

INGEGNERE ANTONINO GRECO

- SIRACUSA -



TRIBUNALE DI SIRACUSA



PRIMA SEZIONE CIVILE

SETTORE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO ISCRITTO AL N° 54 DEL R.Fall. ANNO 2019



CONTRO:



RELAZIONE DI STIMA



G.D.: Dott.ssa Nicoletta RUSCONI



IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino GRECO



Siracusa, lì 26 febbraio 2024








SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	5
3	DESCRIZIONE DEL BENE	8
3.1.1	Individuazione del bene	8
3.1.2	Descrizione dell'immobile	8
3.1.3	Stato di possesso	10
3.1.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto	11
3.1.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	13
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	16
4.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	19
4.1.1	Stima per confronto	19
4.1.2	Stima per capitalizzazione del reddito	19
4.1.3	Stima del più probabile valore venale	20
5	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO	20
6	CONCLUSIONI	21
7	ELENCO ALLEGATI	22



1 PREMESSA

L'Avv. ██████████, Curatore del Fallimento iscritto al n. 54/2019 del R. Fall. presso il Tribunale di Siracusa contro la ██████████ faceva istanza al Giudice Delegato, dott.ssa Nicoletta Rusconi, per la nomina del sottoscritto quale consulente per la stima e l'individuazione della situazione urbanistica e catastale del locale bottega sito in Francofonte (SR) nella via Giuseppe Verdi 12, posto a piano terra, composto da due vani contigui e da un retrovano con annessa corte, confinante con la via Giuseppe Verdi, con particelle 144 e con proprietà ██████████ o suoi eredi o aventi causa e riportato al Catasto Fabbricati del comune di Francofonte al foglio 57 particella 6229, subalterno 8, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 60, superficie catastale mq 71, R.C. euro 1.307,67, appreso al detto fallimento.

Con provvedimento autorizzativo del 8 gennaio 2024 il G. D. autorizzava tale nomina ed il Curatore p.t. con PEC del 10 gennaio 2024 comunicava al sottoscritto il provvedimento di nomina.

I quesiti contenuti nel detto provvedimento di nomina erano:

- 1) **provvedere** alla stima dell'immobile di proprietà della società fallita, acquisito alla massa fallimentare ed in possesso della scrivente (locale bottega sito in Francofonte, nella Via Giuseppe Verdi n. 12, posto a piano terra, composto da



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

due vani contigui e da un retrovano con annessa corte, confinante con la via Giuseppe Verdi, con particelle 144 e con proprietà [REDACTED] o suoi eredi o aventi causa; riportata al Catasto Fabbricati del comune di Francofonte al foglio 57, particella 6229, subalterno 8, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 60, superficie catastale mq 71, R.C. euro 1.307,67, via Giuseppe Verdi n. 12, piano terra);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2) **provvedere** all'individuazione della situazione urbanistica e catastale del cespite, meglio sopra descritto;
 - 3) **provvedere** all'individuazione di eventuali regolarizzazioni di difformità urbanistiche e/o catastali che si rendessero necessarie in vista della vendita competitiva, stimandone i relativi costi;
 - 4) **redigere** eventuale certificazione di prestazione energetica (APE), ove essa certificazione si rendesse obbligatoria ex lege;
 - 5) **effettuare**, altresì, ogni eventuale ulteriore adempimento che si rendesse necessario al fine di consentire il trasferimento coattivo del cespite da eseguirsi tramite vendita competitiva.
- Allo scopo allegava copia della documentazione immobiliare di cui era già in possesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, procedeva immediatamente alla richiesta della documentazione catastale aggiornata e necessaria per l'espletamento del mandato ricevuto.

In data 11.1.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Siracusa (c/o l'Ufficio provinciale territorio – servizi catastali), richiedeva ed otteneva copia dell'estratto di mappa catastale, della planimetria catastale e della visura attuale relativi all'immobile oggetto di stima.

In data 17.1.2024 formalizzava, a mezzo PEC, richiesta di copia degli atti, relativi al detto immobile, all'Ufficio urbanistica e al protocollo generale del Comune di Francofonte.

In data 2.2.2024 l'ufficio tecnico del Comune di Francofonte inoltrava al sottoscritto una mail con allegata una comunicazione con la quale si attestava che per quanto riguarda titoli concessori e pratiche edilizie relative all'immobile catastato al foglio 57 p.lla 6229 sub 8 presso gli archivi del predetto comune non risultava essere presente alcuna documentazione. Tale attestazione era a firma del dirigente del II settore, Geom. [REDACTED].

