TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Sezione Procedure Concorsuali

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 41/2023 R. LIQ. GIUD.

CURATORE:
Avv.to Silvia MILLUZZO

GIUDICE DELEGATO:
Ill.ma Dott.ssa Nicoletta RUSCONI

Consulente tecnico d'Ufficio
Ing. Orazio MUSCATO

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

1. PREMESSA **2**

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO. **3**

2.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE ACQUISITO ALLA MASSA ATTIVA FALLIMENTARE 3

2.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA 4

- CORPO 1 4

- CORPO 2 6

2.3 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE 7

2.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 7

2.5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI 8

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA 8

2.7 IRREGOLARITÀ URBANISTICHE 9

2.8 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA 9

2.9 VALUTAZIONE DEI BENI 10

2.9.1 Calcolo superfici *10*

- CORPO 1 10

- CORPO 2 10

2.9.2 Criteri di stima adottati *10*

2.9.3 Stima del bene acquisito alla massa attiva fallimentare *11*

2.10 QUOTA INDIVISA 15

2.11 USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE 15

2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO 15

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI -

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella liquidazione giudiziale nei confronti della --- OMISSIS --- s.r.l. - N. 41/2023 R. LIQ. GIUD. Tribunale di Siracusa.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA.

Ill.ma Dott.ssa Nicoletta Rusconi, Giudice Delegato del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, con nota dell'avv. Silvia Milluzzo, giusta Sua autorizzazione del 18/12/2023, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella liquidazione giudiziale nei confronti della --- OMISSIS --- s.r.l. - N. 41/2023 R. LIQ. GIUD, al fine di identificare e valutare i beni oggetto del suddetto procedimento esecutivo.

Avvisato il sig. --- OMISSIS ---, amministratore della società conduttrice dei locali della ASD --- OMISSIS --- tramite l'avv. Milluzzo, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/03/2024 alle ore 13,00 negli immobili ubicati a Melilli in contrada Spalla.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso il succitato immobile dove oltre al sottoscritto CTU e all'avv. Silvia Milluzzo, era presente il sig. --- OMISSIS ---.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionavano gli immobili in oggetto, eseguendo rilievi fotografici e metrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 14,33 le operazioni peritali venivano ultimate con la lettura e sottoscrizione del verbale.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

RR. II. e presso l'U.T.C. del Comune di Melilli, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

2.1 Esatta individuazione del bene acquisito alla massa attiva fallimentare

(cfr. allegato 2_visura e planimetria catastali del bene)

L'immobile acquisito alla massa attiva fallimentare è costituito da un fabbricato distinto al N.C.E.U del Comune di Melilli al foglio 87 p.lla 858 sub. 1, bene comune non censibile, sub. 2 cat. D/6 e sub. 3 cat. D/2 e insistente su di un area estesa mq 12.555.



Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo sono conformi a quelle depositate presso l'agenzia del territorio ma si evidenzia che esse sono riferite a un'unica particella senza la differenziazione tra sub 1, 2 e 3.

Inoltre l'ambiente destinato a palestra risulta deposito.

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

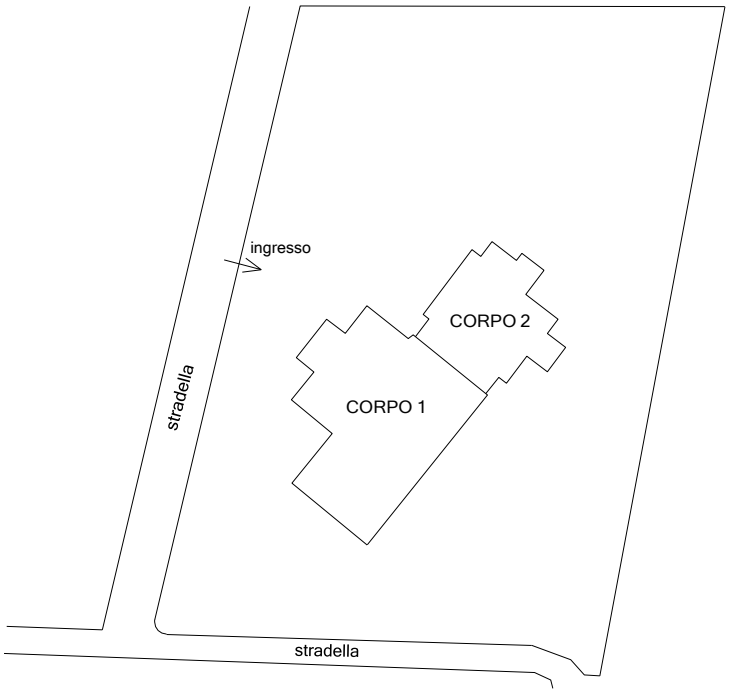
Le coordinate G.P.S. del complesso sono: 37°06'37.8"N 15°13'58.9"E.

