TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento n.61/2017 R.F. [redacted]

Giudice Delegato al fallimento Dott. FEDERICO MAIDA

L'Ill.mo Giudice delegato al fallimento della società [redacted] iscritto al n.61/2017 R.F., autorizzava, in data 24/03/2019 la richiesta del curatore al fine di stimare due immobili di proprietà del fallito nominando il sottoscritto Ing. Federico Lo Bello, libero professionista in Siracusa con studio in Siracusa Via Brenta 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1120, consulente tecnico d'ufficio (CTU) per la stima dell'immobile.

ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO SVOLTA DAL CTU

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, si è recato presso i vari Enti (Catasto, Ufficio della conservatoria del registro immobiliare) per procurarsi e prendere visione di tutta la documentazione necessaria per l'identificazione dei beni. Si è altresì recato sui luoghi per prendere visione degli immobili al fine di poter effettuare la stima dei beni da sottoporre a vendita. Gli immobili, costituiti da un appartamento con garage ed un terreno, si trovano ad Augusta (Prov. di Siracusa). Per maggiore chiarezza verranno descritti separatamente.

IMMOBILE 1: Appartamento e garage sito ad Augusta (SR) in Via Gramsci 92. Esso fa parte di un edificio di sei piani fuori terra (vedi foto 1). L'immobile oggetto del fallimento si trova al quinto ed ultimo piano ed è costituito da quattro vani, due bagni ed un corridoio.

Dall'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, l'immobile risulta di proprietà della [redacted] con sede a Milano già [redacted] che ha acquistato dai [redacted] pravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso il 22.03.2006 rep. 87549/30100. La [redacted] ha acquisito il bene in leasing dalla LO-[redacted] a seguito di fusione societaria. Come riferitomi dal Curatore le rate di leasing sono state tutte pagate ed il bene riscattato; bisogna solo formalizzare la vendita con un atto notarile.

IMMOBILE 2: Terreno sito ad Augusta C.da S. Giorgio lungo la ex SS 193. Si estende per una superficie di mq. 3.800 circa ed ha uno sviluppo rettangolare. Dall'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, l'immobile risulta di proprietà della B&F s.r.l. che ha acquistato dal Sig. [redacted] rogato dal Notaio Egidio Santangelo il 15.02.2006 rep. 70673/19760 e trascritto all'Agenzia delle Entrate il 17.02.2009 ai nn. 4663/2463.

DESCRIZIONE DEI BENI

In data 31.05.2019 mi sono recato sui luoghi ed ho effettuato tutti i rilievi necessari provvedendo a scattare alcune foto.

IMMOBILE 1) L'immobile oggetto della presente relazione si trova all'interno del centro abitato in una zona semicentrale del comune di Augusta ed esattamente in Via Gramsci 92. Risulta censito al

N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 55 P.lla 599 sub 23. L'ingresso avviene direttamente dalla Via Gramsci da un portone in alluminio e vetro (vedi foto 2) da cui si accede in un grande androne dove vi sono l'ascensore e le scale per l'accesso ai piani superiori. L'appartamento si trova al quinto piano. Dal portoncino di ingresso ci si immette in un ampio vano utilizzato come reception o per lavoro in team (vedi foto 3-4). Da questo vano si accede tramite una porta al corridoio dove vi sono gli ingressi alle tre camere e ai due bagni. (vedi foto 5-6-7-8). Tutto l'immobile si presenta in maniera decorosa con le pareti in ottima condizione di manutenzione (vedi foto 9) e gli infissi esterni in legno con doppi infissi funzionanti ed in ottime condizioni (vedi foto 10). Le porte interne sono in legno e tutto l'appartamento risulta mattonato con ceramica (vedi foto 11). L'impianto elettrico risulta di discreta finitura a norma e funzionante; gli impianti idrico e fognario risultano collegati alla rete comunale. Per quanto riguarda la struttura dell'immobile risulta essere realizzato in c.a. con travi e pilastri. Il solaio è in latero cemento con copertura a terrazza calpestabile.

Il garage di pertinenza dell'immobile si trova sempre nella via Gramsci. L'ingresso avviene da un cancello in ferro (vedi foto 12) che immette nel cortile del palazzo dove risultano esserci diversi garage di pertinenza degli appartamenti. Si presenta in maniera decorosa e risulta vuoto. (vedi foto 13-14).