Il Curatore del Fallimento aveva già fornito al sottoscritto in copia telematica:

- elenco sintetico delle formalità datato 15.10.2022;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- atto di acquisto dell'immobile del 2.12.2016 e relativa nota di trascrizione del 28.11.2019;
- contratto di credito agevolato [REDACTED] del 4.7.2018 (Rep. 8362- Racc. 6558) e relativa nota di iscrizione di ipoteca del 28.11.2019;
- nota di iscrizione di ipoteca della [REDACTED] [REDACTED] del 9.5.2019 (Reg. gen. 8142 - Reg. part. 988);
- ricorso per decreto ingiuntivo del 12.9.2018 promosso dalla [REDACTED] [REDACTED];
- ingiunzione di pagamento del 30.10.2018 e relativa dichiarazione di esecutività dello stesso per mancata opposizione del 13.2.2019;
- trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento del 15.10.2022;
- verbale di consegna dell'immobile del 13.2.2023.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dopo aver reperito, quindi, tutta la documentazione necessaria alla redazione della richiesta consulenza di stima, il sottoscritto in data 2.2.2024 contattava il Curatore del fallimento per concordare le modalità e le tempistiche per il necessario sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si concordava di effettuare il sopralluogo il giorno 9 febbraio 2024 alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Una volta effettuato l'accesso all'immobile il sottoscritto, con l'ausilio di collaboratore di fiducia Arch. [REDACTED], provvedeva a rilevare lo stato dei luoghi tramite accurato rilievo metrico e fotografico anche sulla scorta delle piante catastali già ritirate presso il competente Ufficio.



Dopo i descritti rilievi si provvedeva alla successiva restituzione grafica digitale che evidenziava difformità rispetto alla pianta catastale in atti, unico documento ufficiale presente considerato che l'ufficio tecnico del Comune di Francofonte aveva comunicato al sottoscritto l'inesistenza di titoli concessori e pratiche edilizie relative all'immobile de quo.



Una volta in possesso di tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico conferito, sia documentali che di rilievo e restituzione grafica, si procedeva con la stesura della presente relazione e, in considerazione della natura, ubicazione e tipologia del bene immobiliare oggetto di stima, si individuava un unico lotto così costituito:



- Immobile commerciale sito in Francofonte, nella Via Giuseppe Verdi n. 12, posto a piano terra, composto da due vani contigui e da un retrovano con annessa corte e distinto in catasto al foglio 57 del Comune di Francofonte, particella 6229, subalterno 8, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 60, superficie catastale mq 71, rendita catastale € 1.307,67.



3 DESCRIZIONE DEL BENE**3.1.1 Individuazione del bene**

L'unità in oggetto, di proprietà esclusiva, risulta come segue censita e distinta al catasto fabbricati di Francofonte (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Fg.	P.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza		Rendita
								m ²	m ² catastali	
██████████ ██████████ ██████████	Proprietà per 1/1	██████████	57	6229	8	C/1	4	60	71	€1.307,67

3.1.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima si trova a Francofonte (SR), in via Giuseppe Verdi n. 12 (piano terra) e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°13'48.598"N 14°52'45.858"E (DD: 37.230166,14.879405) mentre l'altitudine s.l.m.m. risulta pari a 272 m.

Esso si trova all'interno del centro storico di Francofonte, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita. È posto a circa m 100 dalla piazza Garibaldi, ove ha sede il Palazzo del Municipio e ad esso si accede direttamente dalla via Giuseppe Verdi. Dal portone di ingresso posto lungo la via Giuseppe Verdi al civico 12 (dotato di saracinesca) tramite una porta a vetri si accede ad un



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

vano ingresso (Vano 1) che risulta collegato ad un secondo vano (Vano 2) ove è dislocata una scala prefabbricata autoportante che consente l'accesso ad un locale soppalcato non abitabile (H=1,60 m). Dal detto Vano 2, tramite un varco nella muratura si accede ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno oltre che alla corte pertinenziale posta in fondo all'immobile. L'intero stabile di cui l'immobile fa parte risulta costituito da due piani oltre al piano terra, la struttura è in muratura portante ed è riferibile ai primi decenni del secolo scorso.

