

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEI BENI IMMOBILI

C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO

Via M. Sangiorgi, 58

95129 Catania

Tel e fax. 095/7477849

TRIBUNALE DI CATANIA

INDICE:

1 – Premessa.....	3
2 - Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
3 – Individuazione dei beni facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l.	6
4 - Descrizione dell'Immobile <<1>> nel Comune di Misterbianco.....	8
4.1 - Stima dell'Immobile <<1>> nel Comune di Misterbianco.....	9
5 - Descrizione dell'Immobile <<2>> nel Comune di Misterbianco.....	13
5.1 - Stima dell'Immobile <<2>> nel Comune di Misterbianco.....	14
6 - Descrizione dei beni siti nel Comune di Melilli.....	18
6.1 - Stima dei beni siti nel Comune di Melilli.....	18
7 - Descrizione dei beni siti nel Comune di Modica.....	22
7.1 - Stima dei beni siti nel Comune di Modica.....	22
8 - Descrizione dei beni siti nel Comune di Caltanissetta.....	26
8.1 - Stima dei beni siti nel Comune di Caltanissetta.....	27
9 – Conclusioni.....	32
10 – Indice allegati.....	33

1 – Premessa.

Con comunicazione pervenuta allo scrivente per le vie brevi e a mezzo PEC, il Curatore del Fallimento n° 2495/2016 R.G. Esec., Dott. Bua Epifanio Massimo, comunicava l'avvenuta nomina del sottoscritto e contestuale conferimento d'incarico quale consulente della curatela al fine di procedere alla stima dei beni immobili facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l., siti in:

- Misterbianco (CT) Corso Carlo Marx n. 174.
- Misterbianco (CT) Via Comunità Economica Europea ex Via Zenia n. s.n.c.
- Melilli (SR) Contrada Spalla con ingresso dalla Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c..
- Caltanissetta (CL) Contrada Bigini con ingresso dalla S.S. 640 n. s.n.c.
- Modica (RG) con ingressi da Via Vanella n.115 e da Via Della Costituzione (SS 115 km 338) n. snc.

Lo scrivente, pertanto, sin dalla prima comunicazione, si metteva in contatto con la Curatela e gli Uffici preposti per predisporre quanto necessario e programmare la serie di accessi sui luoghi e reperire informazioni presso gli uffici competenti.

2 - Svolgimento delle operazioni peritali.

Le azioni propedeutiche alle operazioni peritali per procedere all'inventario e alla stima dei beni immobili facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l avevano inizio nei giorni successivi la nomina.

Venivano effettuati diversi accessi presso gli Uffici Tecnici Comunali di Misterbianco (CT), Caltanissetta (CL), Modica (RG), nonché presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di reperire la necessaria documentazione relativa agli immobili e valutarne la regolarità urbanistica edilizia e catastale degli stessi.

Venivano effettuati diversi accessi presso i luoghi oggetto di stima siti in Misterbianco (CT), Melilli (SR), Caltanissetta (CL), Modica (RG), come riportato nei Verbali d'accesso che avvenivano nelle seguenti date:

- Misterbianco in data 16/01/2023; In tale data il sottoscritto consulente, si recava sui luoghi oggetto di causa e alla presenza del Sig. [REDACTED] quale incaricato dalla M.B. Immobiliare S.R.L., del Curatore Dott. Bua Epifanio Massimo, precisamente in

Misterbianco (CT) Corso Carlo Marx n. 174 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

- Misterbianco in data 20/01/2023
- Accesso UTC Comune di Misterbianco in data 10/02/2023

La documentazione tecnica utile all'accertamento legato alla regolarità Urbanistica degli immobili è stata fornita in parte dalla proprietà e in parte dall'Ufficio Tecnico Comunale per quanto attualmente resa disponibile in data di seguito specificata.

- Accesso UTC Comune di Misterbianco in data 12/05/2023

Erano effettuati ulteriori accessi sui luoghi oggetto di stima:

- In data 24/02/2023 presso i locali siti in Melilli (SR) Contrada Spalla con ingresso dalla Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c..
- In data 18/04/2023 presso i locali siti in Modica (RG) con ingressi da Via Vanella n. 115 e da Via Della Costituzione (SS 115 km 338) n. snc.
- In data 28/04/2023 presso i locali siti in Misterbianco (CT) Via Comunità Economica Europea ex Via Zenia n. s.n.c.. In tale occasione e data si procedeva all'ispezione del capannone metallico mentre l'accesso agli attigui uffici non poteva effettuarsi per momentanea indisponibilità delle chiavi di accesso da parte della proprietà.
- In data 04/05/2023 presso i locali siti in Caltanissetta (CL) Contrada Bigini con ingresso dalla S.S. 640 n. s.n.c.

e presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni interessati che avvenivano nelle seguenti date:

- In data 18/04/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica (RG).
- In data 04/05/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta (CL).
- In data 15/05/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco;
- In data 18/05/2023 presso i locali siti in Misterbianco (CT) Via Comunità Economica Europea ex Via Zenia s.n.c.. In tale occasione e data, reperite le chiavi da parte della proprietà si procedeva al completamento dell'ispezione del capannone metallico con l'accesso agli attigui uffici.

A conclusione delle fasi legate alle operazioni peritali si rappresenta che la documentazione tecnica utile all'accertamento legato alla regolarità Urbanistica degli immobili è stata fornita sia dalla proprietà che dai competenti Uffici tecnici Comunali ad esclusione degli immobili ubicati nel Comune di Caltanissetta, dove l'Ufficio Tecnico non è stato in grado di fornire alcuna documentazione in merito in quanto non risultava reperibile presso i propri archivi Comunali.

3 – Individuazione dei beni facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l.