2.2 Descrizione complessiva e sintetica

(cfr. allegato 1_documentazione fotografica e allegato 2_visura e planimetrie catastali del bene acquisito alla massa attiva fallimentare)

Il complesso si trova a Melilli in contrada Spalla, e insiste su un terreno esteso mq 12.555.

È costituito da un unico fabbricato in cui si distinguono due corpi di fabbrica adiacenti e aventi diversa destinazione. In particolare chiameremo i due corpi CORPO 1 e CORPO 2, come meglio individuati nella sottostante planimetria.



L'area esterna è adibita a parcheggio e ospita anche dei campi di Paddle dei quali però non se ne terrà conto in quanto provvisori.

- CORPO 1

E' il primo corpo che si incontra entrando dall'accesso principale, ed è quello destinato a

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

piscina e relativi servizi. Esso è costituito da un fabbricato a un elevazione fuori terra in cui si trovano la piscina e i relativi servizi e un piano seminterrato in cui vi è la palestra, la sauna e gli impianti della piscina.

Dall'area esterna si accede al piano terra nella hall, dove troviamo la reception, a destra gli spogliatoi uomini e a sinistra quelli per le donne, entrambi dotati di servizi igienici e docce. Negli spogliatoi delle donne è pure presente un'ambiente destinato all'hair style. Sempre dalla reception si diparte un disimpegno che porta ad un'ampia sala che contiene la piscina e una vasca più piccola. Da questo ambiente si giunge poi alla zona destinata a infermeria, bagno turco e wellness.

Il sottostante piano seminterrato è raggiungibile dalla scala che si diparte dal disimpegno prima descritto oppure direttamente dalla rampa e dalle scale poste all'esterno del corpo di fabbrica.

In tale piano troviamo una zona destinata a palestra, un ambiente destinato alla sauna e ancora un ambiente contenente gli impianti tecnologici della piscina.

Da quest'ultimo ambiente si accede ad un cunicolo che circonda la piscina.

Il corpo di fabbrica prima descritto ha struttura in cemento armato e solai intermedi latero cementizi. La copertura è realizzata con struttura in legno lamellare e sovrastante manto in pvc.

Le pavimentazioni interne sono realizzate con piastrelle di ceramica.

I servizi igienici e le docce hanno le pareti rivestite di maiolica.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e non hanno dispositivi di oscuramento.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, e le pareti sono tinteggiate.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia.

Inoltre per il riscaldamento dell'acqua della piscina è presente un impianto solare termico posto al di sopra della copertura del CORPO 2.

La piscina, delle dimensioni m 12.50 x 25,00, è rivestita con manto plastico e l'impianto è del tipo a skimmer.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 3,50 che è anche la quota di imposta delle capriate lignee.

L'immobile in esame si trova in discrete condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

Il fabbricato ricade nella zona OMI E2 del Comune di Melilli, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

- CORPO 2

E' il corpo posto più nord rispetto al precedente CORPO 1 e al quale si accede dall'area esterna. Esso è costituito da un fabbricato a due elevazioni fuori terra: il piano terra è destinato a ristorante e il piano primo ad albergo.

Il collegamento trai due livelli avviene mediante una scala interna e un ascensore.

Dall'area esterna si accede nella reception alla destra della quale vi è la direzione e a sinistra una piccola saletta. Proseguendo nella reception a destra vi è il bar e poi si giunge alla zona ristorante nella quale vi sono i bagni per gli ospiti.

