

TRIBUNALE di SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 344/2016



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. Luca Gurrieri



Promosso da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro:



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA



IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Catinella



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N°344/2016 PROMOSSA
DALLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. CONTRO IL [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI N°5 BENI IMMOBILI FACENTI PARTE

DEL CENTRO COMMERCIALE DENOMINATO "PIAZZA [REDACTED]"

- A) NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA NAZIONALE N°296,
DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157,
PART. N°2293, SUB 4, CAT. C/1, RENDITA CATASTALE € 440,33;
- B) NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA NAZIONALE N°300,
DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157,
PART. N°2293, SUB 5, CAT. C/1, RENDITA CATASTALE € 1.090,34;
- C) NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA SALVATORE RISCICA
N°12, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO
N°157, PART. N°2293, SUB 7, CAT. C/1, RENDITA CATASTALE €754,85;
- D) NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA SALVATORE RISCICA
N°8, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO
N°157, PART. N°2293, SUB 8, CAT. C/1, RENDITA CATASTALE €733,89;
- E) NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA SALVATORE RISCICA
N°14, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO
N°157, PART. N°2293, SUB 9, CAT. C/1, RENDITA CATASTALE €1.658,24.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco Catinella, iscritto all'albo degli Ingegneri della



Provincia di Siracusa al n°1023 in qualità di libero professionista, in data 03/11/2016 ha avuto incarico dal Giudice Dott. Luca Gurrieri, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°344/2016 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro il sig. ██████████, di determinare il valore di mercato dei seguenti beni immobili, siti in Cassibile, zona del territorio del Comune di Siracusa, e facenti parte del Centro Commerciale denominato "Piazza ██████████" con ingressi indipendenti dalla via Nazionale e dalla via Salvatore Riscica, come da visure catastali storiche allegate:

- A) Negozio sito al piano terra, via Nazionale n°296, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n°157, part. N°2293, sub 4, cat. C/1, rendita catastale €440,33;
- B) Negozio sito al piano terra, via Nazionale n°300, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n°157, part. N°2293, sub 5, cat. C/1, rendita catastale € 1.090,34;
- C) Negozio sito al piano terra, via Salvatore Riscica n°12, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n°157, part. N°2293, sub 7, cat. C/1, rendita catastale € 754,85;
- D) Negozio sito al piano terra, via Salvatore Riscica n°8 e n°10, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n°157, part. N°2293, sub 8, cat. C/1, rendita catastale € 733,89;
- E) Negozio sito al piano terra, via Salvatore Riscica n°14, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n°157, part. N°2293, sub 9, cat. C/1, rendita



catastale € 1.658,24.

Il Giudice ha fissato, per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 21/04/2017 concedendo al sottoscritto C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della stessa udienza per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti. Il termine ultimo di consegna della presente è pertanto il 21/03/2017.

In via preliminare il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata [REDACTED] legale del creditore procedente, che è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

2. ISPEZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI E SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti con il verbale di conferimento di incarico di stima, giurato in data 11/11/2016, e per determinare il valore di mercato degli immobili di cui in premessa, il sottoscritto ha eseguito le sottoelencate operazioni:

- Il 30/11/2016 ha inviato racc. A/R n°150905045758-8 e n°15090504576-9 al sig. [REDACTED] convocandoli per sabato 10/12/2016, alle ore 9,00, in Siracusa via Nazionale 298 per l'inizio delle operazioni peritali.
- Il giorno 02/12/2016, dalle ore 08,10 alle ore 9,00 (ved. verbale di sopralluogo), si è recato presso l'Ufficio del Catasto e presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per acquisire le visure degli immobili, le planimetrie, l'estratto di mappa catastali e per eseguire ispezione ipotecaria al fine di accertare l'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni oggetto di stima; le risultanze di tali ispezioni sono



allegate alla presente.