I beni oggetto di stima sono rappresentati dal complesso dei beni immobili in capo alla società MB Immobiliare s.r.l.. In particolare, sinteticamente, sono stati individuati i seguenti beni immobili:

- **IMMOBILE «1»** - *Costituito da un Edificio Commerciale e da aree esterne di accesso e parcheggio in Misterbianco Corso Carlo Marx n.174 e Via Comunità Economica Europea, piano Terra-1-ISS, censiti in catasto:*
 - *Edificio Commerciale Catasto Fabbricati Misterbianco Foglio 21, Particella 117, Cat. D/8, rendita € 54.847,72; Ditta Catastale ██████████ S.P.A. per ineseguita Voltura Dell'Atto Notarile del 08/05/1985 per cambio della Ragione Sociale da ██████████ S.P.A. a MB IMMOBILIARE S.R.L. (CF: 00122760879). Proprieta' 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 230, Qualità Seminativo, classe 3, 1165 mq, R.D. € 3,91, R.A. € 1,08.
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 231, Qualità Seminativo, classe 3, mq 559, R.D. € 1,88, R.A. € 0,52.
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 232, Qualità Seminativo, classe 2, mq 982, R.D. € 4,56, R.A. € 1,27.
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 233, Qualità Seminativo, classe 2, mq 1468, R.D. € 6,82, R.A. € 1,90.
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 234, Qualità Seminativo, classe 2, mq 420, R.D. € 1,95, R.A. € 0,54.
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 235, Qualità Seminativo, classe 2, mq 330, R.D. € 1,53, R.A. € 0,43.
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
 - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 226, Qualità Seminativo, classe 3, mq 52, R.D. € 0,17, R.A. € 0,05.*

Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.

- Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 21, Particella 92, Qualità Corte, mq 2019, Partita 2. Ditta Catastale Assente.

- **IMMOBILE «2»** - Capannone in Misterbianco Via Comunità Economica Europea s.n.c., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco Foglio 23, Particella 56, Cat. D/7, rendita € 2.500,00;
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.

- **IMMOBILE «3»** - Edificio Commerciale in corso di costruzione non ancora censito in catasto nel Comune di Melilli (SR) Contrada Spalla con ingresso dalla Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c..

Esso insiste sui terreni, tutti in Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000:

- Foglio 87, Particella 902, qualità pascolo, cl2, mq 854, R.D. 0,66, R.A. 0,18.
- Foglio 87, Particella 903, qualità pascolo, cl2, mq 55, R.D. 0,004, R.A. 0,01.
- Foglio 87, Particella 904, qualità pascolo, cl2, mq 13667, R.D. 10,59, R.A. 2,82.
- Foglio 87, Particella 905, qualità pascolo, cl2, mq 11150, R.D. 8,64, R.A. 2,30.
- Foglio 87, Particella 906, qualità pascolo, cl2, mq 737, R.D. 0,57, R.A. 0,15.

- **IMMOBILE «4»** - Costituito da un Edificio Commerciale, in Modica (RG), con numero tre Unità Immobiliari tra loro comunicanti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 119, Particella 857, Via Vanella 115 snc, rispettivamente:

- sub 1 Categoria D/8 Rendita € 10.845,59.
- sub 2 Categoria D/8 Rendita € 6.920,52.
- sub 3 Categoria D/8 Rendita € 3.511,91.

tutti in Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000:

- **IMMOBILE «5»** - Costituito da un Edificio Commerciale e da un terreno in Caltanissetta Contrada Bigini con ingresso dalla S.S. 640 n. s.n.c., censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 482, Zona Cens. 2, Cat. D/8, rendita € 10.672,00; al Catasto Terreni Foglio 109, Particella 184, Qualità uliveto, Classe 2, mq 1490, R.D. 8,43, R.A. 5,39;

tutti in Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000:

4 – Descrizione dell’Immobile «1» ubicato nel Comune di Misterbianco.

Il compendio immobiliare è costituito da un Edificio del tipo “Grande struttura di vendita” e da aree esterne adibite a parcheggio e di accesso pedonale, con ingressi da Corso Carlo Marx 174 e da Via Comunità Economica Europea snc. L’Edificio, censito in C.F. al foglio 21 p.lla 117, è

in capo alla ██████████ S.P.A. per ineseguita Voltura Dell'Atto Notarile del 08/05/1985 per cambio della Ragione Sociale da ██████████ S.P.A. a MB IMMOBILIARE S.R.L. (CF: 00122760879). L'area esterna, censita al C.T. foglio 23, p.lle 230, 231, 232,233, 234, 235, 226 e 92, è in capo alla società MB Immobiliare s.r.l. ad eccezione della particella 92 che risulta catastalmente con qualità "Corte" alla Partita 2 che non prevede nessuna Intestazione catastale ma che appare come area asservita a completo uso dell'edificio commerciale fg. 21 part. 117. Per tale particella sarà necessario un allineamento catastale con procedura "Pregeo" e successiva procedura "Docfa" per il passaggio della particella 92 ad "Area Urbana" con la corretta intestazione alla società MB Immobiliare s.r.l.. I costi saranno valutati in fase di Stima. Diversa è la situazione della particella 68 che a differenza del caso precedente risulta in capo ad altri intestatari ma risulta anch'essa come area asservita a completo uso dell'edificio commerciale fg. 21 part. 117 mentre risulta senza alcun tipo di riferimento catastale una porzione d'area antistante l'ingresso dell'edificio fg. 21 part. 117. Di tali due situazioni che rappresentano uno stato di fatto consolidato che potrebbero essere risolte per via tecnica e/o giuridica, è stata data doverosa informazione ma non altererà la valutazione raggiunta del compendio immobiliare.

Il manufatto, con struttura in cemento armato, è del tipo prefabbricato con copertura in c.a.p. ed alluminio ed è costituito da un piano cantinato, un piano terra e un piano ammezzato con una altezza fuori terra di circa mt 6,30.

Il piano cantinato di altezza netta di circa 4.60 mt è interamente adibito al deposito e stoccaggio della merce ed è comunicante con il piano terra tramite un vano scala esterno ed un ascensore interno. Esso risulta accessibile dall'esterno da due rampe carrabili una sul lato Corso Carlo Marx e l'altra sul lato via Comunità Economica Europea. L'immobile occupa complessivamente una superficie lorda di mq 3.042.

Il piano terra, di altezza netta di circa 6,00 mt, è suddiviso in superficie di vendita di mq 2.782 lordi e locali a servizio della stessa destinati a sartoria, direzione amministrativa, servizi igienici e locali tecnici di mq 295 lordi. Dal piano terra si accede tramite scala interna ad un piano ammezzato sempre destinato ad uffici amministrativi di mq 225 lordi.