IMMOBILE 2) l'immobile è costituito da un terreno incolto posto nella zona "D2" (Piano ASI) del piano regolatore del Comune di Augusta quindi zona industriale. Inoltre dai documenti si riscontra una servitù di

acquedotto. Risulta recintato con ingresso dalla ex SS193 tramite un cancello

ed ha una superficie di mq. 3.800 circa. (vedi foto 15)

SITUAZIONE URBANISTICA-CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso il Catasto una visura storica dell'immobile e a verificare presso l'ufficio Tecnico di Augusta la situazione Urbanistica degli immobili.

IMMOBILE 1) Dalla Visura storica risulta che l'immobile originariamente era censito al Foglio 55 P.lla 599 sub 21 come A/2 (civile abitazione) intestato fino al 01/12/2005 ai Sigg. [redacted] Dal 01/12/2005 è stata variata la destinazione d'uso, con un nuovo subalterno (da sub 21 a sub 23) e destinazione A/10 (ufficio) intestato [redacted] L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al Foglio 55 P.lla 599 sub 23 Categoria A/10, Classe U Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 123,00 Rendita € 1.150,41. Per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'immobile è stato edificato con regolare concessione edilizia n. 5201/935 rilasciata dal Comune di Augusta in data 11.7.1985 e successive varianti. È in possesso del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Augusta n. 36/85 del 22.09.1988

Per quanto riguarda il garage essendo una pertinenza dell'appartamento urbanisticamente risulta in regola come l'appartamento. Catastalmente risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al Foglio 55 P.lla 599 sub 4 Categoria C/6, Classe 4 Con-

sistenza 20 mq. Superficie catastale mq. 20,00 Rendita € 83,67. La proprietà risulta identica all'appartamento.

IMMOBILE 2 Dalla Visura storica risulta che l'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Augusta al Foglio 69 P.lle 515, 273,274 rispettivamente di consistenza pari a 330 mq., 420 mq. e 2.630 mq. per un totale pari a mq. 3.380. Per quanto riguarda la situazione urbanistica, il terreno ricade nella zona "D2" del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Augusta ed è soggetto ad una servitù di acquedotto.

DATI METRICI DELL'IMMOBILE

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'unità immobiliare residenziale:

- Ingresso-sala	mq. 39,00
- corridoio	mq. 8,40
- camera 1	mq. 18,00
- camera 2	mq. 13,60
- camera 3	mq. 12,00
- w.c.1	mq. 3,00
- w.c.2	mq. 6,00

Sommano mq. 100,00 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 10% di incidenza muri avremo una superficie lorda di mq.110,00. Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo: -n. 3 balcone per una superficie complessiva di mq.18,00 x 0,33 (coefficiente di riduzione) = mq. 5,94; Pertanto la superficie commerciale

dell'intero immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e quindi un totale di mq. 115,94.

La superficie del garage è pari a mq. 20,00

LA STIMA

Poiché lo scopo della mia valutazione è quello di porre in vendita l'immobile, non v'è dubbio alcuno che di esso devo determinare "il valore venale" o come suol dirsi nel linguaggio comune "**il prezzo di mercato**". Procederò quindi, alla determinazione del valore venale dell'immobile adottando **il metodo sintetico ed il metodo analitico.**

A mezzo del primo, in base alla consistenza dell'immobile, alle sue condizioni intrinseche ed estrinseche, allo stato di manutenzione attribuisco un valore a metro quadrato; a mezzo del secondo, procederò alla determinazione del valore venale tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi, sarà assunto come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile. Preventivamente sia per l'applicazione dell'uno che dell'altro metodo, si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite e redditi effettivamente forniti da immobili simili a quelli da stimare. Da tali indagini fatte presso alcune agenzie immobiliari che insistono sul territorio (SUSINO IMMOBILIARE, CASA OGGI IMMOBILIARE, GABETTI) e consultando l'OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio sono scaturiti una serie di valori e redditi che, rapportati all'unità di consistenza, hanno fornito comparativamente il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione. Premessi i criteri di stima e

tutte le considerazioni che tali debbano informare, si procede alla valutazione dell'immobile:

