al mq è pari a € 1.125 si ha :

Identificazione catastale	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
F. 1 part. 557 sub.4	Locale commerciale	96,00	1.125,00	€ 108.000,00
TOTALE		96,00		€ 108.000,00
			In tondo	€ 108.000

2.3.2. RISULTANZE STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Con criterio comparativo e prudenziale si attribuisce all'immobile un reddito lordo mensile di



550,00 € al mese, pari a un reddito lordo annuo di € 6.600,00, anche in relazione alle caratteristiche del quartiere e in riferimento alle attrezzature pubbliche e alla sua stessa centralità.

Per cui il reddito netto è il seguente, detraendo:

- imposte e tasse: IMU etc	€ 874,48
-manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi 8% di € 6.600,00	€ <u>528,00</u>
Sommano le spese	€ 1.202,48

Per cui

Reddito lordo:	€ 6.600,00
A detrarre spese	€ <u>1.202,48</u>
REDDITO NETTO	€ 5.397,52

CONTEGGI DI STIMA

1 – Stima a reddito	€ 112.448,33
IN TONDO	€ 112.448,00

2.3.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

Infine il più probabile valore di mercato si è ottenuto mediando i due valori delle stime ottenute con il metodo di stima diretto a valore commerciale e con il metodo analitico e quindi si ha:



1 – Stima a valore commerciale € 108.000,00

2 – Stima per capitalizzazione dei redditi € 112.448,00

3 - Media dei valori 1 e 2

$(€ 108.000,00 + € 112.448) = € 110.224$

2

In tondo € 110.000,00

Inoltre considerando quanto detto nella sezione dedicata alla conformità urbanistica catastale e le spese condominiali che non risultano essere state pagate in questi ultimi anni si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 20.000.

Si ha dunque che il più probabile valore di mercato del lotto 04 è pari a € 90.000.



3. CONCLUSIONI

La stima, per i beni di cui al lotto 4, ha come oggetto la valutazione di un bene immobile sito nel Comune di Capri Leone contrada Rocca e precisamente in via Nazionale. E' sito al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile oggetto di stima, precisamente il subalterno 4 della particella 557 del foglio 1, è solo una parte dell'intero ed indiviso locale commerciale ubicato a piano terra, le restanti parti sono di proprietà di terzi von una superficie commerciale di 96 mq.

Per la stima del lotto, si sono considerati due metodi di stima, il primo quello sintetico comparativo e il secondo a capitalizzazione del reddito e per il più probabile valore di mercato si è considerata la media delle risultanze degli stessi che comunque risultano convergenti. Si è poi tenuto conto delle criticità riscontrate ed analizzate nel dettaglio nel paragrafo 1.4.6 "Conformità urbanistica-catastale" e 1.4.7. "Considerazioni di sintesi in riferimento alle criticità e alla situazione di fatto riscontrata". Bisognerà affrontare delle spese per rendere indipendente la porzione di proprietà, considerando che questa è solo una parte del piano terra ed inoltre esistono delle problematiche legate alla presenza Concedenti indicati nella visura catastale e dalla quale si evince la presenza di "livello".

Con tale metodologia si può affermare che il più probabile valore di mercato del lotto 4 è pari a **€ 90.000. (diconsi euro novantamila).**

Messina li 18.09.2018

IL CTU
ing. Giovanna Baratta

