

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel. 338-2210348 – Fax 0931-1846702
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n° 433/2016 Reg. esec. Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

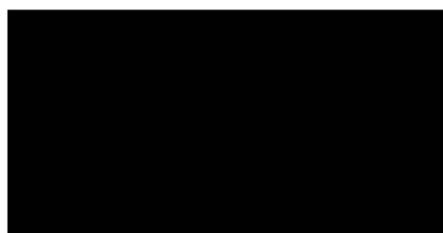
Creditore:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitori:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: Dott. Ing. Enrico Lombardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa, 30/06/2023

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Lombardo, nato ad Augusta il 03/07/1972 ed ivi residente in via Brenta 48, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della prov. di Siracusa al n° 1493 della Sez. A, a seguito di incarico ricevuto da parte del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, ha prestato il giuramento di rito in data 13/01/2023 presso il Tribunale di Siracusa. La presente C.T.U. è relativa alla esecuzione immobiliare n° 433/2016 registrata presso il Tribunale



ASTE
GIUDIZIARIE®

oggetto un Fabbricato posto in Cassibile, fraz. di Siracusa in via Nazionale nn. 69-71, per usi commerciali composto da un piano interrato destinato a magazzino, un negozio con sala espositiva al primo piano ed un sottotetto al secondo piano e annesso magazzino al pian terreno, un appartamento per civile abitazione in fase di costruzione ed un parcheggio annesso ubicato di fronte l'immobile. Si premette che il Sottoscritto è già stato incaricato come CTU nell'ambito della procedura esecutiva n°48/2017 che è stata successivamente accorpata alla 433/2016. Parte dei beni sono stati già periziati dal Sottoscritto nella perizia già depositata in seno alla procedura n. 48/17 e pertanto ad essa si rimanda per la sola parte descrittiva di taluni immobili. Oggetto del mandato è l'attualizzazione della stima già effettuata in seno alla procedura n. 48/17 alla luce dell'opportunità di accorpamento di quanto già stimato nella suddetta

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedura con i lotti nn. 7-8-9 come indicati nella procedura n. 433/16

indicando l'incidenza percentuale sul valore delle particelle nn. 15-16 nonché

il valore dei lotti n. 7 e n. 9. I suddetti lotti sono così individuati:

- Lotto unico procedura 48/17, consistente nel negozio a piano terra con sala espositiva al primo piano ed un sottotetto al secondo piano e annesso magazzino al pian terreno nonché magazzino al piano interrato, in corso di costruzione, ubicato nel Fabbricato posto in Cassibile, fraz. di Siracusa in via Nazionale nn. 69-71, identificato al NCEU al foglio n. 160, particella 1724 sub. 14-15-18-19-8-13;

- Lotto n. 7, appartamento per civile abitazione in corso di costruzione, ubicato al piano T-1° individuato ubicato in via Luciano Rinaldi s.n.c. ed individuato al NCEU di Siracusa al foglio n. 160, particella 1724 sub 11 cat. "in corso di definizione";

- Lotto n. 8, seminterrato in corso di costruzione, ubicato in via Luciano Rinaldi ed individuato al NCEU al foglio n. 160, particella 1724 sub 15-16, cat. "in corso di definizione";

Lotto n. 9, Terreno ubicato in via Luciano Rinaldi ed individuato al NCT al foglio n. 160 particelle n. 1389, facente parte di una porzione di piazzale retrostante l'immobile e nn. 1525-1526-1532-1533 facenti parte dello spiazzo adibito a parcheggio per i clienti ubicato di fronte l'immobile in via Luciano Rinaldi.

Operazioni peritali e sopralluogo

Il sottoscritto, ad evasione del suddetto incarico, ha fissato l'avvio delle operazioni peritali in data 27/03/2023 alle ore 13:00 previa comunicazione alle parti a mezzo PEC di cui si allegano le ricevute di invio (Allegato n°1). Il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sottoscritto, in data 27/03/2023 alle ore 13:15 si è recato presso l'immobile da periziare ove erano presenti l'avv. Gabriele Galota in qualità di Custode giudiziario, il geom. [REDACTED] in qualità di consulente tecnico di parte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla presenza dei suddetti il Sottoscritto ha effettuato gli accertamenti di rito, redigendo regolare verbale di sopralluogo che si allega (Allegato n° 2). Il Sottoscritto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo del tribunale, ha effettuato le verifiche della documentazione catastale ed urbanistica presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per effettuare tutte le necessarie verifiche ed acquisire la necessaria documentazione. Presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il Sottoscritto ha visionato i dati catastali per verificare se sono intercorse variazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riguardo alla conformità edilizia ed alle descrizioni di dettaglio si rimanda alle perizie già agli atti. L'immobile oggetto di perizia è attualmente utilizzato come deposito, salone espositivo e vendita del negozio di arredamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione dei beni

