

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 46/2016 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. SIMONA MATARAZZO

RELAZIONE DI STIMA (GRUPPO 2)

TECNICO STIMATORE

SIRACUSA, 10 NOVEMBRE 2020

1) PREMESSA

Con provvedimento del 7/2/2018, il sottoscritto Dott. Ing. C. [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, è stato nominato stimatore dei beni immobili acquisiti all'attivo del [REDACTED] iscritto al n. 46/2016 del R.G.F. del Tribunale di Siracusa.

In data 21/9/2019, nelle more del completamento delle operazioni di inventario e dell'assunzione delle determinazioni conseguenti alla situazione di fatto e di diritto riscontrata in occasione degli accessi, il sottoscritto depositava la relazione di stima di un primo gruppo di immobili, riportati ai nn. 4, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 della relazione notarile del 5/07/2018.

A conclusione delle operazioni di inventario, l'incarico era esteso anche agli immobili riportati ai nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 della sopra citata relazione e precisamente:

N.	IMMOBILI IN SIRACUSA	FG.	P.LLA	SUB.	N. RELAZ. NOTAR.
1	[REDACTED]	■	■	■	■
2	[REDACTED]	■	■	■	■
3	[REDACTED]	■	■	■	■
4	[REDACTED]	■	■	■	■
5	[REDACTED]	■	■	■	■
6	[REDACTED]	■	■	■	■
7	Locale commerciale viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 17	30	911	145	12
8	Locale commerciale viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 16	30	911	146	13
9	Locale commerciale viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 14-15	30	911	147	14
10	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 13	30	911	148	15
11	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 12	30	911	149	16
12	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 11	30	911	150	17
13	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 10	30	911	151	18
14	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 9	30	911	152	19
15	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 8	30	911	153	20
16	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 7	30	911	154	21
17	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 6	30	911	155	22
18	[REDACTED]	■	■	■	■
19	[REDACTED]	■	■	■	■
20	[REDACTED]	■	■	■	■
21	[REDACTED]	■	■	■	■
22	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.3, scala B	30	911	162	27
23	[REDACTED]	■	■	■	■
24	[REDACTED]	■	■	■	■

I suddetti immobili sono stati individuati durante le operazioni di inventario a seguito di approfondite ricerche e accertamenti (all. 2-3-8→37). Ulteriori sopralluoghi per l'acquisizione dei dati necessari alla stima sono stati effettuati nei giorni 11/4/2019 (all 1.a), 2/7/2019, 29/10/2019 e 20/07/2020 (all.1.b).

2) TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili siti in Siracusa, viale Scala Greca, risultano di proprietà [redacted] per essere stati dalla stessa edificati su terreno acquistato con atto stipulato dal Notaio [redacted] in data 28/11/1989, trascritto il 4/12/1989 ai nn. 20152/15969 (all.3.a).

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

N.	TRASCRIZIONE/ISCRIZIONE	IMMOBILI
1	Ipoteca legale di € 6.383.203,50 iscritta a Siracusa il 30/01/2013 ai nn. 1713/167 di formalità, in forza di atto pubblico amministrativo del 24/01/2013, Rep. 18351/2012, a favore di [redacted]	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24
2	Sequestro conservativo trascritto a Siracusa il 12/01/2004 ai nn. 594/456, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Civile di Siracusa il 15/12/2003, Rep. 1907, a favore di [redacted]	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24
3	Sequestro conservativo trascritto a Siracusa il 03/12/2003 ai nn. 21642/15705, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Civile di Siracusa il 20/11/2003, Rep. 2031, a favore [redacted]	1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17
4	Sequestro conservativo trascritto a Siracusa il 12/01/2004 ai nn. 593/455, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Civile di Siracusa il 15/12/2003, Rep. 1905, a favore di [redacted]	18-19-20
5	Ipoteca volontaria di € 1,659,117,78 iscritta a Siracusa il 12/07/2010 ai nn. 16281/3368 di formalità, in rinnovazione di quella iscritta al n. 1374 del 30/07/1990 in forza di atto pubblico del [redacted] del 18/07/1990, Rep. 10755, a favore di [redacted]	24

4) IMMOBILI DA 1 A 22 E IMMOBILE 24 IN SIRACUSA, VIALE SCALA GRECA

4.1) DATI GENERALI

Si tratta di immobili ricadenti all'interno di un complesso residenziale, sito in Siracusa, nella parte più a nord del viale Scala Greca, in zona periferica ma ben dotata di servizi.