Ad est della reception vi è la zona per la preparazione dei cibi articolata in vari ambienti: cucina, zona forno, zona lavaggio, dispensa e servizi igienici per i lavoratori.

Al sovrastante piano primo si giunge sia da una scala e da un ascensore che si dipartono

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

dalla reception.

In tale piano troviamo un'ampia zona che disimpegna le dieci stanze dell'albergo, tutte dotate di bagno esclusivo.

Nella parte a sud vi è poi un ampio terrazzo.

Questo corpo di fabbrica ha struttura in cemento armato e solai latero cementizi.

Le pavimentazioni interne sono realizzate con piastrelle di ceramica.

I servizi igienici e le docce hanno le pareti rivestite di maiolica.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e non hanno dispositivi di oscuramento.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, e le pareti sono tinteggiate.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia.

L'altezza netta interna degli ambienti a piano terra è di m 3,40 mentre al piano primo m 2,90.

L'immobile in esame si trova in discrete condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

Il fabbricato ricade nella zona OMI E2 del Comune di Melilli, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

2.3 Stato di possesso dell'immobile

Da quanto accertato durante il sopralluogo, l'immobile è stato concesso in affitto alla "--- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- in sigla --- OMISSIS --- A.S.D." (Cfr. Allegato6 – copia contratto di locazione).

2.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

L'immobile in oggetto, come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto originario, all'epoca della costruzione ricadeva in zona agricola, mentre adesso ricade in zona D1 del P.R.G. del Comune di Melilli.

2.5 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

(Cfr. Allegato 5 - copia visure conservatoria RR. II.)

L'immobile in oggetto appartiene alla società --- OMISSIS --- s.r.l. con sede in Siracusa alla quale pervenne come suolo per atto di trasformazione di società del 10/08/2000, Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il 29/08/2000 ai nn. 12303/9416.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 20/11/2002, Notaio Angelo Bellocci da Siracusa, ivi iscritta il 25/11/2002 ai nn. 22721/2611 ed in ripetizione iscritta il 25/05/004 ai nn. 11508/2698 ed in rinnovazione iscritta il 08/11/2022 ai nn. 20369/2239;
- Ipoteca giudiziale legale del 05/10/2007, Serit Sicilia, iscritta a Siracusa il 07/11/2007 ai nn. 26629/6299;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/2008, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 23/04/2008 ai nn. 9317/1927;
- Verbale di pignoramento immobili del 26/02/2010, trascritto a Siracusa il 09/03/2010 ai nn. 6157/3959.

2.6 Regolarità edilizia e urbanistica

(Cfr. Allegato 3 - Copia della Concessione Edilizia n. 25 del 17/02/2000, n. 3 del 17/01/2002 e n. 121 Del 20/11/2003 e Allegato 4 - Copia dei certificati di agibilità e di autorizzazione di esercizio ricettivo)

Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione edilizia del Comune di Melilli n. 25 del

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

17/02/2000, concessione edilizia n. 3 del 17/01/2002 per la realizzazione di un tunnel di servizio e di due vasche di acqua potabile e una di compenso al piano seminterrato, ampliamento dei locali impianti tecnologici e altro (vedasi concessione allegata), concessione edilizia n. 121 del 20/11/2003 in variante della C.E. 25/2000.

E' stata rilasciato in data 28/02/2002 il certificato di agibilità prot. n. 19312 relativo alla piscina e gli spogliatoi della foresteria Club-House, ubicati in Città Giardino in contrada Spalla.

Successivamente, in data 05/02/2004, è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 14373 per la foresteria Club House con annessi impianti sportivi in tenere di Melilli contrada Spalla.

Inoltre in data 12/03/2004 è stata rilasciata dal Comune di Melilli autorizzazione di esercizio ricettivo per l'albergo sito nel Comune di Melilli, Città Giardino, Contrada Spalla, all'insegna "Hotel --- OMISSIS ---".

2.7 Irregolarità urbanistiche

(Cfr. Allegato 3 - Copia della Concessione Edilizia n. 25 del 17/02/2000, n. 3 del 17/01/2002 e n. 121 Del 20/11/2003 e Allegato 4 - Copia dei certificati di agibilità e di autorizzazione di esercizio ricettivo)

L'immobile in oggetto è conforme alle succitate Concessioni edilizie e ai certificati di agibilità.

