

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Procedura Fallimentare N° 28/2017 R.F.

Farmacia [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED]

G.D. Dott. Sebastiano Cassaniti

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con provvedimento del 25/10/2017, il Giudice Delegato della procedura in epigrafe nominava il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED] [REDACTED] da Siracusa, con studio in Via Brenta n.12, quale esperto per la stima della massa immobiliare, consistente nei seguenti immobili:

1. (nuda proprietà) Locale commerciale destinato a Farmacia, sito a Siracusa, Via [REDACTED] n.67/69, angolo Via Diodoro Siculo 5B-5C;
2. Locale deposito, sito in Siracusa, Via [REDACTED] n. 79;
3. Immobile sito in Siracusa, Via Modica n. 3;
4. Garage sito in Siracusa, Via Modica;
5. Garage sito in Siracusa, Via Pitia n.36;
6. Garage sito in Acicastello, Via Antonello Da Messina n. 57.

A seguito dell'incarico ricevuto, ho svolto le operazioni di ricerca della documentazione necessaria (atti di provenienza, planimetrie catastali, visure catastali, autorizzazioni urbanistiche, etc.), relativamente agli immobili pignorati, presso i vari uffici di competenza.

Parallelamente a dette ricerche e in accordo con il curatore fallimentare, ho provveduto ad effettuare i sopralluoghi di rito, presso gli immobili in oggetto, effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari per approntare la presente

perizia di stima, corredata da allegato fotografico e dalla documentazione acquisita.

UNITÀ IMMOBILIARE 1

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Locale commerciale con annessi depositi, ubicato a Siracusa in Via Grotta Santa nn.67-69, angolo Via Diodoro Siculo nn.5/B-5/C e angolo Vicolo I a Via Grotta Santa n.17, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 32, particella 335, subalterno 45 (coordinate 37.083314, 15.295375).

Trattasi di un locale commerciale, attualmente destinato a farmacia e annessi locali depositi, ubicato al piano terra di un edificio residenziale costituito da sei elevazioni fuori terra, risalente ai primi anni sessanta del secolo scorso.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via, sia per i locali destinati alla vendita, prospicienti la Via Grotta Santa, sia per i locali adibiti a deposito, prospicienti la Via Diodoro Siculo e il Vicolo I a Via Grotta Santa.

E' altresì presente un accesso dal cortile condominiale posto a Nord, che conduce al disimpegno centrale.

La zona in questione risulta semi-centrale, rispetto al centro abitato di Siracusa, a preminente destinazione d'uso residenziale e commerciale, con la prevalenza di edifici condominiali e dotata di tutte le opere di urbanizzazione e possiede, pertanto, una buona appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

L'immobile confina a Nord con il cortile comune, alcuni locali condominiali e proprietà ████████ o █████, a Sud con la Via Diodoro Siculo, a Est con la Via Grotta Santa, a Ovest con il Vicolo I a Via Grotta Santa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio

32, particella 335, subalterno 45, categoria C/1, classe 7, consistenza 173 m², superficie catastale 304 m², rendita € 5.468,04 e risulta intestato, per ineseguita voltura catastale, a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], usufruttuari per la quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED] [REDACTED], per l'interno della nuda proprietà.

A seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED], in effetti, l'usufrutto è stato acquisito per intero da [REDACTED] [REDACTED], come previsto nell'atto di donazione ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] n.36074 di repertorio.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e degli esiti delle ricerche effettuate, risulta appartenere in nuda proprietà a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, al quale è pervenuto in forza dell'atto di donazione ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] n.36074 di repertorio, registrato a Siracusa in data 02/08/1991 al n.2695, da potere di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED].

Col suddetto atto [REDACTED] [REDACTED], donante, riservava l'usufrutto vitalizio dell'immobile per sé e, dopo di sé, per [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Alla data del decesso di [REDACTED] [REDACTED], occorso il [REDACTED], l'usufrutto dell'immobile è, pertanto, pervenuto per intero alla sopra generalizzata [REDACTED] [REDACTED].

Allo stato attuale, l'immobile è utilizzato quale farmacia, sotto la gestione provvisoria dalla curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti della procedura (v. relazione n. [REDACTED])

in data 29/12/2017) si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 29/12/2017, è gravato dalle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta per Lire 3.600.000.000, pari ad € 1.859.244,84, in data 18/07/2001 ai nn.11881/1441, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Infine, da quanto rilevato e appurato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 800,00 e non sussistono spese straordinarie già deliberate e/o spese scadute non pagate.