LOTTO unico procedura n. 48/2017 e LOTTO 8

Si ritiene di trattare insieme i due lotti in quanto il lotto 8 è parzialmente ricompreso all'interno del lotto unico, inoltre comprende una piccola porzione del magazzino seminterrato che consente di completare per intero il suddetto locale. Al termine della valutazione saranno indicate le percentuali di incidenza del valore come suggerito dal Custode e ribadito dal G.E. L'Immobile, adibito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ad uso commerciale è composto da un corpo di fabbrica principale oltre un ampio piazzale esterno ed un locale adibito a magazzino posto sul retro. L'edificio è ubicato a Cassibile, frazione di Siracusa, nella principale via Nazionale al numero 69-71 ad angolo con via Rinaldi e gode di ottima visibilità ai fini commerciali. L'edificio a pianta rettangolare è stato realizzato nel 2007 (anno in cui è stata rilasciata l'agibilità) ed è realizzato su 4 livelli di cui uno sotto il piano stradale adibito a magazzino, uno al piano terra adibito a negozio e salone espositivo ed uno al primo piano adibito a salone espositivo. Al secondo piano è presente un locale tecnico ed un sotto tetto (vano tecnico) da cui si accede ad un terrazzo ove sono presenti le unità esterne dell'impianto di climatizzazione. Sul retro, al piano terra, è presente un piazzale accessibile con gli automezzi ed un locale adibito a magazzino. Dal cancello di accesso, posto su via Rinaldi, si accede ad una rampa piastrellata carrabile che consente l'accesso degli automezzi al piano scantinato. Scendendo dalla suddetta rampa, sul lato destro, è ubicato il locale pompe antincendio ove sono presenti n° 2 pompe con relativi quadri elettrici e n° 7 serbatoi per la riserva idrica pari a circa 20 mc. Il piano scantinato è accessibile oltre che attraverso la rampa carrabile anche attraverso una scala interna, posta sul retro dell'edificio e che ne consente l'accesso direttamente dal salone principale di vendita. Il piano scantinato (livello -1) si presenta "rustico" con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi a vista (documentazione fotografica in allegato n° 3). Sono altresì a vista lungo i soffitti e pareti parti degli impianti idrico antincendio, scarichi ed elettrici. Sul pavimento è presente un massetto in cemento, le porte e finestre sono state realizzate con apprestamenti il legno e pannelli in compensato o polietilene semitrasparente tipici di cantiere. Tale locale, diviso in 2 e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



denominato Deposito A e Deposito B nella planimetria di progetto è interamente adibito a deposito di materiali in maggior parte destinati alla vendita. Nel deposito B una piccola area sembra adibita a piccoli lavori di falegnameria. In entrambi i locali sembrano essere presenti piccole quantità di materiali non commerciabili da destinare a rifiuto. La parte individuata dal sub n. 16 al pari di quanto descritto si presenta al rustico con materiale vario ivi depositato. Al piano terra si accede dall'angolo stradale attraverso un'ampia porta a vetri al locale di esposizione e vendita. All'esterno dell'edificio sul lato interno è presente un ampio terrazzo. A titolo di promemoria si riassumono le difformità rilevate, rispetto al progetto approvato sono le seguenti:

1) Al piano terra è stata realizzata un'apertura per consentire l'accesso ad altro locale confinante di proprietà della stessa Ditta (non oggetto di pignoramento). In tale passaggio è stata installata una porta di tipo "taglia fuoco" ai fini della compartimentazione antincendio. Tuttavia sarà necessario richiudere la suddetta apertura nelle ipotesi di vendita dell'immobile.

2) Al piano secondo, nel pianerottolo della scala di accesso, è stata realizzata una piccola parete che separa l'ingresso del sottotetto del negozio da quello dell'appartamento confinante. Tale modifica non costituisce una difformità rilevante ai fini urbanistici ed è a vantaggio dell'indipendenza dell'immobile ai fini della vendita.