L'unità commerciale in questione confina, sulla base di quanto riportato nell'atto di acquisto del 2.12.2016 ai rogiti del dott. [REDACTED], Notaio in Catania (Rep. 451 - Racc. 333), con via Giuseppe Verdi, con particelle 144 e con proprietà [REDACTED] o suoi eredi o aventi causa.

Il prospetto dell'intero stabile su pubblica via risulta rifinito in parte in pietra bianca locale ed in parte con intonaco a finitura colorata avorio in sufficiente stato di conservazione, mentre lo stato interno dell'immobile risulta mediocre e con finiture non in linea con l'epoca della realizzazione.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con colori vivaci ed in parte ricoperti con pietra disposta ad *opus incertum* per mitigare il problema dell'umidità di risalita che interessa l'intero immobile;





- bagno di fattura commerciale e con impianti in stato di disuso;
- pavimentazione in ceramica di tipo commerciale e rivestimenti in ceramica a mosaico nel disimpegno e in parte del bagno;
- non sono presenti porte interne;
- portoncino di ingresso in vetro con saracinesca di sicurezza all'esterno,;
- altri infissi esterni in metallo color acciaio e vetro;
- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia;
- è presente un climatizzatore a pompa di calore del tipo mono split di cui non si conosce la funzionalità in quanto l'immobile non è dotato di energia elettrica al momento del sopralluogo;
- l'acqua calda sanitaria in passato era fornita per mezzo di uno scaldacqua elettrico che risulta chiaramente assente al momento del sopralluogo.



Lo stato manutentivo generale del locale bottega è mediocre e necessita di adeguata ristrutturazione edilizia.

3.1.3 Stato di possesso

L'immobile, unitamente al cortile di pertinenza esclusiva, risulta non utilizzato secondo quanto riscontrato al momento del sopralluogo e secondo quanto dichiarato nel verbale di consegna redatto dal Custode p.t. in data 13 febbraio 2023.



In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella



ispezione ipotecaria del 15.10.2022 consegnata al sottoscritto dal Custode p.t. e allegata agli atti.

L'immobile di cui alla presente consulenza, di proprietà della società cooperativa denominata "██", è pervenuto

all'attuale proprietà giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio ██████████

██████████ da Catania del 2.12.2016 (repertorio n. 451 e raccolta n. 333) e trascritto il 6.12.2016 ai numeri 19155/14502 da potere di ██████████ nata a

██████████ il ██████████.

Alla signora ██████████, prima emarginata, l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio ██████████ da Catania del 27.1.2010 (rep. n.

9554 e racc. n. 6334) e trascritto a Siracusa il 3.2.2010 ai numeri 2115/1574 da

potere dei signori ██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████ e ██████████

██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████. A questi ultimi, quanto in oggetto è

pervenuto in forza di titoli ultraventennali, ed in particolare dell'atto di

compravendita ricevuto dal notaio ██████████ da Lentini in data 27 luglio 1989,

Repertorio n° 13963, registrato a Lentini (SR) in data 7.8.1989 al n. 936, trascritto a

Siracusa in data 12.8.1989 ai nn. 21081/16809.

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:





- nessuna domanda giudiziale;

- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 1971/11064 del 6/7/2018**, nascente da ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Livia

Coco in data 4.7.2018 rep. n. 8362/6558 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Palermo C.F. [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede in

[REDACTED] ([REDACTED]) P.I.V.A.: [REDACTED] per immobile censito al foglio 57 di

Francofonte (SR) p.lla 6229 sub 8 – importo capitale euro 70.000,00, importo

totale euro 140.000,00, durata 8 anni.

- **ISCRIZIONE N. 988/8142 del 09/05/2019**, nascente da ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo divenuto esecutivo per mancata opposizione

in data 13.2.2019 (cron. 1889/2019 R.G. 5192/2018) emesso dal Tribunale di

Siracusa rep. n. 2062 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) P.I.V.A.:

[REDACTED] per immobile censito al foglio 57 di Francofonte (SR) p.lla 6229

sub 8 – iscrizione limitata ad un montante di € 60.000,00 in quanto è stata

escussa la garanzia fornita da [REDACTED].