IMMOBILE 1) Appartamento

METODO SINTETICO

Presa accurata visone del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (uffici), per tipo (A10) per ubicazione (zona semicentrale), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ci segnala per la vendita un valore compreso tra € 700,00 ed € 960,00 a mq. Considerato le condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile e la richiesta immobiliare possiamo applicare il valore di € 800,00 (ottocento/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie di mq. 115,90, il valore commerciale dell'immobile risulta:

V1 = mq. 115,90 x €/mq. 800,00 = € 92.720,00

METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini, si fissa un canone anticipato mensile di € 300,00 (trecento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

€ 300,00 x 12 (mesi) = € 3.600,00 (reddito annuo).

Capitalizzando al 4,0%, il valore risulta di:

V2= Rn/r = € 3.600,00/0,040= €. 90.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale dell'immobile

V = (V1+V2)/2 = € (92.720,00+ 90.000,00) / 2 = € 91.360,00

che si arrotondano a **€ 91.400,00 (novantunomilaquattrocento/00).**

Garage

METODO SINTETICO

Presa accurata visone del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (box), per tipo (C6) per ubicazione (zona semicentrale), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ci segnala per la vendita un valore compreso tra € 600,00 ed € 750 trova l'immobile e la richiesta immobiliare possiamo applicare il valore di € 650,00 (seicentocinquanta/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie di mq. 20,00, il valore commerciale dell'immobile risulta:

V1 = mq. 20,00 x €/mq. 650,00 = € 13.000,00

METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini, si fissa un canone anticipato mensile di € 60,00 (sessanta/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

€ 60,00 x 12 (mesi) = € 720,00 (reddito annuo).

Capitalizzando al 4,0%, il valore risulta di:

V2= Rn/r = € 720,00/0,040= €. 18.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale dell'immobile

V = (V1+V2)/2 = € (13.000,00+ 18.000,00) / 2 = € 15.500,00

che rimane **€ 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00).**

IMMOBILE 2) Il terreno ricade in zona "D2" del P.R.G. del Comune di Augusta. Trattasi di un terreno facente parte del piano industriale ASI. Risulta vincolata dal Piano di Sviluppo Industriale e valgono le norme

specifiche approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale. Da un'indagine di mercato svolta presso alcune agenzie immobiliari della zona e confrontando il terreno con altri limitrofi per dimensioni, destinazione, considerato anche la servitù di acquedotto si considera un valore del terreno pari ad **€ 25.000,00 (venticinquemila/00)**

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Pertanto, riassumendo, oggetto di stima della presente relazione è il seguente immobile:

Appartamento ubicato in Augusta (SR) Via Gramsci 92 esteso mq. 115,90 censito al N.C.E.U. di Augusta al foglio 55 P.lla 599 sub 23 Categoria A/10, piano quinto, Classe U Consistenza 5,5 vani, Rendita € 1.150,41.

VALORE € 91.400,00 (NOVANTUNOMILAQUATTROCENTO)

Garage ubicato in Augusta (SR) Via Gramsci 92 esteso mq. 20,00 censito al N.C.E.U. di Augusta al foglio 55 P.lla 599 sub 4 Categoria C/6, piano terra, Classe C/6 Consistenza 20 mq, Rendita € 83,67.

VALORE € 15.500,00 (QUINDICIMILACINQUECENTO/00)

Terreno ubicato in Augusta (SR) C.da San Giorgio esteso mq. 3.380 censito al N.C.T. di Augusta al foglio 69 P.lle 273, 274,515 ispettivamente di 4 are e 20 centiare, 26 are e 30 centiare e 3 are e 3 centiare.

VALORE € 25.000,00 (VENTICINQUEMILA/00).

Tanto quanto sopra esposto, ritengo di aver compiutamente assolto l'incarico affidatomi e rassegno la presente relazione, che si compone di 9 pagine.

Si allegano alla presente relazione

a) Documentazione fotografica;

b) Visure e planimetrie catastali;

c) Specifica delle competenze tecniche.

Siracusa, lì 02.07.2019

Il C.T.U.

Ing. Federico Lo Bello