- Il 10/12/2016 dalle ore 9,00 alle 11,30, come da precedente convocazione, si è recato con il proprio collaboratore di fiducia dott. [REDACTED], in via Nazionale n°298 (ved. verbale di sopralluogo). Qui trovava ad attenderlo il sig. [REDACTED] proprietario degli immobili, mentre era assente l' [REDACTED] gale del creditore precedente. Il sig. [REDACTED] consentiva al sottoscritto l'accesso all'interno dei negozi siti al piano terra di cui alla presente procedura esecutiva; si poteva pertanto confrontare le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, eseguire un rilievo fotografico e planimetrico dell'interno e dell'esterno degli immobili (ved. foto e tavole in scala 1:100 e 1:200 allegate alla presente) e prendere appunti su separati fogli. Il sottoscritto si riservava di riconvocare il [REDACTED] ove occorrente, per la verifica dei rilievi eseguiti e la prosecuzione degli stessi.
- Il 14/12/2016 dava incarico al dott. [REDACTED] di acquisire copia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, della pratica edilizia relativa agli immobili di cui alla presente procedura esecutiva per verificarne la regolarità urbanistica.
- Il 14/01/2017 alle ore 9,30, come da accordi telefonici avuti con il sig. [REDACTED] si è nuovamente recato presso gli immobili, accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia dott. geom. [REDACTED] per le verifiche dei rilievi planimetrici effettuati in precedenza e la prosecuzione degli stessi.
- Il 09/01/2017, a mezzo pec, richiedeva all'Agenzia delle Entrate copia dei contratti di affitto stipulati dal sig. [REDACTED] per i suddetti immobili. L'Agenzia delle



Entrate rispondeva a mezzo racc. A/R n°92-003956470-99-7 del 24/01/2017 che si allega alla presente.

- Il 27/01/2017 dava incarico al dott. [REDACTED] di ritirare, presso l'Ufficio Urbanistica di Siracusa, il certificato di agibilità degli immobili che si allega alla presente.
- Il 31/01/2017 faceva eseguire dal dott. [REDACTED] ispezione sul portale siciliano dell'energia SIENERGIA per accertarsi dell'eventuale presenza degli APE per gli immobili; l'ispezione dava esito negativo (ved. risultati di tale ispezione allegati alla presente).

3. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE "PIAZZA [REDACTED], ALL'INTERNO DEL QUALE SONO UBICATI GLI IMMOBILI DI CUI IN EPIGRAFE

Il centro commerciale "Piazza [REDACTED]" si trova nella zona sud di Siracusa, denominata Cassibile, in una posizione centrale sul lato destro della S.S. 115 lungo la direzione Siracusa-Avola, a circa 800 m di distanza dallo svincolo autostradale Siracusa-Gela. Il tutto fra le coerenze, a partire da est ed in senso orario, sempre dello stesso foglio n°157: via Nazionale, proprietà di terzi, via Salvatore Riscica e proprietà di terzi.

Il centro commerciale è stato realizzato all'interno di un fabbricato con due ingressi, uno dalla via Nazionale e l'altro dalla strada parallela, via Salvatore Riscica il cui accesso è regolato da due ampie serrande in alluminio; un portico collega le due vie e disimpegna al piano terra i n°5 negozi di cui alla presente procedura (ved. tav. 1 in sc. 1:200 e foto allegate).



Il fabbricato, realizzato intorno all'anno 2000, è composto da due elevazioni fuori terra nella parte prospiciente la via Nazionale, una elevazione fuori terra nella parte che prospetta sulla via Salvatore Riscica; al piano primo, sulla via Nazionale, vi è un'abitazione che non fa parte degli immobili da stimare di cui alla presente procedura n°344/2016. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato ordinario, i solai del tipo latero-armato con copertura parte a terrazza e parte a tetto (ved. foto allegate).

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale allegato, risulta che il tipo mappale del fabbricato del centro commerciale non è corrispondente allo stato dei luoghi; prima della vendita occorre aggiornarlo all'Ufficio del Catasto di Siracusa. I costi necessari per l'aggiornamento del tipo mappale ammontano presuntivamente ad € 2.000,00 oltre I.V.A.