Situazione urbanistica

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in conformità al progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 29/07/1963, con modifiche approvate in data 14/04/1965, 20/10/1965 e 09/11/1965.

Successivamente l'immobile è stato ristrutturato, con la creazione anche di un soppalco, in assenza di titolo abilitativo, per cui è stata rilasciata dal Comune di Siracusa la concessione edilizia in sanatoria n.4/14-2 del 30/01/2014.

Per l'edificio condominiale, nella sua interezza, è stata rilasciata dal Comune di Siracusa la prevista autorizzazione di abitabilità prot.n.14928 del 14/08/1973, sostituita, in riferimento al locale in oggetto e a seguito dei lavori sopra descritti, dal certificato di agibilità n.141/2015 rilasciato dal Comune di Siracusa in data 10/12/2015.

I beni in oggetto si trovano in una zona semi-centrale, ad alta densità residenziale, del centro abitato di Siracusa e ricadono in “zona B3.2 – Tessuto edificato ad alta densità” del vigente PRG del Comune di Siracusa.

Dal confronto tra il progetto allegato alla licenza edilizia, depositato presso l’UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale (v. allegati).

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile adibito ad attività commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato con sei elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a terrazza piana accessibile. Le pareti esterne sono realizzate in doppio strato di laterizi con interposta camera d’aria e sono trattate con intonaco civile e tonachina colorata, di recente manutenzione, per via di un recente intervento di manutenzione straordinaria delle parti comuni.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell’edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

L’immobile in oggetto è costituito da un ampio locale destinato alla vendita al pubblico di farmaci, prospiciente la Via Grotta Santa, da una zona retrostante, adibita a deposito e servizi per il personale e da tre locali adibiti a deposito, comunicanti tra loro e prospicienti la Via Diodoro Siculo e il Vicolo I a Via Grotta Santa. Attraverso una scala interna realizzata in c.a. si raggiunge una zona soppalcata, adibita ad uffici, realizzata sopra la parte retrostante del locale vendita.

La zona vendita, compresi il locale deposito e i servizi per il personale, presenta una superficie lorda pari a circa mq.199,00 ed un'altezza interna pari a m.4,35, mentre la zona posta sotto il soppalco presenta altezza libera pari a m.2,15. Sono presenti finiture superiori alla media, in relazione alla destinazione d'uso, con pavimenti in gres, pareti rivestite con pannelli posati a secco e finiti a moquette, rivestimenti in ceramica nei servizi, controsoffitti realizzati con doghe metalliche con finitura a specchio. Gli infissi es[] sono realizzati in metallo verniciato con ampie vetrate e saracinesche metalliche.

La zona soppalcata è realizzata con struttura portante in metallo e c.a., presenta una superficie lorda pari a circa mq. 50,00 00 ed un'altezza interna pari a m.2,20. Attraverso pannellature prefabbricate in metallo, dotate di rivestimento in moquette, tale zona è suddivisa nei seguenti locali: pianerottolo d'ingresso, tre locali adibiti ad uffici, disimpegno, ripostiglio, bagno e spogliatoio.

Sulla parte retrostante dell'immobile, al piano terra, sono realizzati tre locali adibiti a deposito, posti a quote differenti, a causa dell'andamento acclive della pubblica via, che comunicano tra loro attraverso piccole rampe di scale.

La superficie lorda di questa porzione è pari a circa mq.88,00 e le altezze interne libere sono rispettivamente pari a m.2,85, m.3,52, m.3,80. Le finiture si possono considerare ordinarie, in relazione alla destinazione d'uso: i pavimenti sono realizzati in gres, le pareti e i soffitti si presentano intonacati e trattati con pittura lavabile, gli infissi es[] sono realizzati con saracinesche metalliche.

L'illuminazione naturale è garantita per tutti gli ambienti, ad esclusione del deposito e risulta ampiamente sufficiente, essendo garantiti un buon ricambio

d'aria e un buon soleggiamento.

Gli impianti presenti sono del tipo sottotraccia, apparentemente funzionanti e muniti delle certificazioni di legge: impianto elettrico sottotraccia, impianto igienico sanitario regolarmente allacciato alle pubbliche reti, impianto telefonico/citofonico/rete dati. La climatizzazione è realizzata per mezzo di apparecchi a pompa di calore tipo split, distribuiti nei vari ambienti, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata con uno scaldino elettrico.

La superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a mq 268,00, valore ottenuto sommando la superficie della zona vendita a quella soppalcata e dei depositi, cui si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,50.