Ai fini del calcolo dell'incidenza percentuale delle porzioni del locale seminterrato, per il calcolo della superficie commerciale rilevata al piano seminterrato si ritiene opportuno suddividere l'immobile secondo le porzioni catastali di cui ai sub 14-15-16, pertanto si ha:



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$S_{sub14} = 238,18 \text{ mq}$

$S_{sub15} = 459,96 \text{ mq}$

$S_{sub16} = 73,86 \text{ mq}$

Al Sub 15 è annessa la superficie del Cortile 1 pari a $S_{cl} = 39,93 \text{ mq}$

Fanno parte del sub 15 anche i locali tecnici:

Locale gruppo elettrogeno = 2,81 mq

Locale gruppo antincendio = 20,41 mq

Il totale al livello seminterrato (esclusi i cortili e locali tecnici) è:

$S_{-1} = 238,18 + 459,96 + 73,86 = 744,72 \text{ mq}$

Per il calcolo della superficie commerciale si adottano i seguenti coefficienti:

il 10% per i cortili e cavedi e 20% per locali tecnici.

La superficie commerciale è così calcolata:

al piano scantinato

$S_{c-sub14} = 238,18 \text{ mq}$

$S_{c-sub15} = 459,96 + (39,93 * 0,10) + (23,22 * 0,20) = 468,60 \text{ mq}$

$S_{c-sub16} = 73,86 \text{ mq}$

Si ritiene altresì di quotare in via preliminare il magazzino al piano scantinato in maniera indipendente in modo da poter effettuare il calcolo dell'incidenza percentuale del valore delle singole porzioni dello stesso rispetto al valore complessivo del lotto unificato.

Al piano terra si ha:

Salone di vendita $S_{OE} = 322,95 \text{ mq}$

Ufficio $S_{uff} = 19,35 \text{ mq}$

Servizi igienici $S_{b0} = 4,85 * 2 = 9,70 \text{ mq}$

Magazzino $S_{MD} = 42,93 \text{ mq}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La superficie utile coperta al piano terra è:

$$S_0 = 322,95 + 19,35 + 9,70 + 42,93 = 394,93 \text{ mq}$$

I cortili esterni hanno una superficie complessiva pari a: $S_{0c} = 313,75 \text{ mq}$

Catastralmente la superficie ricadente sul sub 19 è:

$$\text{sub 19} = 173,98 + 42,93 = 216,91 \text{ mq}$$

La rimanente superficie ricadente sul sub 18 è pari a:

$$\text{sub 18} = 394,93 - 216,91 = 178,02 \text{ mq}$$

Al primo piano vi è un ambiente unico adibito a sala di esposizione avente la seguente superficie utile:

$$S_1 = 158,97 \text{ mq}$$

inoltre è presente un balcone avente superficie:

$$S_{1b} = 4,20 \text{ mq}$$

Al secondo piano la superficie rilevata è:

$$\text{locale tecnico } S_{2lt} = 52,17$$

$$\text{sottotetto } S_{2s} = 128,76$$

$$\text{terrazzo } S_{2t} = 18,87 \text{ mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale si adottano i seguenti coefficienti:

40% per i balconi coperti, il 10% per i cortili e cavedi, 20% per locali sottotetto

non abitabili, 20% per locali tecnici e 10% per terrazzini. Si adottano inoltre i

seguenti coefficienti per magazzini e depositi: 50% per magazzino al piano

terra. La superficie commerciale è così calcolata:

al piano terra:

$$S_{0 \text{ comm}} = 352 + (42,93 * 0,50) + (313,75 * 0,10) = 404,84 \text{ mq}$$

al primo piano:

$$S_{1 \text{ comm}} = 158,97 + (4,20 * 0,40) = 160,65 \text{ mq}$$



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

al secondo piano

$$S_{2\text{comm}} = (52,17 \cdot 0,20) + (128,76 \cdot 0,20) + (18,87 \cdot 0,10) = 38,07 \text{ mq}$$

La Superficie commerciale totale è:

$$S_{\text{comm}} = 404,84 + 160,65 + 38,07 = 603,56 \text{ mq}$$

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in tutti i vani, ad esclusione dei locali non rifiniti come precedentemente descritto.

STIMA DEI BENI

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo si è adottato il criterio di stima sintetica per confronto con i valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° semestre 2022) e le quotazioni di mercato pubblicate dalla rivista "Borsino Immobiliare", punto di riferimento per gli operatori immobiliari.