Gli immobili di cui alle lettere A (sub4), B (sub5), C (sub7), D (sub8) ed E (sub9) hanno destinazione commerciale ed ingressi indipendenti; quelli contraddistinti dalle lettere A e B hanno ingresso dalla via Nazionale, i restanti tre dalla via Salvatore Riscica.

I negozi sono catastalmente individuati dai sub 4, 5, 7, 8 e 9 della particella n°2293 del foglio n°157, gli altri subalterni, non facenti parte della procedura di vendita all'asta, sono beni comuni non censibili (sub 1, 2 e 3), vano scala (sub 6) e lastrico solare (sub 10).

Alla presente è stato allegato l'elenco dei subalterni; i subalterni n°1, 2, 3, 6 e 10 non fanno parte della presente procedura esecutiva.

3.a Regolarità urbanistica del centro commerciale "Piazza Fic [REDACTED]"

Per la realizzazione del centro commerciale il proprietario [REDACTED] ha ottenuto le Concessioni Edilizie n°1123 del 27/09/1988 e di modifica alla precedente n°119 del 03/06/2003 oltre autorizzazioni per modifiche interne n°4815 del 17/06/2004 e n°8317



del 31/03/2011. Con questi titoli autorizzativi ha costruito e successivamente modificato internamente, in Cassibile via Nazionale e via Salvatore Riscica, locali ad uso commerciale a pianterreno ed una casa per civile abitazione a piano primo, previa demolizione di preesistenze di sua proprietà.

I negozi del centro commerciale, oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, contraddistinti nel N.C.E.U. di Siracusa al foglio n°157, part. n°2293, sub 4, 5, 7, 8 e 9, sono unità immobiliari indipendenti dal punto di vista urbanistico (ved. tavole grafiche allegate n°1, 2, 3, 4, 5 e 6; essi pertanto possono formare cinque distinti lotti di vendita.

Di seguito vengono descritti e stimati singolarmente tenendo conto delle rispettive caratteristiche costruttive, di localizzazione e di possesso.

4. NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA NAZIONALE N°296, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157, PART. N°2293, SUB 4

4.a Indicazione ed individuazione del negozio

Il negozio è ubicato a Cassibile, via Nazionale n°296 (sulla S.S. n°115), latitudine 36.976195°, longitudine 15.197089°, con ingresso dal portico del centro commerciale dalla via Nazionale (ved. tav. 1 in sc 1:200 allegata); esso è al pianterreno nella zona del centro commerciale costituita da due elevazioni fuori terra. L'immobile è attualmente utilizzato come rivendita di pane ed è condotto e gestito dallo stesso proprietario sig. [REDACTED]

La zona in cui ricade l'immobile è centrale e in essa, fin dagli anni '50-'60 in poi, sono stati realizzati numerosi edifici destinati a civile abitazione di normale qualità. In tale area vi è la presenza di un discreto numero di attività commerciali, sufficientemente servita



dai mezzi pubblici, che è dotata di tutti quei servizi tipici delle zone di tipo residenziale quali acquedotto, fognatura, elettricità e telefono; il tessuto stradale è quello tipico dei piccoli comuni con vie di larghezza m. 7,00-8,00 circa. Il centro del Comune di Siracusa dista circa 15 km ed è facilmente raggiungibile mediante la stessa S.S. n°115 sulla quale prospetta.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub4, cat. C/1, rendita catastale € 440,33, di proprietà del sig. ██████████ confinante, a partire da nord ed in senso orario, con proprietà della stessa ditta, via Nazionale, portico del centro commerciale e vano scala (ved. planimetria tav. 2 in scala 1:100 allegata).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