Nel complesso, lo stato di conservazione è da considerarsi buono e, pertanto, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Vendita	199,00	1	199,00	S/E	Buono
Soppalco	50,00	0,50	25,00	S	Buono
Depositi	88,00	0,50	44,00	S/O	Buono
Totale Superficie Commerciale			268,00 mq		

Attestato di prestazione energetica (APE)

Da un punto di vista energetico, avendo eseguito le opportune verifiche presso il Catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia, non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica o certificazione equivalente.

In ossequio al mandato ricevuto, si è provveduto pertanto ad acquisire l'attestazione di prestazione energetica (APE), redatta dall'ing. ██████████ ██████████ dell'Ordine degli ingegneri di Siracusa.

Dall'esame di detto attestato si deduce la scadente qualità, in termini di isolamento dell'involucro dell'immobile, che conduce ad una **classe energetica "C"** con un indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a 93,50 kWh/m² anno e un fabbisogno energetico di 13.615,80 kWh/anno di energia elettrica.

Detta certificazione è stata, infine, regolarmente trasmessa al Catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia in data 29/01/2018.

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_m = (V_c + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili sufficientemente simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile *de quo* nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di

manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 2.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>RESIDENZIALE</i>	268,00	2.200,00	589.600,00

$$V_c = € 589.600,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 3.400,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 40.800,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, spese parti comuni, nonché periodi di mancata locazione, determinati complessivamente nella misura del 40%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 40.800,00 \times 0,60 = € 24.480,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che nel caso in esame, può prudenzialmente stimarsi pari al

4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 24.480,00 / 4,0\% = € 612.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 589.600,00 + € 612.000,00) / 2 = € 600.800,00$$

in cifra tonda € 600.000,00

Considerato che l'oggetto della presente stima è la nuda proprietà dell'immobile, in quanto l'usufrutto dello stesso è detenuto da ██████████, nata a ██████ il ██████████, bisogna procedere allo scorporo di tale quota.

Il valore della **nuda proprietà** si ricava detraendo, dal valore intero, il valore ottenuto moltiplicando lo stesso per il tasso di interesse legale attuale (0,30 %) e per il coefficiente relativo all'età anagrafica degli usufruttuari:

$$V_{n.p.} = € 600.000 - (€ 600.000 \times 0,30\% \times 37,5) = € 532.500,00$$

in cifra tonda € 532.000,00

UNITÀ IMMOBILIARE 2

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Locale deposito, sito in Siracusa in Via Grotta Santa n. 79, piano terra, interno 6, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 32, particella 335, subalterno 14 (coordinate 37.083463, 15.295085).

Trattasi di un immobile adibito deposito, ubicato al piano terra di un edificio residenziale costituito da sei elevazioni fuori terra, risalente ai primi anni sessanta del secolo scorso. All'immobile si accede dal cortile condominiale prospiciente il Vicolo I a Via Grotta Santa.

notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 16/01/1984 da potere di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]

Allo stato attuale, l'immobile è utilizzato come locale di sgombero della attigua farmacia, identificata al punto 1. della presente relazione, sotto la gestione dalla curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti della procedura (v. relazione notaio [REDACTED] in data 29/12/2017), si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 29/12/2017, non risulta gravato da formalità o ipoteche.

Infine, da quanto rilevato e appurato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 50,00 e non sussistono spese straordinarie già deliberate e/o spese scadute non pagate.

Situazione urbanistica

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in conformità al progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 29/07/1963, con modifiche approvate in data 14/04/1965, 20/10/1965 e 09/11/1965.

Per l'edificio condominiale, nella sua interezza, è stata rilasciata dal Comune di Siracusa la prevista autorizzazione di abitabilità prot.n.14928 del 14/08/1973.

I beni in oggetto si trovano in una zona semi-centrale, ad alta densità

residenziale del centro abitato di Siracusa e ricadono in “zona B3.2 – Tessuto edificato ad alta densità” del vigente PRG del Comune di Siracusa.

Dal confronto tra il progetto allegato alla licenza edilizia, depositato presso l’UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale (v. allegati).

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile adibito a deposito, ubicato al piano terra di un fabbricato con sei elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a terrazza piana accessibile. Le pareti esterne sono realizzate in doppio strato di laterizi con interposta camera d’aria e sono trattate con intonaco civile e tonachina colorata, di recente manutenzione, per via di un recente intervento di manutenzione straordinaria delle parti comuni.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell’edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

L’immobile in oggetto è costituito da un unico locale, prospiciente il cortile comune avente accesso dal Vicolo I a Via Grotta Santa.

L’ingresso avviene per mezzo di una saracinesca metallica e il locale risulta sopraelevato, rispetto al piano del cortile, di circa 16 cm.