- **TRASCRIZIONE N. 44/55 del 7/1/2020**, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento n. 54/2019 del 31/10/2019 emessa dal Tribunale di Siracusa

rep. n. 2062 **a favore e contro** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) P.I.V.A.: [REDACTED] per

immobile censito al foglio 57 di Francofonte (SR) p.lla 6229 sub 8 -

dichiarazione di fallimento con sentenza n. 54/2019 del 31.10.2019 e nomina

curatore fallimentare av. [REDACTED] con studio a Siracusa in via [REDACTED]

[REDACTED].

c) altre informazioni per l'acquirente:

- non risulta costituito alcun condominio e, pertanto, non risultano:

➤ spese straordinarie già deliberate e insolute;

➤ rate condominiali ordinarie insolute;

➤ quote bollette condominiali non pagate;

- non sono emerse altre cause in corso;

- non sono presenti tabelle millesimali;

- non è stabilito alcun canone condominiale.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle richieste effettuate tramite PEC al Comune di Francofonte (SR) è emerso che

nessuna documentazione è presente presso gli archivi comunali e, trattandosi di un

immobile realizzato precedentemente al 1.9.1967, l'unica documentazione che



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

risulta verificabile è la pianta catastale depositata in data 23.1.2014 prot. n. SR0007187 dal tecnico compilatore, Geom. [REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri della provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED], che risulta allegata all'atto di acquisto. Proprio in seno al detto atto di acquisto risulta che la parte venditrice ebbe a dichiarare che nell'immobile, realizzato anteriormente al 1.9.1967, nessuna modifica fu eseguita per cui fossero necessari titoli abilitativi e che la variazione catastale - diversa distribuzione interna e ristrutturazione - fu presentata per inserire in planimetria il cortile pertinenziale.

Sulla scorta delle superiori considerazione e verifiche, in uno alla riscontrata situazione distributiva dei luoghi durante il sopralluogo si rileva la mancata conformità dello stato di fatto con la planimetria catastale.

Di fatto risulta realizzato un locale soppalco di altezza utile pari a circa m 1,60 cui si accede da scala prefabbricata autoportante. Tale soppalco interessa per intero il vano 2 ed il vano servizi ed in minima parte il vano 1. L'altezza utile netta residuale al vano 2 risulta pari a circa m 2,5 e al vano servizi pari a circa m 2,3.

In funzione delle caratteristiche geometriche prima dettagliate e meglio evidenziate nell'allegato grafico ed in relazione a quanto disposto dal Capitolo III del regolamento edilizio del comune di Francofonte in merito alle caratteristiche dei locali per l'abitabilità o l'agibilità:

"Art. 57"

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
... omissis ...

ASTE
GIUDIZIARIE®

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2

.... omissis ...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La categoria A2 comprende:

a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;

... omissis ...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

d) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

... omissis ...

Art. 58

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

... omissis ...

l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a m. 3,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

... omissis ...

I locali di categoria A2, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

... omissis ...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art. 60

... omissis ...

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco."

si rileva immediatamente l'impossibilità di sanare sotto il profilo edilizio-urbanistico la situazione rilevata (soppalco non autorizzato) e, pertanto, per eliminare l'abuso presente bisognerà demolire interamente il soppalco esistente, avendo cura di non

provocare dissesti nelle strutture murarie d'ambito, bisognerà smontare la scala prefabbricata e bisognerà realizzare un nuovo controsoffitto a copertura del vano servizi.

Il costo delle spese da sostenere per l'eliminazione del riscontrato abuso edilizio ammonta a complessivi € 4.851,46 comprensivi di iva e oneri per come dettagliato nell'allegato computo metrico estimativo.

In relazione all'APE non si è proceduto alla redazione dello stesso in quanto presente in copia allegato all'atto di compravendita ed ancora in corso di validità fino al 1.12.2026 e si è effettuata regolare visura al catasto energetico che ha dato esito positivo e risulta allegata in copia.

4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.



È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 10% della loro media (valido per locale commerciale). In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.



STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.



Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

I detti coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o -$

δ_h) sono legati:



δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);





- δ_{ed} all'edificio (di pregio: 1,2 – residenziale: 1,0 – civile: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 – comm:1,3 – uff:1,1 – mag/lab:0,9 – lastrici:0,2);
- δ_p al piano (Ps: 0,80 – Pt: 0,90 – P1:1,00 – P>2: 1,05);
- δ_o all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est: 1,00 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_h all'altezza utile media ($h > 2,7$: 1,0 – $2,4 < h < 2,7$: 0,95 – $1,5 < h < 2,4$: 0,9).



Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.



STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO



In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.



Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dei beni.