Detto complesso è stato realizzato in due differenti periodi.

La parte di più recente realizzazione è prospiciente la via pubblica ed è costituita da due edifici in aderenza articolati su quattro livelli fuori terra, con annessa area libera di pertinenza avente ingresso pedonale dal civico 368 e dotata di due varchi carrabili in corrispondenza dei civici 370 e 382. Gli immobili acquisiti al fallimento sono inseriti nell'edificio più a sud denominato "Edificio A – scala B".

La seconda parte è costituita da tre distinti edifici articolati su cinque livelli fuori terra, con annessa area di pertinenza avente ingresso pedonale e carrabile dal civico 384 del viale Scala Greca, rispetto al

quale si trovano in posizione arretrata. Gli immobili acquisiti al fallimento sono inseriti negli edifici denominati "Edificio B – scala B" e "Edificio B – scala C".

Tutti gli edifici presentano struttura portante del tipo intelaiato in c.a., solai interpiano in latero cemento, copertura in parte piana ed in parte a falda, collegamenti verticali con rampe scale in c.a. e impianti ascensore.

I relativi androni sono dotati di pavimenti in ceramica, rivestimenti delle scale in marmo ed infissi di ingresso in alluminio preverniciato.

I prospetti sono rifiniti con intonaco e rivestimenti plastici a spessore e sono dotati di zoccolatura in pietra ed in marmo per un'altezza di circa 50 cm.

Le aree di pertinenza di entrambi i gruppi di edifici si presentano prevalentemente rifinite con asfalto e sono adibite in parte a parcheggio e viabilità interna ed in minima parte a verde. Le relative recinzioni sono realizzate con muri in calcestruzzo e soprastante ringhiera lungo il confine con la pubblica via e rete e paletti lungo gli altri confini. I varchi di accesso sono protetti da cancelli in ferro e sono dotati di dispositivi di apertura automatica in corrispondenza dei tratti carrabili.

Lo stato manutentivo delle parti comuni è discreto, evidenziando la presenza di fenomeni di degrado in corrispondenza degli elementi in c.a. sui prospetti e nei ballatoi (foto nn. 2→8).

Tutti gli appartamenti presentano finiture simili costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane e vetri camera, impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, quest'ultimi con generatori costituiti da caldaie a gas e terminali a piastra.

I locali garage hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, ingressi protetti da avvolgibili metalliche, impianti idrici ed elettrici.

Riguardo alla situazione urbanistica, tutti gli edifici sopradescritti costituivano inizialmente oggetto di un unico intervento edilizio per il quale venne rilasciata la C.E. n. 1028 del 5/03/88 (all.4).

I primi edifici ad essere edificati furono i tre più arretrati rispetto al viale Scala Greca, intorno alla fine degli anni 1980. I due edifici in aderenza prospicienti il viale Scala Greca furono invece realizzati intorno ai primi anni 2000.

A seguito delle modifiche intervenute, risultano successivamente rilasciate la C.E. in variante n. 16/03 del 28/01/2003 (all.5) e la C.E. n. 240/2007 del 26/11/2007 (all.6).

Per i due edifici prospicienti il viale Scala Greca A è stato inoltre rilasciato il certificato di agibilità n. 165/2013 del 29/07/2013 (all.7), con esclusione di tre unità immobiliari ricadenti nell'"Edificio A – scala B", oggetto delle istanze di sanatorie più avanti meglio descritte (immobili 7-8-9).