Presenta finiture nella media, in relazione alla destinazione d’uso, con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e pitturati, impianto elettrico e lavabo dotato di adduzione idrica e scarico.

Nella parte retrostante del locale è presente un soppalco realizzato con

struttura metallica e tavolato, che occupa circa metà della superficie del deposito. Il locale presenta un'altezza interna libera pari a m.3,69, mentre l'altezza libera sotto il soppalco è pari a m.2,06.

La superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a mq 31,00, mentre la superficie netta è pari a mq 27,00.

Nel complesso, lo stato di conservazione è da considerarsi buono e, pertanto, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito	31,00	1,00	31,00	E	Buono

Totale Superficie Commerciale 31,00 mq

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile non necessita di tale attestazione, poiché rientra tra gli immobili che non devono garantire comfort abitativo in quanto immobili di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (cfr. art.3 comma 3 lett.e) D.Lgs.192/2005 e s.m.i.).

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_m = (V_c + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della

città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili sufficientemente simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile *de quo* nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>DEPOSITO</i>	<i>31,00</i>	<i>600,00</i>	<i>18.600,00</i>

$$V_c = € 18.600,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di

tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 100,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 1.200,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, spese parti comuni, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 1.200,00 \times 0,75 = € 900,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che per l'immobile in esame, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 900,00 / 4,0\% = € 22.500,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 18.600,00 + € 22.500,00) / 2 = € 20.550,00$$

in cifra tonda € 20.000,00

UNITÀ IMMOBILIARE 3

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Appartamento ubicato a Siracusa in Via Modica n.3, scala A, piano quarto, interno 7, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 29, particella 499, subalterno 100 (coordinate 37.088152, 15.270765).

Trattasi di un appartamento residenziale, ubicato al piano quarto di un edificio residenziale costituito diversi corpi scala, ciascuno avente sei elevazioni fuori terra, risalente ai primi anni novanta del secolo scorso.

All'immobile si accede attraverso il vano scala comune, dotato di ascensore,

prospiciente l'area condominiale.

La zona in questione risulta semi-centrale, rispetto al centro abitato di Siracusa, a preminente destinazione d'uso residenziale e commerciale, con la prevalenza di edifici condominiali, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e possiede, pertanto, una buona appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

L'immobile confina a Nord e Sud con cortile comune, a Est con proprietà [REDACTED] a Ovest con proprietà [REDACTED].

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 29, particella 499, subalterno 100, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 53 m², rendita € 271,14 e risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED], per l'interno della piena proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e degli esiti delle ricerche effettuate, risulta appartenere a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, cui è pervenuto in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 01/12/2005 n.63418 di repertorio, trascritto in data 02/12/2005 ai numeri 30472/16912, da potere di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], alla quale l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 25/09/1993, trascritto il 01/10/1993 ai numeri 14731/11403, da potere della società [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Allo stato attuale, l'immobile è utilizzato dal fallito, su autorizzazione della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti della procedura atti (v. relazione notaio [redacted] in data 29/12/2017), si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 29/12/2017, è gravato dalle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta per € 160.000,00 in data 02/12/2005 ai nn.30473/10031, a [redacted] on sede in [redacted]

Infine, da quanto rilevato e appurato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 470,00 e, alla data del 22/11/2017, le rate scadute erano pari a € 1.368,23.

Situazione urbanistica

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in conformità al progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 25/05/1973 con concessione edilizia n.2194 e che non risulta essere stato rilasciata la prevista attestazione di abitabilità/agibilità.

I beni in oggetto si trovano in una zona semi-centrale, a media densità residenziale, del centro abitato di Siracusa e ricadono in "zona B4.C – Tessuto edificato a media densità" del vigente PRG del Comune di Siracusa.

Dal confronto tra il progetto allegato alla licenza edilizia, depositato presso l'UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la

distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale (v. allegati).

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato al piano quarto di un fabbricato con sei elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a terrazza piana accessibile. Le pareti esterne sono realizzate in doppio strato di laterizi con interposta camera d'aria e sono trattate con intonaco civile e tonachina colorata, in discreto stato di conservazione, ad eccezione di alcuni sottobalconi, in parte da ristrutturare e attualmente rivestiti con rete di materiale plastico.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

L'accesso agli immobili avviene attraverso il vano scala/ascensore comune e l'appartamento in oggetto si trova a sinistra, salendo le scale.

L'immobile presenta la distribuzione interna tipica degli alloggi bi-locali e risulta costituito da un locale soggiorno-cucina con un balcone sul prospetto Nord, una camera da letto e un bagno.