2.8 Attestazione di prestazione energetica

L'immobile di cui trattasi, essendo oggetto di contratto di locazione in data 05/04/2022, secondo quanto previsto dalla legge 3 agosto 2013 dovrebbe essere dotato di attestazione di prestazione energetica. Agli atti tale documento non è presente e sia la proprietà che il locatario non ne sono in possesso.

Il sottoscritto non ha quindi ritenuto di redigere tale attestazione dovendo l'immobile esserne già dotato.

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

2.9 Valutazione dei beniþ

2.9.1 Calcolo superfici

(cfr. Allegato 2 – visure e planimetrie catastali del bene acquisito alla massa attiva fallimentare)

- CORPO 1

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è così costituita:

- Reception e spogliatoi mq 335,00;
- Ambiente piscina mq 800,00;
- Infermeria, sauna e varie mq 64,00;
- Locali tecnici (compreso cunicolo): mq 460,00;
- Palestra e sauna: mq 130,00.

- CORPO 2

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è così costituita:

- Reception, zona ristorante, cucina e servizi: mq 470,00;
- Terrazzo ristorante: mq 81,00;
- Albergo: mq 440,00;
- Terrazzo albergo: mq 99,00.

Considerando al 30% le superfici dei terrazzi, avremo che la superficie commerciale dell'albergo e ristorante è:

470,00 + 0,30 x 81,00 + 440,00 + 0,30 x 99,00 = 964,00 mq

2.9.2 Criteri di stima adottati

Non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

destinazione d'uso data la mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ricade nel caso per cui la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

Pertanto al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Questo metodo si basa sull'esame dei costi e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

  Si è infine ritenuto opportuno applicare al valore calcolato come sopra un ulteriore deprezzamento, pari al 10% (coeff. 0,80) in funzione del vincolo contrattuale di locazione sussistente fino alla data del 04/04/2025 e rinnovabile di anno in anno.
- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'immobile.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale.

2.9.3 Stima del bene acquisito alla massa attiva fallimentare

(cfr. Allegato 7_ ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Augusta e Allegato 8_Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione abitativa)

Metodo del valore del costo di ricostruzione deprezzato

Il valore del costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile in esame, area compresa, si

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo dell'intero impianto sportivo e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

dove:

V_f = valore del fabbricato (area compresa)

V_a = valore dell'area

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato

K_d = coefficiente di deprezzamento

Valore dell'area V_a

Il valore venale dell'area è stato determinato a partire dal valore di terreni similari della stessa zona, tenendo conto altresì che gran parte di essa risulta adibita a parcheggio e, pertanto, idoneamente rifinita allo scopo (pavimentazione in asfalto o autobloccanti, aiuole, accessi, illuminazione).

Il valore che verrà utilizzato per il calcolo di V_a è pari a 30,00 €/mq.

Costo di Riproduzione C_r

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto relativamente al CORPO 1, da tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi del CONI, opportunamente rivalutate, relative a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie; il valore che si ritiene congruo per le diverse strutture è pari a:

	€/mq
piscina	1.200,00
palestra, sauna	550,00
reception, bar, servizi e spogliatoi	350,00
locali tecnici	250,00

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

Relativamente al CORPO 2, destinato a ristorante e albergo, si è invece considerato il costo di costruzione estratto dalla "tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi" redatta dall'Ordine degli architetti della provincia di Grosseto per l'anno 2024, considerando la media tra il costo di costruzione per gli alberghi e il costo di costruzione per gli edifici residenziali di tipo medio. Tale media è pari a 557 €/mc e quindi pari a 1.671 €/mq.

Coefficiente di Deprezzamento Kd

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento, che prevede come parametro base l'età dell'impianto oggetto della valutazione, si è optato per l'utilizzo di un valore medio in considerazione dell'età degli immobili, edificati e messi in funzione dal 2001 al 2004.