Analogamente a quanto già effettuato per gli immobili del gruppo 1, oggetto della precedente relazione di stima, anche il valore dei beni ora in esame è stato determinato mediante l'applicazione di due distinti metodi.

Il primo, di tipo comparativo - sintetico, consiste nella determinazione del valore del bene mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il secondo metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito netto ordinariamente producibile dal bene in esame, quest'ultimo ottenuto dal reddito lordo detraendo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso. Il tasso di capitalizzazione utilizzato viene individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile ai casi in esame.

I parametri utilizzati sono stati individuati mediante opportuna valutazione dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.51a e 51b) e da indagini di mercato svolte presso operatori locali del settore, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, quali ubicazione, destinazione d'uso, consistenza e stato manutentivo.

Sono stati così individuati i seguenti valori e canoni unitari:

- €/mq 1.000,00 per gli appartamenti degli edifici B
- €/mq 1.200,00 per gli appartamenti dell'edificio A con ridotta estensione
- €/mq 1.100,00 per gli appartamenti dell'edificio A di ordinaria estensione
- €/mq 750,00 per i garage degli edifici A e B
- €/mq 900,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 145
- €/mq 1.000,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 146
- €/mq 1.500,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 147
- €/mq x mese 4,50 per gli appartamenti degli edifici B
- €/mq x mese 5,50 per gli appartamenti dell'edificio A di ridotta estensione
- €/mq x mese 4,50 per gli appartamenti dell'edificio A di ordinaria estensione
- €/mq x mese 3,50 per i garage degli edifici A e B
- €/mq x mese 4,00 per i locali commerciali dell'edificio A, contraddistinti dai subalterni 145-146
- €/mq x mese 10,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 147

Si farà, infine, riferimento alla superficie convenzionale, ottenuta dalla somma delle superfici lorde coperte e delle aree di pertinenza, queste ultime corrette con opportuni coefficienti.

4.2) IMMOBILE 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.8) IMMOBILE 7

Locale commerciale in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 17 (foto 27-28).

Confini e situazione catastale

A nord con proprietà di terzi, a sud con immobile 8, ad est con immobili 16 e 17 e ad ovest con il viale Scala Greca.

In catasto al foglio 30, particella 911, sub 145, categoria C/1, classe 7, consistenza 64 mq (all.8).

L'attuale configurazione differisce da quella della relativa planimetria catastale (all.18) non essendo stato realizzato il locale w.c. in quest'ultima rappresentato.

Si tratta pertanto di precoce accatastamento la cui regolarizzazione è stimata in € 600,00.

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso

Descrizione analitica

Trattasi di un unico locale avente superficie lorda di circa 67 mq ed altezza utile di 3,36 mt.

Lo stato manutentivo può ritenersi nel complesso buono dovendosi però evidenziare modesti fenomeni di infiltrazione localizzati in una porzione del soffitto.

Situazione urbanistica

L'immobile, unitamente a quelli distinti dai nn. 8 e 9, è oggetto di due distinte istanze di sanatoria presentate ai sensi della L.326/2003, riguardanti l'originaria p.lla 911 sub 22.

La prima (pratica edilizia n. 242/M, prot. 16912 del 10/12/2004) è relativa al frazionamento ed al cambio di destinazione d'uso da garage a negozi di una parte del piano terra dell'edificio ed è corredata dei versamenti di € 3.984,00 per anticipazione oblazione e di € 896,40 per anticipazione oneri concessori.

La seconda (pratica n. 243/M, prot. 17571 del 10/12/2004), relativa al frazionamento in tre distinte unità immobiliari, è corredata del versamento di € 1.700,00 a titolo di oblazione fissa.

Entrambe le istanze sono prive degli elaborati necessari per il completamento dell'iter amministrativo che potrà comunque essere ottenuto separatamente per ciascuna delle tre unità immobiliari, con un costo attendibilmente stimato in € 8.000,00 per l'unità in esame.

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all.42).