La superficie esterna destinata a parcheggio ed accessi pedonali dalle risultanze catastali risulta pari a 6.995 mq.

La struttura complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione.

L'Immobile è pervenuto alla ██████████ S.p.a., poi divenuta MB IMMOBILIARE S.R.L., con Atto di Compravendita del 15/05/1970 Rep. 5000 Racc. 2743 Notaio Galeardi.

I titoli Edilizi che hanno permesso l'edificazione dell'edificio sono i seguenti:

1. Licenza Edilizia n. 424 del 06/07/1968.

2. C.E. n. 3579 del 29/06/1988 (lavori di ristrutturazione e cambio destinazione ad edificio Commerciale).

3. Autorizzazione n.483 del 27/06/1994 (per la realizzazione della struttura metallica di sostegno all'insegna pubblicitaria "██████████ S.P.A.").

4.1 - Stima dell'Immobile «1» ubicato nel Comune di Misterbianco.

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale della zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto, la superficie commerciale è stata determinata secondo le seguenti modalità:

- Per intero la superficie lorda di vendita dell'immobile pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei locali a servizio della superficie di vendita quali magazzini, uffici, servizi, locali tecnici etc. è computata in misura del 50%.
- La superficie delle aree scoperte di pertinenza in misura del 5%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra citati, si riportano le consistenze calcolate, specificando che trattasi di rilievi e calcoli che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e di progetto in parte verificate in loco con opportuni riscontri.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Locale magazzino Piano cantinato	3042	0,5	1521
Superficie di vendita Piano Terra	2782	1	2782
Direzione amministrativa, servizi e locali tecnici Piano Terra	295	0,5	147
Direzione amministrativa, Piano Ammezzato	225	0,5	112
Spazi esterni, parcheggio e pedonali	6995	0,05	350
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			4912

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Il criterio valutativo di Stima analitica, adottato, si basa due metodi, uno per “**confronto diretto**” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili, e l'altro per “**capitalizzazione del reddito**” dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Per la stima per “confronto diretto” si è tenuto conto dei soli valori pubblicati dal “Borsino Immobiliare” dato che l'OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate) per la tipologia in esame non ha rilevato nessun dato. L'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della zona D4, microzona 2, del Comune di Misterbianco (CT) con destinazione commerciale con un valore medio al mq pari a € 799.

Poiché detti valori sono riferiti ad un immobile generico sono stati applicati dei coefficienti (K) di correzione che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame:

- COEFFICIENTE ZONALE (ubicazione/posizione)
K1= scadente=0,70; mediocre=0,80; normale=1,00; **buono = 1,10**; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE FUNZIONALE (fruizione spazi interni ed esterni)
K2= scadente=0,80; normale=1,00; **buono= 1,10**;
- COEFFICIENTE COSTRUTTIVO (caratteristiche strutturali, finiture ed impiantistica)
K3= scadente=0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; **buono=1,10**; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE ESTETICO/ARCHITETTONICO (qualificazione stilistica dell'immobile)
K4= scadente=0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; **buono= 1,10**; ottimo=1,20;

Dopo aver determinato il valore medio unitario dell'immobile e moltiplicandolo per coefficiente correttivo medio (**k_{tot}**) è stato calcolato il valore dell'immobile oggetto della stima.

Per la stima per “capitalizzazione del reddito” sono stati rilevati:

- VALORI DI LOCAZIONI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE AL NETTO DI SPESE MANUTENZIONI, IMPOSTE, ASSICURAZIONI ETCC.. (25%);
- INDICI DI CAPITALIZZAZIONE E DI CORREZIONE DEI VALORI: BROKER IMMOBILIARI, AGENZIA DEL TERRITORIO, NOMISMA; (4,5%).

Il valore dell'immobile “V” per “capitalizzazione del reddito” si ricava dal rapporto fra il reddito netto annuo “R” e il saggio di capitalizzazione “s”:

$$V = R : s$$

Dalla media dei valori calcolati, con i due metodi di stima, e detratti i costi per eventuali regolarizzazioni edilizie, aggiornamenti catastali etc., è stato determinato il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»

Comune: Misterbianco (CT) Corso Carlo Marx n. 174 e Via Comunità Economica Europea , piano Terra-1-1SS.

Dati catastali: Catasto Fabbricati Fg. 21, particella 1176, cat. D/8.

Catasto Terreni Fg. 23, particelle 230, 231, 232, 233, 234, 235, 223, 92.

Ditta catastale: MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) con sede in Misterbianco Proprieta` per 1/1.

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 4912
--	----------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq) BORSINO IMMOBILIARE	€ 799 €/mq
---	-------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)	€ 4,10 €/mq
---	--------------------

Coefficients correttivi K del VALORE DI VENDITA	
K1- Coefficiente Zonale	1,10
K2 - Coefficiente Funzionale	1,10
K3 - Coefficiente Costruttivo	1,00
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	1,00
Prodotto dei coefficienti: ktot	1,21

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 799 €/mq)	
799 €/mq x 4912 mq x coefficiente ktot 1,21=	€ 4.748.872,48

VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 5 €/mq)	
4,10 €/mq x 4912 mq= € 20.139,20 locazione mensile lorda	€ 4.027.840,00
€ 20.139,20 x 12= € 241.670,40 locazione annua lorda	
€ 241.670,40 - € 60.417,60 (-25%) = € 181.252,80 locazione annua netta	
€ 181.252,80 / 4.50%= € 4.027.840,00 Capitalizzazione del reddito	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)	
(€ 4.748.872,48+ € 4.027.840,00) / 2= € 4.388.356,24	€ 4.388.356,24
A detrarre spese tecniche per allineamento catastale particella 92	-€ 2.500,00
Valore di stima	€ 4.385.856,24
Ed in cifra tonda	€ 4.385.000,00

5 – Descrizione dell’Immobile «2» ubicato nel Comune di Misterbianco.