Il coefficiente di deprezzamento è stato valutato secondo la formula

$$D = \frac{[(n/E_u \times 100) + 20]^2 - 2{,}86}{140}$$

dove:

D = deprezzamento % totale

N = età del fabbricato (in anni)

E_u = vita utile del fabbricato (media 60 anni)

Procedimento di Stima

Alla luce di quanto sopra esposto si procede alla valutazione dell'impianto sportivo oggetto di stima:

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

• **valore dell'area Va**	mq	€/mq			
	12.555,00	30,00	€ 376.650,00		
• **costo di riproduzione Cr**	mq	€/mq			
piscina	800,00	1.200,00	€ 960.000,00		
palestra	130,00	550,00	€ 71.500,00		
edificio bar, servizi e spogliatoi	399,00	350,00	€ 139.650,00		
locali tecnici	460,00	250,00	€ 115.000,00		
Ristorante e albergo	964,00	1.671,00	€ 1.610.844,00		
• **coefficiente di deprezzamento Kd**			€ 3.273.644,00		
anno 2004=(20*x*100/60+20)^2/140—2,86 =		21,44%			
anno 2001=(23*x*100/60+20)^2/140—2,86 =		17,46%			
valore medio (21,44+17,46)/2 =		19,45%	→ **Kd =**	**0,806**	
VALORE DELL'IMPIANTO Vf =		**€ 2.710.178,67**			

Come precedentemente esposto, al valore dell'impianto Vf sopra calcolato si applica un ulteriore coefficiente riduttivo di deprezzamento pari 0.90 in funzione del vincolo contrattuale di locazione sussistente fino alla data del 04/04/2025.

Pertanto il valore finale dell'immobile è così determinato:

V_f = valore del complesso: € 2.710.178,67 x 0.90 = **€ 2.439.160,80**

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Per eseguire tale stima si è considerato il prezzo di locazione mensile massimo riportato nel contratto di locazione allegato alla presente e pari a 4.300 al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

Vc= "reddito annuo al netto delle imposte" ÷ "tasso di capitalizzazione" x "incidenza spese"

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 4.300,00	€ 2.795,00	€ 33.540,00	3%	10%
				Valore Vc € 1.006.200,00

Dalla media aritmetica dei due valori Vf e Vc si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore Vf		Valore Vc	÷	VALORE LOTTO
€ 2.439.160,80	+	€ 1.006.200,00	2	**€ 1.722.680,40**

2.10 Quota indivisa

L'immobile in oggetto è da valutare per la piena proprietà.

2.11 Usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie

L'immobile è da valutare per la piena proprietà.

2.12 Riepilogo estimativo

Riportando i valori ottenuti al punto 2.9.3 con opportuni arrotondamenti si avrà:

il valore del bene acquisito alla massa attiva fallimentare consistente nella piena proprietà dell'immobile destinato a impianto sportivo, ristorazione e albergo distinto al N.C.E.U del Comune di Melilli al foglio 87 p.lla 858 sub. 1, bene comune non censibile, sub. 2 cat. D/6 e sub. 3 cat. D/2 e insistente su di un area estesa mq 12.555, ammonta a **1.722.680,00 € (euro unmilionesettecentoventiduemilaseicentoottanta/00)**.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1. documentazione fotografica;
- Allegato 2. visure e planimetrie catastali del bene acquisito alla massa attiva fallimentare;
- Allegato 3. copia della Concessione Edilizia n. 25 del 17/02/2000, n. 3 del 17/01/2002 e n. 121 del 20/11/2003;
- Allegato 4. copia dei certificati di agibilità e di autorizzazione di esercizio ricettivo;
- Allegato 5. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 6. Copia contratto di locazione;
- Allegato 7. Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- lettera richiesta atti al Comune di Melilli e bollettino diritti;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto lì 13/09/2024

IL TECNICO

Ing. Orazio Muscato

ORDINE DEGLI INGEGNERI - SIRACUSA - DOTT ING. MUSCATO ORAZIO N° 674

96017 Noto (Sr), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
tel. 0931 839333 mph. 331 9080843
mail: ing.oraziomuscato@gmail.com
pec: orazio.muscato@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GABRIELE LI PUMA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 53907905b23cd8e9