Stima per valore commerciale

mq 67,00 x €/mq 900,00 = € 60.300,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 4,00 x 67 mq x 12 mesi= € 3.216,00.

Valore per capitalizzazione: € 3.216,00 x 0,60 / 0,03 = € 64.320,00.

Valore finale

€ (60.300,00 + 64.320,00) / 2 = € 62.310,00.

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 8.600,00

4.9) IMMOBILE 8

Locale commerciale in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 16 (foto 29-30).

Confini e situazione catastale

Confina a nord con l'immobile 7, a sud con l'immobile 9, ad est con gli immobili 15 e 16 e ad ovest con il viale Scala Greca.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 146, categoria C/1, classe 7, consistenza 64 mq (all.8).

L'attuale configurazione corrisponde a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.19).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a

Descrizione analitica

Trattasi di un grande locale con annesso servizio igienico, quest'ultimo non del tutto completato, avente superficie lorda di 68 mq ed altezza interna di 3,45 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Si rimanda a quanto già esposto per l'immobile 7.

Il costo di regolarizzazione è stimato attendibilmente in € 8.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all.43).

Stima per valore commerciale

mq 68,00 x €/mq 1.000,00 = € 68.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 4,00 x 68 mq x 12 mesi= € 3.264,00.

Valore per capitalizzazione: € 3.264,00 x 0,60 / 0,04 = € 65.280,00.

Valore finale

(€ 68.000,00 + € 65.280,00) / 2 = € 66.640,00.

Costi di regolarizzazione urbanistica = € 8.000,00.

4.10) IMMOBILE 9

Locale commerciale in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 14-15 (foto 31-32).

Confini e situazione catastale

A nord con l'immobile 8, ad ovest con il viale Scala Greca, a sud con l'area condominiale e ad est con l'immobile 10.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 147, categoria C/1, classe 7, consistenza 48 mq (all.8). L'attuale configurazione differisce da quella della relativa planimetria catastale (all.20) per la presenza di due tramezzi che ne determinano la suddivisione in tre ambienti e per una diversa posizione delle aperture interne.

Il costo di regolarizzazione catastale è stimato in € 600,00.

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a:

Descrizione analitica

L'immobile è costituito da tre ambienti destinati ad uffici e da un locale wc. La superficie lorda complessiva è di circa 52 mq, l'altezza utile interna è variabile tra 3,20 e 3,35 mt.

Presenta finiture di buona qualità costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica ed in laminato, infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro satinato, porte interne in legno tamburato. È inoltre dotato di impianto, elettrico, idrico, fognario e citofonico, tutti sottotraccia.

Lo stato manutentivo è ottimo.

Situazione urbanistica

Si rimanda a quanto già esposto per l'immobile 7.

Il costo di regolarizzazione è stimato attendibilmente in € 8.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile è dotato di APE (all.44).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 52,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 78.000,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 10,00 \times 52 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.240,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 6.240,00 \times 0,60 / 0,04 = \text{€ } 93.600,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 78.000,00 + \text{€ } 93.600,00) / 2 = \text{€ } 85.800,00$.

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 8.600,00

4.11) IMMOBILE 10

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 13 (foto 33-34).

Confini e situazione catastale

A nord con locale autoclave, a sud con area condominiale, ad est con l'immobile 11 e ad ovest con l'immobile 9.

È riportato in catasto al foglio 30, particella 911, sub 148, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella della relativa planimetria catastale (all. 21).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 28 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all. 6-7).

Stima per valore commerciale

mq 28,00 x €/mq 750,00 = € 21.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 3,50 x 28 mq x 12 mesi = € 1.176,00.

Valore per capitalizzazione: € 1.176,00 x 0,60 / 0,03 = € 23.520,00.

Valore finale

(€ 21.000,00 + € 23.520,00) / 2 = € 22.260,00.

4.12) IMMOBILE 11

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 12 (foto 35-36).