4.b Descrizione complessiva e sintetica del negozio

Il negozio destinato a rivendita di pane è situato al piano terra ed è composto da un unico vano con antibagno e bagno; nella parte a sud vi è un'apertura che lo mette in comunicazione con un'altra unità immobiliare, che al momento dei sopralluoghi risulta utilizzata dal ██████████ come laboratorio per la produzione del pane, ma che non fa parte degli immobili pignorati di cui alla presente procedura esecutiva. La presente stima, pertanto, avrà come oggetto solo il vano della rivendita di pane, distinto con il sub 4, del foglio n°157, part. n°2293. L'apertura che mette in comunicazione le due unità immobiliari, delle dimensioni 0,90x2,10 (ved. tav.2 in sc. 1:100 allegata), dovrà essere chiusa a cura e spese del sig. ██████████ per rendere l'unità immobiliare conforme agli elaborati di progetto approvati.

I pavimenti e i battiscopa sono in marmo, gli infissi esterni in alluminio con vetro



antisfondamento, la porta interna dell'antibagno in alluminio, quella del bagno a soffietto in PVC, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle 20x20 fino ad un'altezza di m.2,00 circa da terra, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di un'unità di climatizzazione; l'impianto elettrico è provvisto della certificazione ai sensi della L.46/90, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,70 circa, la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, è di mq. 24,98 circa (ved. tav. n°2 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti e del prospetto è discreto come si evince dal documentario fotografico allegato; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione commerciale dell'immobile.

4.c Stato di possesso del negozio

Al momento dei sopralluoghi del 10/12/2016 e 14/01/2017 il negozio risultava adibito a rivendita di pane ed utilizzato dal proprietario [REDACTED]

4.d Vincoli ed oneri giuridici del negozio

Per accertarsi dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il sottoscritto si è recato, in data 02/12/2016, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa dove ha eseguito un'ispezione ipotecaria per immobile (ved. in allegato risultanze dell'ispezione).



4.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

4.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della

vendita a cura e spese della procedura

Dall'ispezione eseguita presso il servizio di Pubblicità Immobiliare, attestata anche dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] posta all'interno del fascicolo di parte e prodotta dal creditore precedente, risultano i seguenti vincoli:

- iscrizione del 21/12/2004, Registro Particolare n°87986, Registro Generale n°30746. Pubblico Ufficiale Notaio Francesco Grasso, rep. N°86124 del 06/10/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico.
- iscrizione del 25/11/2014, Registro Particolare n°1790, Registro Generale n°19014. Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., rep. N°7386/2014 del 19/11/2014. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73. Nota disponibile in formato elettronico.
- trascrizione del 14/10/2016, Registro Particolare n°12122, Registro Generale n°16091. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA, rep. N°2814 del 14/07/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

4.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

L'edificio in cui ricade l'immobile attualmente non è sottoposto ad amministrazione



di tipo condominiale e pertanto non vi sono spese fisse di gestione e manutenzioni, nè spese straordinarie già deliberate e non risultano eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente con l'elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica allegata e dalla relazione notarile del [REDACTED] posta all'interno del fascicolo di parte, l'immobile è attualmente di proprietà del [REDACTED]

Ad egli pervenne per atto del 01/05/1984 rogato dal Notaio Francesco Grasso di Siracusa, trascritto il 11/05/1984 ai nn° 7394/6084 con cui acquisiva i 4/5 da potere di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal punto di vista catastale, invece, il sottoscritto ha riscontrato una difformità, tra la planimetria presentata all'Ufficio del Catasto ed estratta dal sottoscritto in data 02/12/2016 (in allegato) e lo stato dei luoghi (tav. n°2 in sc.1:100 allegata). La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi perché è stato realizzato, all'interno della rivendita di pane, il bagno, con antibagno.

Prima di potere procedere alla vendita all'asta dell'immobile sarà necessario presentare la procedura DOCEFA, all'Ufficio del Catasto di Siracusa, per la variazione della planimetria al fine di ottenere la conformità catastale così come disposto dalle vigenti leggi in materia. I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione. I costi per la chiusura della porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari, come detto alla pag.9, dovranno essere sostenuti dal sig. [REDACTED] prima della vendita dell'immobile.