Presenta finiture superiori alla media, in relazione alla destinazione d'uso, con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e trattati con pittura lavabile, locale igienico con pareti rivestite in ceramica smaltata, sanitari e rubinetterie di pregio. La porta di ingresso è del tipo corazzato e rivestita con pannelli tipo legno, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio color legno a taglio termico e dotati di vetrate coibentate e persiane, gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato color noce scuro.

Gli impianti presenti sono del tipo sottotraccia, apparentemente funzionanti e

muniti delle certificazioni di legge: impianto elettrico sottotraccia, impianto igienico sanitario regolarmente allacciato alle pubbliche reti, impianto telefonico/citofonico/televisivo.

Il riscaldamento invernale è realizzato mediante piastre radianti collegate ad una caldaia murale a metano, ubicata nel balcone, che serve anche per la produzione di acqua calda per usi sanitari, mentre la climatizzazione estiva è realizzata mediante apparecchi split a pompa di calore, distribuiti nei due ambienti.

La superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a mq 53,00, valore ottenuto sommando la superficie coperta a quella del balcone, cui si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30, mentre la superficie interna netta risulta pari a mq 46,00.

Nel complesso, lo stato di conservazione è da considerarsi buono e, pertanto, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Sogg./cucina	25,30	1	25,30	N	Buono
Camera	18,25	1	18,25	N	Buono
Bagno	7,20	1	7,20	N	Buono
Balcone	7,50	0,3	2,25	N	Buono
Totale Superficie Commerciale			53,00 mq		

Attestato di prestazione energetica (APE)

Da un punto di vista energetico, avendo eseguito le opportune verifiche presso il Catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia, non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica o certificazione equivalente.

In ossequio al mandato ricevuto, si è provveduto pertanto ad acquisire l'attestazione di prestazione energetica (APE), redatta dall'ing. █████ █████ dell'Ordine degli ingegneri di Siracusa.

Dall'esame di detto attestato si deduce la scadente qualità, in termini di isolamento dell'involucro dell'immobile, che conduce ad una **classe energetica "D"** con un indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a 84,0 kWh/m² anno e un fabbisogno energetico di 1.101,3 kWh/anno di energia elettrica e di 213,6 mc/anno di gas naturale.

Detta certificazione è stata, infine, regolarmente trasmessa al Catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia in data 29/01/2018.

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_m = (V_c + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili sufficientemente simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile *de quo* nella scala comparativa di valori

unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>RESIDENZIALE</i>	<i>53,00</i>	<i>1.200,00</i>	<i>63.600,00</i>

$$V_c = € 63.600,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 320,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 3.840,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, spese parti comuni, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 3.840,00 \times 0,75 = € 2.880,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che per l'immobile in esame, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 2.880,00 / 4,0\% = € 72.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 63.600,00 + € 72.000,00) / 2 = € 67.800,00$$

A questo valore è da decurtare l'importo di € 1.800,00 circa per i costi da sostenere per il rilascio della certificazione di agibilità e per il saldo delle quote condominiali scadute, di cui sopra:

$$V_{fabbr.} = (€ 67.800,00 - € 1.800,00) = € 66.000,00$$

in cifra tonda € 66.000,00

UNITÀ IMMOBILIARE 4

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Locale garage, ubicato a Siracusa in Via Modica n.3, scala B, piano terra, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 29, particella 499, subalterno 38 (coordinate 37.088062, 15.270487).

Trattasi di un locale garage, con accesso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio residenziale costituito da sei elevazioni fuori terra, risalente ai primi anni novanta del secolo scorso.

All'immobile si accede attraverso l'area condominiale.

La zona in questione risulta semi-centrale, rispetto al centro abitato di Siracusa, a preminente destinazione d'uso residenziale e commerciale, con la

presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (v. relazione notaio [redacted] in data 29/12/2017) risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 29/12/2017, non risulta gravato da formalità o trascrizioni pregiudizievoli.

Infine, da quanto rilevato e appurato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 50,00 e non sussistono spese straordinarie già deliberate e/o spese scadute non pagate.

Situazione urbanistica

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in conformità al progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 25/05/1973 con concessione edilizia n.219 e che non risulta essere stato rilasciata la prevista attestazione di abitabilità/agibilità.

I beni in oggetto si trovano in una zona semi-centrale, a media densità residenziale del centro abitato di Siracusa e ricadono in "zona B4.C – Tessuto edificato a media densità" del vigente PRG del Comune di Siracusa.