L’Immobile è costituito da due capannoni, una tettoia, un corpo uffici ed un’area esterna pertinenziale con ingresso da Via Comunità Economica Europea. I Capannoni sono con struttura portante in ferro e pareti e tetto in lamiera zincata. Il Corpo uffici è in muratura e struttura in c.a. L’immobile è censito in C.F. al foglio 23 p.lla 56 cat. D/7 in capo alla società MB Immobiliare s.r.l.. Il locale “PESA” risulta demolito ed il resto dell’immobile versa in uno stato di degrado avanzato. Infatti, uno dei capannoni è stato negli anni passati oggetto di un incendio che ha compromesso seriamente la struttura metallica deformandola in modo irreversibile. L’altro Capannone risulta senza chiusure sul lato est. Il corpo uffici attualmente in stato di abbandono, risulta in carenti condizioni che necessitano importanti interventi di manutenzione straordinaria.

L’immobile è stato realizzato abusivamente dai proprietari originari [REDACTED] in due epoche diverse. Un Capannone, la tettoia e parte del corpo Uffici nell’anno 1981, ed oggetto di Istanza di Sanatoria Edilizia del 29/09/1986 Prot. 24449 ai sensi della L.N. 47/85’. Il secondo Capannone e l’ampliamento del corpo uffici sono stati completati nel 1987 ed oggetto di Istanza di Sanatoria edilizia del 1/03/1995 Prot. 7088 ai sensi del D.L. 649/1994 e s.m.i. (L. 23/12/1994 n.724).

Successivamente con atto di compravendita del 31/01/1996 Rep. 16617 Racc. 4509 Notaio Lombardo in Catania i suddetti proprietari hanno ceduto l’immobile alla società MB Immobiliare s.r.l..

Le Istanze di Sanatoria Edilizia del 29/09/1986 Prot. 24449 L.N. 47/85 e del 01/03/1995 Prot. 7088 ai sensi del D.L. 649/1994 e s.m.i. risultano non reperibili c/o l’Ufficio Tecnico Comunale e comunque ancora non esitate. Risulta agli atti “Richiesta Integrazione Documenti” avanzata dal Comune in data 31/12/1991 prot. 31997 mai integrata. Per l’Istanza di Sanatoria Edilizia del 29/09/1986 Prot. 24449 L.N. 47/85 risulta ancora da versare a saldo l’oblazione pari a € 2.515.040. Pertanto su tale Istanza vanno computati, le competenze tecniche per il completamento della pratica, la sanzione pari al triplo dell’oblazione dovuta e non versata e l’applicazione dell’interesse legale annuo ai sensi dell’art. 39 c. 5 e c. 6 della L.724/1994 e art. 1 c. 9 della L. 449/97, oltre gli Oneri Concessori.

Per l’Istanza di Sanatoria Edilizia del 01/03/1995 Prot. 7088 ai sensi del D.L. 649/1994 e s.m.i. risulta interamente versata l’Oblazione e gli Oneri Concessori.

La quantificazione di quanto dovuto per il completamento delle Istanze suddette è la seguente:

a) <i>Competenze tecniche per documentazione grafica, fotografica, perizia giurata, certificato di idoneità statica, aggiornamento Catastale.....</i>	€ 7.000,00
b) <i>Oblazione dovuta</i>	
<i>Triplo della somma (art. 1 c. 9 L. 449/97) € 1298,91 (€ 2.515.040) x 3=</i>	€ 3.896,73
<i>Calcolo interessi dal 01/11/1986 al 31/05/2023=</i>	€ 5.276,83
c) <i>Oneri Concessori (oneri urbanizzazione + costo costruzione)</i>	
<i>si quantificano in</i>	<u>€ 11.000,00</u>
TOTALE	€ 27.173,56

Tali costi saranno detratti dalla stima dell'immobile

I dati metrici dei manufatti sono i seguenti:

capannone 1 superficie lorda 222 mq, h 7.00 mt

capannone 2 superficie lorda 317 mq, h 5.00 mt

Corpo uffici superficie lorda 71 mq, h 2.80 mt

Area esterna di pertinenza 3068 mq

5.1 - Stima dell'Immobile «2» ubicato nel Comune di Misterbianco.

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè' il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale della zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda di vendita dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei locali a servizio della superficie di vendita quali magazzini, uffici, servizi, locali tecnici etc.. è computata in misura del 50%.
- La superficie delle aree scoperte di pertinenza in misura del 5%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra citati, si riportano le consistenze calcolate, specificando che trattasi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e di progetto solo in parte verificate in loco.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Capannone 1	222	1	222
Capannone 2	317	1	317
Uffici	71	0,5	35
Area esterna pertinenziale	3068	0,05	153
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			727

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Il criterio valutativo di Stima analitica, adottato, si basa due metodi, uno per “CONFRONTO DIRETTO” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili, e l'altro per “CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO” dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Per la stima per “confronto diretto” si è tenuto conto dei valori pubblicati dal “Borsino Immobiliare” e dall’OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate). L’immobile oggetto di stima è individuato all’interno della zona D4, microzona 2, destinazione Produttiva con un valore medio al mq per Capannoni Industriali:

- OMI pari a € 390.
- Borsino Immobiliare pari a € 282

Poiché detti valori sono riferiti ad un immobile generico sono stati applicati dei coefficienti (K) di correzione che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in esame:

- COEFFICIENTE ZONALE (ubicazione/posizione)
K1= scadente=0,70; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto=1,10; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE FUNZIONALE (fruizione spazi interni ed esterni)
K2= scadente=0,80; normale1,00; buono=1,10;
- COEFFICIENTE COSTRUTTIVO (caratteristiche strutturali, finiture ed impiantistica)

K3= scadente= 0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;

- COEFFICIENTE ESTETICO/ARCHITETTONICO (qualificazione stilistica dell'immobile)

K4= scadente= 0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;

Dopo aver determinato il valore medio unitario dell'immobile e moltiplicandolo per coefficiente correttivo medio (**k_{tot}**) è stato calcolato il valore dell'immobile oggetto della stima.

Per la stima per "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO" sono stati rilevati:

- VALORI DI LOCAZIONI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE AL NETTO DI SPESE MANUTENZIONI, IMPOSTE, ASSICURAZIONI ETCC.. (25%);
- INDICI DI CAPITALIZZAZIONE E DI CORREZIONE DEI VALORI: BROKER IMMOBILIARI, AGENZIA DEL TERRITORIO, NOMISMA; (5,5%).