Si è inoltre proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile, inoltrato alla Regione Sicilia (ved. in allegato protocollo di trasmissione) in quanto, dall'ispezione eseguita il 31/01/2017, era risultato non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (in allegato risultato dell'ispezione).

4.f Valutazione complessiva del negozio

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:



4.f.1 Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale negli edifici civili	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta, locali di sgombero	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel piano sottotetto)	50
Balconi o terrazze scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisioni laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino di proprietà esclusiva	1-5

Per tenere conto dello stato di manutenzione dei manufatti, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,90, ricavato dalla tabella 3.f.2 seguente, che corrisponde ad una svalutazione del 10%:

4.f.2 Coefficienti per lo stato di manutenzione			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Sufficiente/Scadente
20-40 anni	Fino ad 1,05	1	Fino a 0,9
Oltre 40 anni	Fino ad 1,1	1	Fino a 0,8

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	24,98	100	24,98	Sud-Est	Discrete
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			25,00		

ASTE GIUDIZIARIE.it

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Per i fabbricati i metodi di stima generalmente adottati sono:

- 1) - Stima per consistenza
- 2) - Stima per reddito
- 3) - Stima per valore commerciale

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area ad esso fabbricato afferente e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 800,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali

ASTE GIUDIZIARIE.it



dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%.



1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 25,00 circa (ved. tav. 2 in sc.

1:100 allegata):

$$\text{mq. } 25,00 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 20.000,00$$

A detrarre la svalutazione del 10%

$$\text{€ } 20.000,00 \times 10\% = \text{- € } \underline{2.000,00}$$

$$\text{Restano € } 18.000,00$$

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente al centro commerciale è pari a mq 624,00 circa (ved. relazione tecnica del progetto approvato con C.E. n°119/03 del 03/06/2003). Da informazioni attinte sul posto, in contrattazioni di compravendita recenti avvenute per lotti di terreno aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, il valore medio di mercato si può stimare in €220,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge il centro commerciale è:

$$\text{mq } 624,00 \times \text{€ } 220,00 = \text{€ } 137.280,00$$

Per tenere conto delle differenti superfici dei piani terra a destinazione commerciale e del piano primo a destinazione abitativa, si considera che la quota del terreno afferente al piano terra è pari al 70%, quella al piano primo è pari al 30%:

$$\text{€ } 137.280,00 \times 0,70 = \text{€ } 96.096,00$$

Considerato che la superficie commerciale costruita al piano terra è complessivamente di mq. 265,36 si ottiene un valore unitario, per mq di costruito, pari a:



$$€ 96.096,00 / 265,36 = € 362,13$$

Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

$$\text{mq. } 25,00 \times € 362,13 = € 9.053,25$$



3) Utile lordo dell'impresa

$$(€ 18.000,00 + € 9.053,25) \times 25\% = € 6.763,31$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 18.000,00
- Valore dell'area	€ 9.053,25
- Utile lordo dell'impresa	€ <u>6.763,31</u>

Sommano € 33.816,56

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = € 33.816,56$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Questo metodo presuppone la conoscenza del reddito lordo di unità immobiliari in zona aventi caratteristiche similari; per ottenere il reddito netto occorre detrarre dal reddito lordo le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per gli sfiti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, per tasse e imposte (IRPEF, IMU); l'ammontare complessivo di tali spese è pari al 45% del reddito annuo lordo.

Tenuto conto dei valori OMI allegati di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dai contratti di affitto forniti dall'Agenzia delle Entrate per due immobili di cui alla presente procedura, il reddito lordo annuo per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 3.000,00.



Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 3.000,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$€ 3.000,00 \times 45\% = - € 1.350,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (3.000,00 - 1.350,00) = € 1.650,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,50\%$ si ottiene il valore:

$$V_2 = € 1.650,00 / 3,50\% = € 47.142,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della centralità della zona, della piccola superficie, del periodo di costruzione, delle condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne, è risultato mediamente di € 1.650,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq. 25,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 25,00 \times € 1.650,00 = € 41.250,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V_3 = € 41.250,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = (V_1 + V_2 + V_3) / 3 = € (33.816,56 + 47.142,00 + 41.250,00) / 3 = € 40.736,19$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione. I costi per la chiusura della porta che mette in



comunicazione l'unità immobiliare con quella adiacente, come detto alla pag.9, dovranno essere sostenuti [REDACTED] prima della vendita dell'immobile.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile di piano terra, via Nazionale n°296, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub 4 è, tenuto conto dei costi per la presentazione della planimetria catastale e di un abbattimento a forfait, per tenere conto dello stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 686,19:

$€ (40.736,19 - 450,00 - 686,19) = € 40.000,00$ (diconsi euro quarantamila/00).

5. NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA NAZIONALE N°300, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157, PART. N°2293, SUB 5

5.a Indicazione ed individuazione del negozio

Il negozio è ubicato a Cassibile, via Nazionale n°300 (sulla S.S. n°115), latitudine 36.976145°, longitudine 15.197009°, con ingresso dal portico del centro commerciale dalla via Nazionale (ved. tav. 1 in sc 1:200 allegata). Esso è al pianterreno nella zona del centro commerciale costituita da due elevazioni fuori terra ed è attualmente utilizzato come sala bar, condotta e gestita dallo stesso proprietario sig. [REDACTED]

Per la descrizione della zona in cui ricade l'immobile si rimanda alle pag.8 e 9 della presente relazione.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub5, cat. C/1, rendita catastale € 1.090,34, di proprietà del sig. [REDACTED] confinante a partire da nord ed in senso orario con portico del centro commerciale, via Nazionale, proprietà di terzi e tettoia-parcheggio (ved. planimetria tav. 3 in scala 1:100 allegata).



L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

5.b Descrizione complessiva e sintetica del negozio

Il negozio è situato al piano terra ed è composto da un vano con ripostiglio, di simpegno, antibagno e bagno.

I pavimenti e i battiscopa sono in marmo, gli infissi esterni in alluminio con vetro antisfondamento, la porta interna dell'antibagno e del bagno in alluminio, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m.2,15 circa da terra, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di unità di climatizzazione; l'impianto elettrico è provvisto della certificazione ai sensi della L.46/90, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,70 circa, la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, è di mq. 61,38 circa (ved. tav. n°3 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti e del prospetto è discreto come si evince dal documentario fotografico allegato; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione commerciale dell'immobile.

5.c Stato di possesso del negozio

Al momento dei sopralluoghi del 10/12/2016 e 14/01/2017 il negozio risultava adibito a sala bar ed utilizzato dal proprietario [REDACTED]



5.d Vincoli ed oneri giuridici del negozio

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria, eseguita in data 02/12/2016, sono allegata alla presente.

5.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

5.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della

vendita a cura e spese della procedura

Le risultanze dell'Ispezione ipotecaria, attestate anche dalla relazione notarile del Notaio ██████████ sono riportate alle pag. 10 e 11 della presente relazione.

5.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

Vale quanto riportato alle pag. 11 e 12 della presente relazione.

5.e Regolarità edilizia del negozio

Il negozio, è stato realizzato mediante le Concessioni Edilizie n°1123 del 27/09/1988, di modifica alla precedente n°119 del 03/06/2003 ed autorizzazione n°4815 del 31/03/2011; lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto riportato in queste ultime tavole grafiche allegate.

Per il negozio è stato rilasciato il certificato di agibilità n°128774 in data 16/12/2003 (allegato alla presente).

Per quanto sopra, l'immobile è urbanisticamente regolare.

Dal punto di vista catastale, invece, il sottoscritto ha riscontrato una difformità, tra la planimetria presentata all'Ufficio del Catasto ed estratta dal sottoscritto in data 02/12/2016



(in allegato) e lo stato dei luoghi (tav. n°3 in sc.1:100 allegata). La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi perché, all'interno della sala bar, è stato realizzato il ripostiglio ed il disimpegno.