Considerando la zona ove è ubicato l'immobile il valore di mercato relativo alle compravendite di immobili rilevato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la tipologia di costruzione (negozi) nella zona Cassibile E1 oscilla da un minimo di 1150,00 €/mq ad un massimo di 1650,00 €/mq e pertanto si assumerà come valore di partenza il valore medio calcolato pari a $(1150,00 + 1650,00) / 2 = 1400,00$ €/mq. Altresì l'Agenzia calcola il valore dei magazzini nella medesima zona con un valore medio di 285 €/mq. Il valore medio di mercato per la zona Cassibile, rilevato dalla rivista "Borsino Immobiliare" per i negozi è in media pari a 1044,00 €/mq, pertanto mediando i valori si giunge al più probabile valore di mercato pari a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

$(1400,00+1044,00)/2= 1222,00 \text{ €/mq}$. Riguardo ai magazzini la rivista Borsino

immobiliare rileva un valore medio pari a 233,00 €/mq, pertanto effettuando

una media con il valore dell'Agenzia delle Entrate si giunge al più probabile

valore di mercato pari a Euro $(285,00+233,00)/2= 259,00 \text{ €/mq}$. I valori

adottati sono in linea con quanto riscontrato presso le agenzie immobiliari, in

quella zona, per le tipologie di immobile considerato. Si fa presente che

dall'anno 2017 al 2022 l'andamento della quotazione media immobiliare per

la suddetta zona ha registrato una leggera flessione. La superficie commerciale

del negozio comprensiva di tutte le pertinenze sui tre livelli (piano T-1-2) è

pari a:

$S_{\text{comm_negozio}}= 603,56 \text{ mq}$

Il Valore del negozio è così calcolato:

$V_1 = S_{\text{comm_negozio}} \text{ mq} * 1222,00 \text{ €/mq} = 603,56 * 1222,00 = \text{€ } 737.550,32$

Alla valutazione di base si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi come

di seguito riportato. Prendendo in considerazione l'età dell'edificio di circa 15

anni, lo stato d'uso buono e la tipologia di immobile si applicherà un

coefficiente $k_1=0,88$ Inoltre è stata considerata una riduzione del valore di

mercato (3%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto adottando un

coefficiente pari a $k_2=0,97$. Pertanto il Valore finale sarà calcolato applicando

il coefficiente: $k= k_1 * k_2 = 0,88 * 0,97 = 0,776$

Pertanto il valore del negozio comprensivo di accessori (piano terra, piano

primo e piano secondo oltre cortile) è pari a:

$V_{\text{negozio}}= 737.550,32 * 0,776 = \text{€ } 572.339,05$

Al fine di valutare il suddetto magazzino in corso di costruzione il sottoscritto

ha redatto n. 3 computi metrici separati per ogni sub come evidenziato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



nell'Allegato n° 4.

Il valore del magazzino è così calcolato

SUB 14

$$V_{14} = 238,18 * 259,00 = \text{€ } 61.688,62$$

A tale valore si ritiene di decurtare solamente l'importo dei lavori per il completamento dello stesso pari a:

$$L_{14} = \text{€ } 29.186,61$$

Pertanto il valore del sub 14 è pari a:

$$V_{s14} = \text{€ } 61.688,62 - \text{€ } 29.186,61 = \text{€ } \underline{32.502,01}$$

SUB 15

$$V_{15} = 468,60 * 259,00 = \text{€ } 121.367,40$$

A tale valore si ritiene di decurtare solamente l'importo dei lavori per il completamento dello stesso pari a:

$$L_{15} = \text{€ } 70.752,97$$

Pertanto il valore del sub 15 è pari a:

$$V_{s15} = \text{€ } 121.367,40 - \text{€ } 70.752,97 = \text{€ } \underline{50.614,43}$$

SUB 16

$$V_{16} = 73,86 * 259,00 = \text{€ } 19.129,74$$

A tale valore si ritiene di decurtare solamente l'importo dei lavori per il completamento dello stesso pari a:

$$L_{16} = \text{€ } 11.560,53$$

Pertanto il valore del sub 16 è pari a:

$$V_{s16} = \text{€ } 19.129,74 - \text{€ } 11.560,53 = \text{€ } \underline{7.569,21}$$