Dal confronto tra il progetto allegato alla licenza edilizia, depositato presso l'UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale (v. allegati).

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile adibito a garage, ubicato al piano terra di un fabbricato con sei elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a terrazza piana accessibile. Le pareti

esterne sono realizzate in doppio strato di laterizi con interposta camera d'aria e sono trattate con intonaco civile e tonachina colorata, in discreto stato di conservazione, ad eccezione di alcuni sottobalconi, da ripristinare e attualmente rivestiti con rete in materiale plastico.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

L'ingresso avviene per mezzo di una saracinesca metallica e il locale risulta posto allo stesso livello del cortile comune, da cui ha accesso.

Presenta finiture nella media, in relazione alla destinazione d'uso, con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e pitturati, impianto elettrico e lavabo dotato di adduzione idrica e scarico.

Il locale presenta un'altezza interna libera pari a m.3,35 e la superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a mq 24,00, mentre la superficie netta è pari a mq 21,00.

All'interno del locale sono presenti tracce di umidità di risalita, sulle pareti perimetrali, nonché tracce di infiltrazioni, in corrispondenza della colonna di scarico interna, sullo spigolo Sud-Est del locale. Sarà necessario, pertanto, prevedere interventi di manutenzione ordinaria, per ripristinare detti vizi.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Garage	24,00	1,00	24,00	N	Buono
Totale Superficie Commerciale			24,00 mq		

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile non necessita di tale attestazione, poiché rientra tra gli immobili

che non devono garantire comfort abitativo in quanto immobili di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (cfr. art.3 comma 3 lett.e) D.Lgs.192/2005 e s.m.i.).

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_m = (V_c + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili sufficientemente simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile *de quo* nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 800,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
---------------------	------------------------	-------------	-------------------

<i>RESIDENZIALE (GARAGE)</i>	<i>24,00</i>	<i>800,00</i>	<i>19.200,00</i>
------------------------------	--------------	---------------	------------------

$V_c = € 19.200,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 100,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 1.200,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, spese parti comuni, nonché periodi di mancata locazione, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 1.200,00 \times 0,75 = € 900,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che nel caso dell'immobile in esame, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 900,00 / 4,0\% = € 22.500,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di

entrambe le stime:

$$V_m = (\text{€ } 19.200,00 + \text{€ } 22.500,00) / 2 = \text{€ } 20.850,00$$

A questo valore è da decurtare l'importo di € 850,00 circa per i costi delle opere di manutenzione ordinaria, di cui sopra:

$$V_{\text{fabbr.}} = (\text{€ } 20.850,00 - \text{€ } 850,00) = \text{€ } \underline{\underline{20.000,00}}$$

UNITÀ IMMOBILIARE 5

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Locale garage, ubicato a Siracusa in Via Pitia n.36, piano cantinato, interno 29, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 34, particella 158, subalterno 71 (coordinate 37.085273, 15.290059).

Trattasi di un locale garage, con accesso semi-indipendente, ubicato al piano cantinato di un edificio residenziale costituito da sei elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato, risalente agli anni settanta del secolo scorso.

All'immobile si accede attraverso la rampa, che dalla pubblica via conduce alla corsia comune di distribuzione al piano interrato.

La zona in questione risulta semi-centrale, rispetto al centro abitato di Siracusa, a preminente destinazione d'uso residenziale e commerciale, con la prevalenza di edifici condominiali, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e possiede, pertanto, una buona appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

L'immobile confina a Nord con altro garage, a Sud, Est e Ovest con corsia condominiale.

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 34, particella 158, subalterno 71, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m²,

superficie catastale 24 m², rendita € 123,95 e risulta intestato a [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e degli esiti delle ricerche effettuate, risulta appartenere a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, cui è pervenuto in forza dell'atto di donazione ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] n.36075 di repertorio, trascritto in data 22/07/1991 ai numeri 12388/9861, da potere di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Allo stato attuale, l'immobile è utilizzato quale deposito, sotto la gestione dalla curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (v. relazione notaio [REDACTED] data 29/12/2017) risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 29/12/2017, non risulta gravato da formalità o trascrizioni pregiudizievoli.

Infine, da quanto rilevato e appurato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 50,00 e non sussistono spese straordinarie già deliberate e/o spese scadute non pagate.

Situazione urbanistica

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato

in conformità al progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 25/05/1973 con concessione edilizia n.2212, con modifiche approvate in data 07/03/1979.

L'edificio condominiale è stato dichiarato abitabile/agibile con autorizzazione di abitabilità prot.n.5185/Ig. rilasciata dal Comune di Siracusa il 30/04/1979.