Confini e situazione catastale

A nord con l'immobile 13, a sud con area condominiale, ad est con l'immobile 12 e ad ovest con l'immobile 10.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 149, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.22).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 30 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all. 6-7).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 30,00 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 22.500,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 3,50 \times 30 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.260,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 1.260,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 25.200,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 22.500,00 + \text{€ } 25.200,00) / 2 = \text{€ } 23.850,00$.

4.13) IMMOBILE 12

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 11 (foto 37-38).

Confini e situazione catastale

A nord con l'immobile 13, a sud e ad est con area condominiale, ad ovest con l'immobile 11.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 150, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.23).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a [REDACTED]

Descrizione analitica

Il garage ha una superficie lorda di circa 30 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 30,00 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 22.500,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 3,50 \times 30 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.260,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 1.260,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 25.200,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 22.500,00 + \text{€ } 25.200,00) / 2 = \text{€ } 23.850,00$.

4.14) IMMOBILE 13

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 10 (foto 39-40).

Confini e situazione catastale

A nord con l'immobile 14, a sud con gli immobili 12 e 11, ad est con area condominiale, ad ovest con locale autoclave.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 151, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.24).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 45 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Stima per valore commerciale

mq 45,00 x €/mq 750,00 = € 33.750,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 3,50 x 45 mq x 12 mesi= € 1.890,00.

Valore per capitalizzazione: € 1.890,00 x 0,60 / 0,03 = € 37.800,00.

Valore finale

(€ 33.750,00 + € 37.800,00) / 2 = € 35.775,00.

4.15) IMMOBILE 14

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 9 (foto 41-42).

Confini e situazione catastale

A nord con immobile 15, a sud con immobile 13, ad est con area condominiale, ad ovest con vano scala.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 152, categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.25).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 45 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Stima per valore commerciale

mq 45,00 x €/mq 750,00 = € 33.750,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 3,50 x 45 mq x 12 mesi= € 1.890,00.

Valore per capitalizzazione: € 1.890,00 x 0,60 / 0,03 = € 37.800,00.

Valore finale

(€ 33.750,00 + € 37.800,00) / 2 = € 35.775,00.

4.16) IMMOBILE 15

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 8 (foto 43-44).

Confini e situazione catastale

Confina a nord con l'immobile 16, a sud con l'immobile 14, ad est con area condominiale e ad ovest con l'immobile 8.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 153, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.26).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 45 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 45,00 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 33.750,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 3,50 \times 45 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.890,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 1.890,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 37.800,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 33.750,00 + \text{€ } 37.800,00) / 2 = \text{€ } 35.775,00$.

4.17) IMMOBILE 16

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 7 (foto 45-46).

Confini e situazione catastale

A nord con l'immobile 17, a sud con l'immobile 15, ad est con area condominiale e ad ovest con gli immobili 7 e 8.

È riportato in catasto al foglio 30, particella 911, sub 154, categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq (all.8).

configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.27).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 45 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Stima per valore commerciale

mq 45,00 x €/mq 750,00 = € 33.750,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 3,50 x 45 mq x 12 mesi= € 1.890,00.

Valore per capitalizzazione: € 1.890,00 x 0,60 / 0,03 = € 37.800,00.

Valore finale

(€ 33.750,00 + € 37.800,00) / 2 = € 35.775,00.

4.18) IMMOBILE 17

Locale garage in viale Scala Greca nn. 368-370-382, piano terra, int. 6 (foto 47-48).

Confini e situazione catastale

A nord con proprietà di terzi, a sud con l'immobile 16, ad est con area condominiale e ad ovest con l'immobile 7.

È riportato in catasto al foglio 30, particella 911, sub 155, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.28).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso a

Descrizione analitica

Il locale ha una superficie lorda di circa 47 mq ed altezza utile interna di 3,29 mt.

Lo stato manutentivo è discreto.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Stima per valore commerciale

mq 47,00 x €/mq 750,00 = € 35.250,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 3,50 x 47 mq x 12 mesi= € 1.974,00.