Il valore dell'immobile "V" per "capitalizzazione del reddito" si ricava dal rapporto fra il reddito netto annuo "R" e il saggio di capitalizzazione "s":

$$V = R : s$$

Dalla media dei valori calcolati, con i due metodi di stima, e detratti i costi per eventuali regolarizzazioni edilizie, aggiornamenti catastali etc., è stato determinato il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «2»

Comune: Misterbianco (CT) Via Comunità Economica Europea s.n.c.

Dati catastali: Fg. 23, particella 56, cat. D/7, P.T.

Ditta catastale: MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprieta' 1000/1000.

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 727
--	---------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)	
Valore medio OMI	€ 390,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 282,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (390,00 + 282,00) / 2 =	€ 336,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)	€ 1,00 €/mq
---	--------------------

Coefficienti correttivi K	
K1- Coefficiente Zonale	1,10
K2 - Coefficiente Funzionale	0,90
K3 - Coefficiente Costruttivo	0,60
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	0,60
Prodotto dei coefficienti: ktot	0,356

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 336 €/mq)	
336 €/mq x 727 mq x coefficiente k _{tot} 0,356=	€ 105.381,70

VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 1,00 €/mq)	
1,00 €/mq x 727 mq= € 727,00 locazione mensile lorda	€ 118.963,64
€ 727,00 x 12= € 8.724,00 locazione annua lorda	
€ 8.724,00 - € 2.181,00 (-25%)= € 6.543,00 locazione annua netta	
€ 6.543,00 / 5,50%= € 118.936,64 Capitalizzazione del reddito	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)	
(€ 105.381,70+ € 118.963,64) /2= € 112.172,67	€ 112.172,67
A detrarre costi sanatorie	- € 27.173,56
Valore di stima	€ 84.999,11
Ed in cifra tonda	€ 85.000,00

6 – Descrizione dell’Immobile «3» ubicato nel Comune di Melilli (SR).

L’Immobile è costituito da un Capannone in c.a. prefabbricato in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Melilli c.da Spalla (SR) con ingresso dalla strada Provinciale Siracusa-Priolo, nella zona denominata “Marina di Melilli”. Esso insiste su un lotto censito in Catasto Terreni al foglio 87 particelle 902, 903, 904, 905 e 906 di complessivi mq 26463 catastali intestati alla società MB Immobiliare s.r.l.

Il costruendo Capannone, destinato a “Grande Strutture Di Vendita”, è costituito da un Piano Terra ed un Piano Cantinato che occupano una superficie lorda di mq 5876, un Volume fuori terra di mq 5876 x h 4.50= mc 26442 ed un V.v.p.p. mq 5876 x h 10.10= mc 59347.60.

L’ area pertinenziale è pari a mq 26463 – 5876= mq 20587.

I titoli edilizi che hanno permesso l’edificazione sono una C.E. n 89 del 30/09/2003, C.E. in variante n. 225 del 28/11/2007 e la C.E. n. 295 del 16/12/2010. Allo stato attuale l’immobile è completamente al rustico ed i lavori sono stati sospesi in attesa del rinnovo della C.E. n. 295 del 16/12/2010 con eventuale rilascio di Nuovo Permesso Costruire per il completamento dell’opera.

Infatti, in seguito al “Provvedimento Sfavorevole” espressi da Regione Sicilia, Provincia Regionale di Siracusa e Camera di Commercio al rilascio dell’autorizzazione amministrativa in seguito alla seconda “Conferenza dei Servizi” del 13/07/2011 ai sensi della dell’ex L.R. 28/99 e del D.P.R.S. 176/00, la Proprietà ha dovuto sospendere i lavori. Il TAR, con sentenza depositata il 21/05/2012, ha disposto l’annullamento dei succitati provvedimenti ostatici.

6.1 – Stima dell’Immobile «3» ubicato nel Comune di Melilli (SR).

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè’ il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale della zone censuarie, delle tariffe d’estimo”, oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali e comprendendo:

- Per intero la superficie lorda di vendita dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei locali a servizio della superficie di vendita quali magazzini, uffici, servizi, locali tecnici etc.. è computata in misura del 50%.
- La superficie delle aree scoperte di pertinenza in misura del 5%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Locale magazzino Piano cantinato	5876	0,5	2938
Superficie di vendita Piano Terra	5548	1	5548
Direzione amministrativa, servizi e locali tecnici Piano Terra	328	0,5	164
Spazi esterni, parcheggio e pedonali	20587	0,05	1029
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			9679

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Il criterio valutativo di Stima analitica adottato è per “CONFRONTO DIRETTO” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Per la stima lo scrivente ha tenuto conto dei soli valori pubblicati dal “Borsino Immobiliare” e dall’OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate). L’immobile oggetto di stima è individuato all’interno della zona E2, microzona 3, destinazione Produttiva con un valore medio al mq per Capannoni Commerciali:

- OMI pari a € 800.
- Borsino Immobiliare pari a € 856

Poiché detti valori sono riferiti ad immobili non al nuovo si applica un coefficiente pari + 15% per riferire i suddetti valori a Nuova Costruzione.

La valutazione in esame riguarda il valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione; quindi, si è proceduto a stimare l’edificio come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicando tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Quindi si sono determinate le categorie dei lavori mancanti e nella tabella seguente si riportano i corrispettivi coefficienti (K) con i relativi intervalli di variabilità:

- COEFFICIENTE STATO FINALE DI CONSEGNA: *Nuova Costruzione* **K1**= 1,15;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Pavimenti* **K2**= 0,89;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Rivestimenti interni e tinteggiature* **K3**= 0,95;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Serramenti* **K4**= 0,88;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Intonaci Esterni* **K5**= 0,96;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Intonaci Interni* **K6**= 0,96;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Cancellate e Ringhiere* **K7**= 0,96;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Impianto elettrico* **K8**= 0,82;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Impianto Idrosanitario* **K9**= 0,95;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Impianto climatizzazione* **K10**= 0,78;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Impianto antincendio* **K11**= 0,90;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Controsoffittature* **K12**= 0,95;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Sistemazione aree esterne ed allacci* **K13**= 0,88;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Copertura* **K14**= 0,80;
- COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: *Impianto elevazione* **K15**= 0,96;
- COEFFICIENTE STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE **K16** = 0,80;

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «3»

C.T.U. – Tribunale di Catania – VI Sezione Civile - Proc. 2495/2016 R.G. Es. Mob.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009²⁰

Comune: MELILLI (SR) Contrada Spalla, Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c.