4.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 66,55, (ottenuta dalla somma di mq 58,50 per il locale bottega e mq 7,55 - 50% - per la corte di uso esclusivo), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.



Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $\delta_r = (1,1 \times 1,2 \times 1,3 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0) = 1,389$.



4.1.1 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche degli immobili e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti online, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quello in esame V_m pari a €/mq 1.060,00.



Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 1,389 \times \text{€/mq } 1.060,00 \times \text{mq } 66,55 = \text{€ } 97.984,23$.



4.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 5.400,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:



Reddito annuo lordo	€ 5.400,00
---------------------	------------





Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€ 1.080,00
Reddito annuo netto	€ 4.320,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio attualmente approssimabile al 6,50% per attività commerciali ed essendo $\delta_r=1,389$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,68% e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a $\text{€ } 4.320,00 \times 100/4,68 = \text{€ } 92.307,69$.

4.1.3 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile in esame: $(\text{€ } 97.984,23 + \text{€ } 92.307,69)/2 = \text{€ } 95.145,96$ ed in cifra tonda **€ 95.100,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati

$D = |\text{€ } 97.984,23 - \text{€ } 92.307,69| = \text{€ } 5.676,54 \leq 10\% \text{ di } \text{€ } 95.145,96 = \text{€ } 9.514,60$ non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO

Utilizzando il valore di mercato del bene sopra determinato ed applicando a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si riesce a determinare agevolmente e con sufficiente correttezza il più probabile valore locativo cercato.

In tale caso, infatti, si conosce il valore di mercato del bene e si può determinare il reddito annuo netto utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima





determinato $r_s = r_m / \delta_r$. Sommando al reddito annuo netto così ricavato una congrua percentuale dello stesso per tenere conto di spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc si determina il reddito annuo lordo che si può assumere coincidente con il valore locativo annuale cercato.



È appena il caso di evidenziare che tale valore annuo di locazione è la base per eventuali osservazioni e/o indicazioni relative alla congruità della possibilità di concedere in locazione il detto immobile.



Nel paragrafo 4.1 si è determinato in € 95.100,00 il più probabile valore di mercato del locale bottega in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio specifico di capitalizzazione pari a 4,68%. Procedendo nei calcoli di ricava un reddito annuo netto pari a € 95.100,00 x 4,68/100 = € 4.450,68 ed incrementando tale valore di una quota non inferiore al 20% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a € 4.450,68 x 1,20 = € 5.340,82 da cui si determina, in cifra tonda, un valore locativo annuale lordo pari ad **€ 5.340,00**.

6 CONCLUSIONI

L'immobile oggetto della presente relazione di consulenza tecnica:

- ✓ locale bottega sito in Francofonte (SR) nella via Giuseppe Verdi 12, posto a piano terra, composto da due vani contigui e da un retrovano con annessa corte,





confinante con la via Giuseppe Verdi, con particelle 144 e con proprietà [REDACTED] o
 suoi eredi o aventi causa e riportato al Catasto Fabbricati del comune di
 Francofonte al foglio 57 particella 6229, subalterno 8, categoria C/1, classe 4,
 consistenza mq 60, superficie catastale mq 71, R.C. euro 1.307,67.

ha un valore complessivo al netto delle decurtazioni stimabile in:



Valore di stima precedentemente determinato: € 95.100,00

Decurtazioni:

- ✓ costo demolizioni e rimozioni: - € 4.851,46
- ✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (5%): - € 4.755,00

€ 85.493,54

e, pertanto, il prezzo arrotondato ai € 500,00 da porre a base della vendita forzata

sarà pari a: **€ 85.500,00**



7 ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#) Copia verbale di sopralluogo
- [Allegato 2](#) Copia corrispondenza Comune di Francofonte
- [Allegato 3](#) Copia visure catastali
- [Allegato 4](#) Copia piante catastali in atti
- [Allegato 5](#) Copia titolo di proprietà
- [Allegato 6](#) Elaborati grafici Tavole 1 e 2
- [Allegato 7](#) Computo metrico estimativo dei lavori di demolizione e rimozione
- [Allegato 8](#) Copia avvenuto invio della Consulenza al Curatore p.t.



Siracusa, lì 26 febbraio 2024


 INGEGNERE ANTONINO GRECO - VIALE SCALA GRECA 199, 96100 SIRACUSA
 Dott. Ing. Antonino GRECO
 1284