Pertanto il valore totale del magazzino scantinato è pari ad Euro

$$V_{-1} = V_{s14} + V_{s15} + V_{s16} = \text{€ } \underline{90.685,95}$$



Il valore percentuale rispetto al valore dell'intero magazzino è così ripartito:

$$V_{14\%} = 35,84\%$$

$$V_{15\%} = 55,81\%$$

$$V_{16\%} = 8,35\%$$

Ai valori calcolati relativamente al salone di vendita vanno detratti i costi per il completamento e la rifinitura delle opere lasciate incomplete che sono così quantificati:

1) Lavori di rifinitura sottotetto consistenti in pavimentazione, intonacatura, pitturazione, impianto elettrico ed installazione infissi compresi competenze tecniche e altri oneri - $S_1 = € 15.000,00$

3) Lavori di ripristino apertura al piano terra consistenti in rimozione porta e ripristino parete intonacata e pitturazione intera parete - $S_2 = € 3.000,00$

Pertanto il valore del presente lotto unico della procedura 48/17 comprensivo del Lotto n° 8 è pari a:

$$V_8 = 572.339,05 + 90.685,95 - 15.000,00 - 3.000,00 = \underline{€ 645.025,00}$$

LOTTO n° 7

Il lotto n° 7 è costituito da un appartamento situato al primo piano all'interno dello stesso corpo di fabbrica. All'appartamento si accede mediante una porta di accesso ubicata nel piazzale retrostante il salone di vendita con accesso dal cancello posto su via Rinaldi. Il suddetto appartamento, individuato al sub 11 è in corso di costruzione e si presenta al rustico con struttura in c.a. e tramezzature con mattoni forati e copertura a falda con coppi siciliani.

L'appartamento è privo di qualsivoglia rifinitura e impianti tecnologici. Il Sottoscritto ha eseguito i necessari rilievi metrici per constatare che lo stesso è stato realizzato in conformità al progetto approvato. Del suddetto



appartamento si allega rilievo fotografico (Allegato 3). La superficie netta rilevata dell'immobile è pari a: $S_7 = 130,63$ mq, l'altezza utile è pari a 2,80 mt. Sono inoltre presenti n. 2 balconi per un totale di $S_{7b} = 11,10$ mq. Pertanto computando la superficie dei balconi al 30% e considerando la superficie lorda pari a 149,97 la superficie commerciale è pari a:

$$S_{7c} = 149,97 + (11,10 * 0,30) = 153,30 \text{ mq}$$

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo si è adottato il criterio di stima sintetica per confronto con i valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° semestre 2022) e le quotazioni di mercato pubblicate dalla rivista "Borsino Immobiliare", punto di riferimento per gli operatori immobiliari.

La zona ove è ubicato l'immobile ricade nella zona suburbana "Cassibile" cod. E1 (Osservatorio Immobiliare). Avendo valutato il contesto urbanistico che insiste intorno all'immobile si ritiene di prendere in considerazione i valori di mercato relativo alle compravendite di immobili rilevato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la tipologia di costruzione (abitazioni civili - zona E1) che oscilla da un minimo di 660,00 €/mq ad un massimo di 970 €/mq e pertanto si assumerà come valore di partenza il valore medio calcolato pari a $(660,00 + 970,00) / 2 = 815,00$ €/mq. Il valore medio di mercato per la zona "Cassibile" nella periferia di Siracusa, rilevato dalla rivista "Borsino immobiliare" per stabili di fascia superiore alla media di zona (in quanto di nuova costruzione) nel periodo giugno 2023 è pari a 822,00 €/mq, pertanto mediando i due valori si giunge al più probabile valore di mercato pari



a $(815,00+822,00)/2= 818,50$ €/mq. Il valore medio adottato è in linea con quanto riscontrato presso le agenzie immobiliari, in quella zona, per tale tipologia di immobile. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo alla superficie utile dell'immobile le pertinenze valutate con appositi coefficienti e pertanto si avrà:

$$S_{7c} = 153,30 \text{ mq}$$

Il Valore dell'immobile è così calcolato:

$$V_{7a} = S_{7c} \text{ mq} * 818,50 \text{ €/mq} = 153,30 * 818,50 = \text{€ } 125.476,05$$

Alla valutazione di base si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi come di seguito riportato.