I beni in oggetto si trovano in una zona semi-centrale, ad alta densità residenziale del centro abitato di Siracusa e ricadono in “zona B3.2 – Tessuto edificato denso” del vigente PRG del Comune di Siracusa.

Dal confronto tra il progetto allegato alla licenza edilizia, depositato presso l'UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale (v. allegati).

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile adibito a garage, ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato con sei elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a terrazza piana accessibile. Le pareti esterne sono realizzate in doppio strato di laterizi con interposta camera d'aria e sono trattate con intonaco civile e tonachina colorata, in discreto stato di conservazione.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

L'ingresso avviene per mezzo di una saracinesca metallica e il locale risulta posto ad una quota di circa m 5,00 sotto il livello stradale, da cui ha accesso la rampa comune, dotata di cancello metallico, che distribuisce i vari garage.

Presenta finiture nella media, in relazione alla destinazione d'uso, con pavimenti in mattonelle di cemento, pareti intonacate e pitturate, soffitto con solaio in c.a. a vista.

Il locale presenta un'altezza interna libera pari a m.4,90 e la superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a mq 27,00, mentre la superficie netta è pari a mq 24,00.

Nel complesso, lo stato di conservazione è da considerarsi buono e, pertanto, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Garage	27,00	1,00	27,00	N	Buono
Totale Superficie Commerciale			27,00 mq		

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile non necessita di tale attestazione, poiché rientra tra gli immobili che non devono garantire comfort abitativo in quanto immobili di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (cfr. art.3 comma 3 lett.e) D.Lgs.192/2005 e s.m.i.).

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_m = (V_c + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire

un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili sufficientemente simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile *de quo* nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>RESIDENZIALE (GARAGE)</i>	<i>27,00</i>	<i>900,00</i>	<i>24.300,00</i>

$$V_c = € 24.300,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 115,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 1.380,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, spese parti comuni, nonché periodi di mancata locazione, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 1.380,00 \times 0,75 = € 1.035,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che nel caso dell'immobile in esame, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 1.035,00 / 4,0\% = € 25.875,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 24.300,00 + € 25.875,00) / 2 = € 25.087,50$$

in cifra tonda € 25.000,00

UNITÀ IMMOBILIARE 6

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Locale garage, ubicato a Acicastello (CT) in Via Antonello da Messina n.57, piano cantinato, al Catasto Fabbricati del Comune di Acicastello, al foglio 11, particella 852, subalterno 21 (coordinate 37.542897, 15.137785).

Trattasi di un locale garage, con accesso semi-indipendente, ubicato al piano cantinato di un edificio facente parte di un complesso residenziale, risalente

agli anni ottanta del secolo scorso.

All'immobile si accede attraverso la rampa comune, che dal cortile condominiale conduce alla corsia di distribuzione dei locali al piano interrato.

La zona in questione risulta semi-centrale, rispetto al centro abitato di Acicastello, a preminente destinazione d'uso residenziale e residenziale, con la prevalenza di complessi edilizi, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e possiede, pertanto, una ottima appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

L'immobile confina a Nord con corsia condominiale, a Sud con terrapieno condominiale, a Est con corsia condominiale, a Ovest con proprietà Di Mauro.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Acicastello al foglio 11, particella 852, subalterno 21, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 m², superficie catastale 24 m², rendita € 92,19 e risulta intestato a [REDACTED], per la piena proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e degli esiti delle ricerche effettuate, risulta appartenere a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, cui è pervenuto in forza dell'atto di permuta ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 10/02/1992 n.53782 di repertorio, trascritto in data 20/02/1992 ai numeri 9321/7357, da potere [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], cui era pervenuto in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 09/08/1988 n.38331 di repertorio, trascritto in data

30/08/1988 ai numeri 33555/25401 da potere della [REDACTED]

Allo stato attuale, l'immobile è utilizzato quale deposito a servizio dell'immobile adiacente, di proprietà di terzi, con il quale comunica per mezzo di una porta interna.

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (v. relazione notaio [REDACTED] 29/12/2017) risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 29/12/2017, non risulta gravato da formalità o trascrizioni pregiudizievoli.

Infine, da quanto rilevato e appurato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 50,00 e non sussistono spese straordinarie già deliberate e/o spese scadute non pagate.

Situazione urbanistica

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in conformità al progetto approvato dal Comune di Acicastello con concessione edilizia in data 05/06/1980 e successiva variante n.428, approvata in data 10/12/1982.

Non risulta essere stata rilasciata la prevista autorizzazione di agibilità.