Dati catastali: Catasto Terreni Fg. 87, particelle 902, 903, 904, 905, 906.

Ditta catastale: MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) con sede in Misterbianco
Proprieta` per 1000/1000.

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 10709
--	-----------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 950,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 856,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (800,00 + 856,00) / 2 =	€ 828,00

Coefficienti correttivi K	
K1- Nuova costruzione	1,15
K2 - Pavimenti	0,85
K3 – Rivestimenti interni e tinteggiature	0,95
K4 – Serramenti	0,85
K5 – Intonaci esterni	0,95
K6 – Intonaci interni	0,95
K7 – Cancellate e ringhiere opere metalliche	0,95
K8 - Impianto elettrico	0,82
K9 – Impianto idrosanitario	0,95
K10 – Impianto climatizzazione	0,78
K11 – Impianto antincendio	0,90
K12 - Controsoffittature	0,95
K13 – Sistemazione esterna e allacci	0,85
K14 - Copertura	0,80
K15 – Impianto elevazione	0,95
K16 – Stato conservazione e manutenzione	0,80
Prodotto dei coefficienti: ktot	0,191

Valore stimato = € 828 x m² 9679 x coefficiente k_{tot} 0,191= € 1.530.714,49	€ 1.530.714,49
A detrarre spese tecniche per Rinnovo Permesso di Costruire	- € 35.000,00
Valore Totale	€ 1.495.714,49
Ed in cifra tonda	€ 1.496.000,00

7 – Descrizione dell’Immobile «4» ubicato nel Comune di Modica (RG).

L’Immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica in c.a. destinato ad attività commerciale, ubicato nel Comune di Modica (RG) con ingressi da Via Della Costituzione e da Via Vanella 115 snc. Esso è censito in Catasto Fabbricati in numero tre unità immobiliari categoria D8 al foglio 119 particella 857 sub.1, sub.2, sub.3, intestate alla società MB Immobiliare s.r.l.

L’Edificio si articola in un piano terra con area vendita, uffici e servizi, in un piano seminterrato adibito a magazzino/deposito. I due piani sono internamente comunicanti tramite un vano scala.

Fa parte dell’Edificio Commerciale un’area esterna pertinenziale, adibita a parcheggio, con ingressi da Via Della Costituzione e da Via Vanella 115. L’immobile si presenta in discrete condizioni ed è stato costruito inizialmente con Autorizzazione n.406 del 20/11/1986 prot. N. 1300/OR. Successivamente sono state rilasciate le C.E. in Sanatoria n.170 del 22/04/1992 prot. N. 435/OR, C.E. in Sanatoria n.53 del 30/01/2007, infine C.I.L.A. prot. 24954 del 14/05/2018 per adeguamento servizi disabili.

La documentazione catastale risulta da aggiornare coerentemente con gli ultimi titoli edilizi, il cui costo sarà quantificato in fase di stima.

7.1 - Stima dell’Immobile «4» ubicato nel Comune di Modica (RG).

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè’ il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo”, oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda di vendita dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei locali a servizio della superficie di vendita quali magazzini, uffici, servizi, locali tecnici etc.. è computata in misura del 50%.
- La superficie delle aree scoperte di pertinenza in misura del 5%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra citati, si riportano le consistenze calcolate, specificando che trattasi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e di progetto solo in parte verificate in loco.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Locale magazzino Piano seminterrato	1044	0,5	522
Superficie di vendita Piano Terra	715	1	715
Uffici, servizi Piano Terra	60	0,5	30
Spazi esterni, parcheggio e pedonali	4451	0,05	223
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1490

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Il criterio valutativo di Stima analitica, adottato, si basa due metodi, uno per “CONFRONTO DIRETTO” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili, e l'altro per “CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO” dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Per la stima per “CONFRONTO DIRETTO” si è tenuto conto dei valori pubblicati dal “Borsino Immobiliare” e dall'OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate). L'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della zona D3, microzona 0, destinazione Produttiva con un valore medio ponderato al mq per Capannoni Commerciali che tiene conte delle caratteristiche dei beni in zona:

- OMI pari a € 1.000.
- Borsino Immobiliare pari a € 900;

Poiché detti valori sono riferiti ad un immobile generico sono stati applicati dei coefficienti (K) di correzione che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame:

- COEFFICIENTE ZONALE (ubicazione/posizione)
K1= scadente= 0,70; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE FUNZIONALE (fruizione spazi interni ed esterni)
K2= scadente=0,80; normale=1,00; buono= 1,10;
- COEFFICIENTE COSTRUTTIVO (caratteristiche strutturali, finiture ed impiantistica)
K3= scadente= 0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE ESTETICO/ARCHITETTONICO (qualificazione stilistica dell'immobile)
K4= scadente= 0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;

Dopo aver determinato il valore medio unitario dell'immobile e moltiplicandolo per coefficiente correttivo medio (**k_{tot}**) è stato calcolato il valore dell'immobile oggetto della stima.

Per la stima per “capitalizzazione del reddito” sono stati rilevati:

- VALORI DI LOCAZIONI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE AL NETTO DI SPESE MANUTENZIONI, IMPOSTE, ASSICURAZIONI ETCC.. (25%);
- INDICI DI CAPITALIZZAZIONE E DI CORREZIONE DEI VALORI: BROKER IMMOBILIARI, AGENZIA DEL TERRITORIO, NOMISMA; (4,5%).