Valore per capitalizzazione: € 1.974,00 x 0,60 / 0,03 = € 39.480,00.

Valore finale

(€ 35.250,00 + € 39.480,00) / 2 = € 37.365,00.

4.19) IMMOBILE 18

Stato di possesso

L'immobile risulta in [REDACTED]

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, una camera e un bagno aventi superficie lorda complessiva di circa 64 mq ed altezza di 2,88 mt, oltre ad un ampio terrazzo a livello che si sviluppa sui lati nord, est e ovest, esteso circa 78 mq.

La superficie convenzionale è la seguente:

$$\text{mq } 64 + \text{mq } 78 \times 0,15 = 76 \text{ mq (arr.)}$$

Situazione urbanistica

L'attuale configurazione differisce da quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla C.E. 240/2007 (all.6) per la mancata realizzazione del tramezzo indicato tra bagno e antibagno.

Tale difformità non potrà essere regolarizzata in quanto non conforme alle norme igienico-sanitarie.

Si prevede pertanto il ripristino dello stato dei luoghi così come da progetto approvato, con un costo attendibilmente stimato in € 1.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile è risultato dotato di APE (all.49).

Stima per valore commerciale

$$\text{mq } 76,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 91.200,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

$$\text{Reddito lordo annuo: €}/\text{mq} \times \text{mese } 5,50 \times 76 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.016,00.$$

$$\text{Valore per capitalizzazione: € } 5.016,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 100.320,00.$$

Valore finale

$$(\text{€ } 91.200,00 + \text{€ } 100.320,00) / 2 = \text{€ } 95.760,00.$$

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 1.600,00.

4.24) IMMOBILE 24

[REDACTED]

9	Locale commerciale viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 14-15	30	911	147	52	€ 85.800,00	€ 8.000,00
10	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 13	30	911	148	28	€ 22.260,00	-
11	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 12	30	911	149	30	€ 23.850,00	-
12	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 11	30	911	150	30	€ 23.850,00	-
13	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 10	30	911	151	45	€ 35.775,00	-
14	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 9	30	911	152	45	€ 35.775,00	-
15	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 8	30	911	153	45	€ 35.775,00	-
16	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 7	30	911	154	45	€ 35.775,00	-
17	Garage viale Scala Greca nn.368,370, 382, int. 6	30	911	155	47	€ 37.365,00	-
18							-
19							
20							
21							
22	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.3, scala B	30	911	162	76	€ 95.760,00	€ 1.600,00
23							
24							

€

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 10 novembre 2020

IL TECNICO STIMATORE



Allegati

1. Verbali di accesso
2. Elaborati Planimetrici
3. Titoli di provenienza
4. C.E. n.1028 del 5/03/88
5. C.E. n.16 del 28/01/2003
6. C.E. n.240/2007
7. Agibilità n.165/2013
8. Visura catastale
- 9.
- 10.
- 11.

12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 145
19. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 146
20. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 147
21. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 148
22. Planimetria catastale fg. 30, p.lla 911 sub 149
23. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 150
24. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 151
25. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 152
26. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 153
27. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911, sub 154
28. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911, sub 155
29. [REDACTED]
30. [REDACTED]
31. [REDACTED]
32. [REDACTED]
33. Planimetria catastale fg 30, p.lla 911 sub 162
34. [REDACTED]
35. [REDACTED]
36. [REDACTED]
37. [REDACTED]
38. [REDACTED]
39. [REDACTED]
40. [REDACTED]
41. [REDACTED]
42. Visura APE fg.30, p.lla 911 sub 145
43. APE fg.30, p.lla 911 sub 146
44. APE fg.30, p.lla 911 sub 147
45. [REDACTED]
46. [REDACTED]
47. [REDACTED]
48. [REDACTED]
49. Visura APE fg.30, p.lla 911 sub 162
50. [REDACTED]
51. Valori OMI v.le Scala Greca
52. [REDACTED]
53. Documentazione fotografica