I beni in oggetto si trovano in una zona semi-centrale, ad alta densità residenziale del centro abitato di Acicastello e ricadono in "zona B2a – Zone di completamento di tessuto urbano denso" del vigente PRG del Comune di Acicastello.

Dal confronto tra il progetto allegato alla licenza edilizia, depositato presso l'UTC di Acicastello, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale, ad eccezione dell'apertura del varco in corrispondenza della parete Ovest, che consente la comunicazione con l'immobile identificato al sub.22 di proprietà [REDACTED].

Risulta, altresì, realizzata una parete in c.a. alle spalle della saracinesca di accesso al locale, che pertanto risulta attualmente utilizzabile come deposito a servizio del suddetto appartamento confinante.

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile destinato a garage, ubicato al piano cantinato di un complesso residenziale, costituito da diversi corpi di fabbrica a due e tre elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato.

Detti edifici risultano realizzati con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, copertura a terrazza piana accessibile e sono posti all'interno di un lotto di terreno interamente recintato e con accesso sulla pubblica via.

L'immobile in oggetto fa parte del corpo centrale, posto di fronte all'ingresso del complesso residenziale

Le pareti esterne sono realizzate in doppio strato di laterizi con interposta camera d'aria e sono trattate con intonaco civile e tonachina colorata, in discreto stato di conservazione.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

L'ingresso originario al locale avveniva dalla rampa Ovest, per mezzo di una

saracinesca metallica, mentre allo stato attuale detto accesso risulta impedito per via della realizzazione di una parete in c.a. a ridosso della saracinesca e il locale risulta accessibile esclusivamente per mezzo del varco realizzato sulla parete Ovest, attraverso l'immobile confinante identificato al sub.22.

L'immobile è posto ad una quota di circa m 1,50 sotto il livello della sistemazione esterna, da cui si diparte la rampa comune, dotata di cancello metallico, che distribuisce i vari garage.

Presenta finiture nella media, in relazione alla destinazione d'uso, con pavimenti in gres, pareti e soffitto intonacati e pitturati, in parte da ripristinare, per via di evidenti infiltrazioni provenienti verosimilmente dal terreno circostante e dalla copertura.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e risulta collegato all'immobile confinante, dal quale ha accesso.

Il locale presenta un'altezza interna libera pari a m.2,15 e la superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a mq 24,00, mentre la superficie netta è pari a mq 21,00.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Garage	24,00	1,00	24,00	N	Buono
Totale Superficie Commerciale			24,00 mq		

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile non necessita di tale attestazione, poiché rientra tra gli immobili che non devono garantire comfort abitativo in quanto immobili di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (cfr. art.3 comma 3 lett.e) D.Lgs.192/2005 e s.m.i.).

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_m = (V_c + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili sufficientemente simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile *de quo* nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 2.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>RESIDENZIALE (GARAGE)</i>	<i>24,00</i>	<i>2.000,00</i>	<i>48.000,00</i>

$$V_c = € 48.000,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 200,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 2.400,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, spese parti comuni, nonché periodi di mancata locazione, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 2.400,00 \times 0,75 = € 1.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che per l'immobile in esame, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 1.800,00 / 4,0\% = € 45.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 48.000,00 + € 45.000,00) / 2 = € 46.500,00$$

A questo valore è da decurtare l'importo di € 1.000,00 circa per i costi da

sostenere per la redazione del certificato di agibilità, nonché l'importo di circa € 5.500,00 per lo smantellamento della parete in c.a., la chiusura del varco con l'immobile adiacente, la riparazione del soffitto ed il ripristino dello stato dei luoghi, di cui sopra:

$$V_{\text{fabbr.}} = (\text{€ } 46.500,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 5.500,00) = \text{€ } \mathbf{40.000,00}$$

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Oggetto della presente stima sono i seguenti immobili:

1. [REDAZIONE]

3. Immobile sito in Siracusa, Via Modica n. 3

Valore stimato: € 66.000,00

4. Garage sito in Siracusa, Via Modica

Valore stimato: € 20.000,00

5. Garage sito in Siracusa, Via Pitia n.36

Valore stimato: € 25.000,00

6. [REDAZIONE]

Avendo espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione alla

quale restano allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Atti di provenienza;
- Documentazione urbanistica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Attestati di Prestazione Energetica;
- Elaborato fotografico con n°34 fotocolor;
- Specifica delle competenze spettanti al CTU.

Siracusa, 12 febbraio 2018

L'esperto per la stima

Dott. Ing. ■■■■■ ■■■■■

(Documento firmato digitalmente)