Il valore dell'immobile “V” per “capitalizzazione del reddito” si ricava dal rapporto fra il reddito netto annuo “R” e il saggio di capitalizzazione “s”:

$$V = R : s$$

Dalla media dei valori calcolati, con i due metodi di stima, e detratti i costi per eventuali regolarizzazioni edilizie, aggiornamenti catastali etc., è stato determinato il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «4»

Comune: Modica (RG) Via Vanella 115 snc

Dati catastali: Fg. 16, particella 1526, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 cat. D/8

Ditta catastale: MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprieta' 1000/1000:

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 1490
--	---------

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)	
Valore medio OMI	€ 1000,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 900,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (1000,00 + 900,00) / 2 =	€ 950,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)	€ 4,00 €/mq
---	--------------------

Coefficienti correttivi K	
K1- Coefficiente Zonale	1,00
K2 - Coefficiente Funzionale	1,00
K3 - Coefficiente Costruttivo	0,80
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	0,80
Prodotto dei coefficienti: ktot	0,640

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 950 €/mq)	
950,00 €/mq x 1490 mq x coefficiente k _{tot} 0,640=	€ 905.920,00

VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 4 €/mq)	
4,00 €/mq x 1490 mq= € 5.960,00 locazione mensile lorda	€ 1.192.000,00
€ 5.960,00 x 12= € 71.520,00 locazione annua lorda	
€ 71.520,00 - € 17.880,00 (-25%) = € 53.640,00 locazione annua netta	
€ 53.640,00 / 4.50%= € 1.192.000 Capitalizzazione del reddito	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)	
(€ 905.920,00 + € 1.192.000,00) = € 1.048.960,00	€ 1.048.960,00
A detrarre spese tecniche per regolarizzazione catastale	-€ 1.500,00
Valore di stima	€ 1.047.460,00
Ed in cifra tonda	€ 1.047.000,00

8 – Descrizione dell’Immobile «5» ubicato nel Comune di Caltanissetta (CL)

L’Immobile è costituito da un Edificio Commerciale, ubicato nel Comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dalla SS 640 in C.da Bigini. Esso è censito in Catasto Fabbricati al foglio 109 particella 482, categoria D8 e Catasto Terreni foglio 109 particella 184 qualità uliveto, intestato alla società MB Immobiliare S.r.l.. Il fabbricato, con struttura in c.a. precompresso, è costituito da un piano terra h 3,55 con spazi di vendita e servizi, ed un piano primo h 3,00 adibito attualmente a magazzino. I due piani risultano collegati internamente da un vano scala, un ascensore ed una scala mobile attualmente non utilizzata. Fa parte dell’edificio un’area esterna pertinenziale, destinata a parcheggio ed area pedonale con ingresso dalla SS 640. Nel complesso l’immobile risulta in un discreto stato di manutenzione.

Costruito originariamente negli anni 80 con C.E. n. 25031 del 30/01/1985 e C.E. n.41685 del 07/02/1986, nel 1996 è stata ottenuta C.E. in Sanatoria n. 10557 del 27/09/1996 per cambio destinazione d’uso in commerciale.

Successivamente, per interventi di ampliamento al piano terra e primo, è stata inoltrata in data 13/09/2002 Istanza di C.E. in Sanatoria ai sensi dell’ex art. 13 L.47/85. Istanza oggetto di Diniego con Determina n. 43016 del 09/05/2003.

In seguito al suddetto Diniego è stata inoltrata Istanza di C.E. in Sanatoria Prot. N. 50216 del 28/10/2003, ai sensi del D.L. n.269 del 30/09/2003. Successivamente la Direzione urbanistica del Comune di Caltanissetta in data 14/12/2006 rilascia certificazione in cui si attesta che l’istanza di condono edilizio del 28/10/2003 prot. N. 50216 ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003 è ammissibile ai sensi dell’art. 31 della L. 47/’85 e che la definizione della pratica suddetta è subordinata alla presentazione della documentazione richiesta ed all’acquisizione dei pareri di competenza previsti dalla legge.

A tal proposito è stato effettuato un accesso agli atti per accertare l’esito della suddetta istanza in data 5/04/2023. Tale richiesta è stata effettuata tramite PEC. Da tale accesso risultava che l’intero fascicolo non risultava presente presso gli archivi comunali. L’ufficio si faceva carico di un approfondimento di tale ricerca sollecitato per le vie brevi ed espressamente con PEC del 2/06/2023 ancora senza alcun riscontro. Pertanto, il sottoscritto CTU non è stato messo in grado di quantificare eventuali oneri ancora da versare da parte della ditta. Preso atto di quanto sopra si procede alla stima dell’immobile sulla scorta della documentazione fornita dalla proprietà.

8.1 - Stima dell'Immobile «5» ubicato nel Comune di Caltanissetta (CL)

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè' il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda di vendita dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei locali a servizio della superficie di vendita quali magazzini, uffici, servizi, locali tecnici etc. è computata in misura del 50%.
- La superficie delle aree scoperte di pertinenza in misura del 5%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra citati, si riportano le consistenze calcolate, specificando che trattasi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e di progetto solo in parte verificate in loco.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Locale deposito, uffici e servizi Piano Terra	142	0,5	71
Superficie di vendita Piano Terra	766	1	766
Deposito/magazzino Piano Primo	857	0,5	428
Spazi esterni, parcheggio e pedonali	3258	0,05	163
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1428

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Il criterio valutativo di Stima analitica, adottato, si basa due metodi, uno per “CONFRONTO DIRETTO” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili, e l'altro per “CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO” dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Per la stima per “CONFRONTO DIRETTO” si è tenuto conto dei valori pubblicati dal “Borsino Immobiliare” e dall’OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate).

L’immobile oggetto di stima è individuato all’interno della zona D3, microzona 0, destinazione Produttiva con un valore medio al mq per Capannoni Commerciali:

- OMI pari a € 775.
- Borsino Immobiliare pari a € 762.

Poiché detti valori sono riferiti ad un immobile generico sono stati applicati dei coefficienti (K) di correzione che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in esame:

- COEFFICIENTE ZONALE (ubicazione/posizione)
K1= scadente= 0,70; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE FUNZIONALE (fruizione spazi interni ed esterni)
K2= scadente=0,80; normale=1,00; buono= 1,10;
- COEFFICIENTE COSTRUTTIVO (caratteristiche strutturali, finiture ed impiantistica)
K3= scadente= 0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;
- COEFFICIENTE ESTETICO/ARCHITETTONICO (qualificazione stilistica dell’immobile)
K4= scadente= 0,60; mediocre=0,80; normale=1,00; discreto= 1,10; ottimo=1,20;

Dopo aver determinato il valore medio unitario dell’immobile e moltiplicandolo per coefficiente correttivo medio (**k_{tot}**) è stato calcolato il valore dell’immobile oggetto della stima.