Trattandosi di unità immobiliare incompleta andranno detratti i costi per il completamento dei lavori necessari ad ultimare la costruzione. A tal fine il Sottoscritto ha redatto un computo metrico per la stima dei suddetti lavori adottando il Prezzario Regionale vigente (aggiornato ai sensi del D.L. n. 50 del 17/05/2022) che si allega alla presente relazione (Allegato n° 4). Si prenderà inoltre in considerazione una riduzione del valore di mercato (3%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto adottando un coefficiente pari a $k_1=0,97$.

Pertanto, adottando i suddetti coefficienti si giunge al Valore:

$$V_{7b} = V_{7a} * k_1 = 125.476,05 * 0,97 = \text{€ } 121.711,77$$

A tale valore vanno detratti i seguenti costi per il completamento dei lavori e la regolarizzazione delle difformità riscontrate che sono così quantificati:

- 1) Lavori di completamento - $S_1 = \text{€ } 56.719,70$
- 2) Diritti e competenze tecniche SCIA e costo costruzione - $S_2 = \text{€ } 3.000,00$
- 3) Diritti e competenze tecniche DOCFA e Agibilità (SCA) - $S_3 = \text{€ } 1.500,00$

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile è pari a:



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$V_7 = V_7 - S_1 - S_2 - S_3 = 121.711,77 - 56.719,70 - 3.000,00 - 1.500,00 = €$

60.492,07 (Euro Sessantamilaquattrocentonovantadue/07)

LOTTO n. 9

I beni che compongono il lotto n°9 sono costituiti da alcuni terreni censiti al NCEU del Comune di Siracusa al foglio n° 160, particelle 1389-1525-1526-1532-1533. I beni ricadono in area definita nel P.R.G. di Siracusa come "zona in viabilità PRG". I Terreni individuati dalle particelle 1525-1526-1532-1533 sono ubicati in via Rinaldi di fronte al corpo di fabbrica di cui ai lotti nn. 7-8 e sono utilizzati come parcheggio autovetture di pertinenza all'attività commerciale ed hanno una superficie complessiva di 497 mq. La particella n. 1389 invece costituisce una piccola quota parte del cortile interno al complesso edilizio ed ha una estensione di circa 71 mq. Ai fini di una corretta valutazione, anche al fine di unificare i lotti di vendita il Sottoscritto ritiene di considerare la particella 1389 come porzione di cortile esterno di pertinenza del salone di vendita, altresì le particelle nn. 1525-1526-1532-1533 saranno invece considerate come parcheggio scoperto di pertinenza dell'attività commerciale ad uso dei dipendenti e dei clienti nonché dei condomini dell'immobile.

STIMA DEI BENI

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni si considerano i valori rilevati precedentemente con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi, in particolare si adotterà il coefficiente $k_1=0,10$ per il computo della superficie destinata a cortile (71mq). Riguardo ai parcheggi scoperti in area con difficoltà di parcheggio medio/bassa il valore di mercato rilevato in tale zona è pari a €/mq 155,00

Pertanto il valore è così calcolato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_9 = 497mq * 155,00 \text{ €/mq} + 71mq * (0,10) * 1222,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 85.711,20}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMPLESSIVO

Il Valore complessivo del lotto unico della procedura 48/17 con i lotti 7-8-9 della procedura 433/16 è così calcolato:

$$V = 572.339,05 + 90.685,95 + 60.429,07 + 85.711,20 = \text{€ } 809.165,27 \text{ che}$$

arrotondati alle 100 Euro superiori sono pari a:

$$V_{tot} = \text{€ } 809.200,00 \text{ (Euro ottocentonovemiladuecento/00).}$$

Il valore percentuale dei sub 14-15-16 rispetto al valore complessivo è pari a:

$$V_{14\%} = 4,02\%$$

$$V_{15\%} = 6,25\%$$

$$V_{16\%} = 0,935 \%$$

Il valore percentuale dei lotti 7 e 9 rispetto al valore complessivo è pari a:

$$V_{7\%} = 7,47\%$$

$$V_{9\%} = 10,59\%$$

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto

Alla presente sono allegati:

- Allegato n° 1 - Lettera di comunicazione di avvio delle operazioni peritali e ricevute - 12 pagg.
- Allegato n° 2 - Verbale di sopralluogo - 2 pagg.
- Allegato n° 3 - Documentazione fotografica - 4 pagg.
- Allegato n° 4 - Computi metrici lavori di completamento - 14 pagg.

Augusta, 30/06/2023

Il Tecnico
(Dott. Ing. Enrico Lombardo)