Per la stima per “capitalizzazione del reddito” sono stati rilevati:

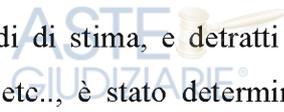
- VALORI DI LOCAZIONI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE AL NETTO DI SPESE MANUTENZIONI, IMPOSTE, ASSICURAZIONI ETCC.. (25%);
- INDICI DI CAPITALIZZAZIONE E DI CORREZIONE DEI VALORI: BROKER IMMOBILIARI, AGENZIA DEL TERRITORIO, NOMISMA; (4,5%).

Il valore dell’immobile “V” per “capitalizzazione del reddito” si ricava dal rapporto fra il reddito netto annuo “R” e il saggio di capitalizzazione “s”:

$$V = R : s$$



Dalla media dei valori calcolati, con i due metodi di stima, e detratti i costi per eventuali regolarizzazioni edilizie, aggiornamenti catastali etc., è stato determinato il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.



SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «5»

Comune: Caltanissetta (CL) C.da Bigini S.S. 640 snc

Dati catastali: Catasto Fabbricati Fg. 109, particella 482, cat. D/8

Catasto Terreni Fg. 109, particella 184, qualità uliveto.

Ditta catastale: MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprieta' 1000/1000:

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 1428
--	---------

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)	
Valore medio OMI	€ 775,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 762,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (775,00 + 762,00) / 2 =	€ 768,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)	€ 3.50 €/mq
---	--------------------

Coefficients correttivi K	
K1- Coefficiente Zonale	0,90
K2 - Coefficiente Funzionale	1,00
K3 - Coefficiente Costruttivo	0,90
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	0,90
Prodotto dei coefficienti: ktot	0,729

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 336 €/mq)	
768,00 €/mq x 1428 mq x coefficiente ktot 0,729=	€ 799.497,00

VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 3,5 €/mq)	
3,50 €/mq x 1428 mq= € 4.998,00 locazione mensile lorda	€ 999.600,00
€ 4.998,00 x 12= € 59.976,00 locazione annua lorda	
€ 59.976,00 - € 14.994,00 (- 25%) = € 44.982,00 locazione annua netta	
€ 44.982,00 / 4.50%= € 999.600,00 Capitalizzazione del reddito	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)	
(€ 799.497,22 + € 999.600,00) / 2= € 899.486,61	€ 899.548,61
Ed in cifra tonda	€ 900.000,00

RIEPILOGO dei **Beni immobili** facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l. - P.I. 00122760879, siti in Misterbianco, Melilli, Modica e Caltanissetta.

- **IMMOBILE «1»** - Edificio Commerciale in Misterbianco Corso Carlo Marx n.174 e Via Comunità Economica Europea, piano Terra-1-ISS, censito al Catasto fabbricati Foglio 216, Particella 117, Cat. D/8, rendita € 54.847,72;
Terreni in Misterbianco Corso Carlo Marx e Via Comunità Economica Europea in Catasto Terreni foglio 23 particelle 230, 231, 232, 233, 234, 235, 226 qualità seminativo e foglio 21 particella 92 qualità corte; **€ 4.385.000,00**
 - **IMMOBILE «2»** - Capannone in Misterbianco Via Comunità Economica Europea s.n.c., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco Foglio 23, Particella 56, Cat. D/7, rendita € 2.500,00; **€ 85.000,00**
 - **IMMOBILE «3»** - Edificio Commerciale in corso di costruzione non ancora censito in catasto nel Comune di Melilli (SR) Contrada Spalla con ingresso dalla Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c.. insiste sui terreni censiti in Catasto Terreni foglio 87 particelle 902, 903, 904, 905, 906, qualità pascolo; **€ 1.496.000,00**
 - **IMMOBILE «4»** - Edificio Commerciale, in Modica (RG), con numero tre Unità Immobiliari tra loro comunicanti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 119, Particella 857, Via Vanella 115 snc, Categoria D/8, sub1, sub2 e sub3; **€ 1.047.000,00**
 - **IMMOBILE «5»** - Edificio Commerciale e da un terreno in Caltanissetta Contrada Bigini con ingresso dalla S.S. 640 n. s.n.c., censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 482, Zona Cens. 2, Cat. D/8, al Catasto Terreni Foglio 109, Particella 184, Qualità uliveto; **€ 900.000,00**
- Totale valore dei beni immobili € 7.913.000,00**

Valore della rendita mensile lorda dell'intero compendio immobiliare ad esclusione dell'immobile n. 3 sito nel Comune di Melilli (SR).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA RENDITA MENSILE LORDA	
IMMOBILE 1 - locazione mensile lorda	€ 20.139,20
IMMOBILE 2 - locazione mensile lorda	€ 727,00
IMMOBILE 3 - locazione mensile lorda	-----
IMMOBILE 4 - locazione mensile lorda	€ 5.960,00
IMMOBILE 5 - locazione mensile lorda	€ 4.998,00
Valore della rendita mensile lorda dell'intero compendio immobiliare	€ 31.824,20

Alla luce dei sopralluoghi effettuati, dai dati rilevati, dai conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'intero compendio immobiliare facente capo alla società MB Immobiliare s.r.l è pari in c.t. a € **7.913.000,00 (Euro settemilioni novacentotredici/00).**

Queste sono le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto al termine delle operazioni di consulenza compiute in adempimento dell'incarico gentilmente conferito dalla S.V. Ill.ma e pertanto si rassegna la seguente relazione.

Catania, 12 giugno 2023

10 – Indice allegati.

A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sottoelencati:

- 1- Verbali di sopralluogo;
- 2- Visure Catastali;
- 3- Mappe Catastali;
- 4- Planimetrie Catastali;
- 5- Localizzazione degli immobili su ortofoto satellitare;
- 6- Rilievi fotografici;
- 7-Nota spese.