Prima di potere procedere alla vendita all'asta dell'immobile sarà necessario presentare la procedura DOCFA, all'Ufficio del Catasto di Siracusa, per la variazione della planimetria al fine di ottenere la conformità catastale così come disposto dalle vigenti leggi in materia. I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione.

Si è inoltre proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile, inoltrato alla Regione Sicilia (ved. in allegato protocollo di trasmissione) in quanto, dall'ispezione eseguita il 31/01/2017, era risultato non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (in allegato risultato dell'ispezione).

5.f Valutazione complessiva del negozio

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	61,38	100	61,38	Est-Nord	Discrete
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			61,00		



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 800,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 25,00 circa (ved. tav. 3 in sc.

1:100 allegata):

$$\text{mq. } 61,00 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 48.800,00$$

A detrarre la svalutazione del 10%

$$\text{€ } 48.800,00 \times 10\% = \text{- € } 4.880,00$$

Restano € 43.920,00

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente al centro commerciale è pari a mq 624,00 circa (ved. relazione tecnica del progetto approvato con C.E. n°119/03 del 03/06/2003). Tenuto conto di quanto detto alle pag. n°16 e 17, considerato che la superficie commerciale costruita al piano terra è complessivamente di mq. 265,36, si ottiene un valore unitario, per mq di costruito, pari a:

$$\text{€ } 96.096,00 / 265,36 = \text{€ } 362,13$$

Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

$$\text{mq. } 61,00 \times \text{€ } 362,13 = \text{€ } 22.089,93$$



3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€}43.920,00 + \text{€} 22.089,93) \times 25\% = \text{€} 16.502,48$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 43.920,00
- Valore dell'area	€ 22.089,93
- Utile lordo dell'impresa	€ <u>16.502,48</u>
Sommano	€ 82.512,41

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = \text{€} 82.512,41$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Tenuto conto dei valori OMI allegati di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dai contratti di affitto forniti dall'Agenzia delle Entrate per due immobili di cui alla presente procedura, il reddito lordo annuo per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 7.800,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 7.800,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$\text{€} 7.800,00 \times 55\% = - \text{€} 4.290,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (7.800,00 - 4.290,00) = € 3.510,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,50\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = \text{€} 3.510,00 / 3,50\% = \text{€} 100.285,71$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di



uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della centralità della zona, dell'entità della superficie lorda commerciale, del periodo di costruzione, delle condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne, è risultato mediamente di € 1.550,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.61,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 61,00 \times \text{€ } 1.550,00 = \text{€ } 94.550,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = \text{€ } 94.550,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 = \text{€} (82.512,41 + 100.285,71 + 94.550,00) / 3 = \text{€ } 92.449,37$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile di piano terra, via Nazionale n°300, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub 5 è, tenuto conto dei costi per la presentazione della planimetria catastale e di un abbattimento a forfait, per tenere conto dello stato d'uso, di manutenzione e di possesso pari ad € 999,37:

$$\text{€} (92.449,37 - 450,00 - 999,37) = \text{€ } 91.000,00 \text{ (di consi euro novantunomila/00).}$$



6. **NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA SALVATORE RISCICA N°12, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157, PART. N°2293, SUB 7**

6.a Indicazione ed individuazione del negozio

Il negozio è ubicato a Cassibile, via Salvatore Riscica n°12, nel territorio del comune di Siracusa, latitudine 36.9764264°, longitudine 15.1965417°, con ingresso dal portico del centro commerciale dalla via Salvatore Riscica, parallela alla via Nazionale (ved. tav. 1 in sc 1:200 allegata). Esso è al pianterreno nella zona del centro commerciale costituita da una sola elevazione fuori terra con copertura a terrazza. L'immobile è attualmente dato in affitto come ambulatorio medico (ved. risultanze dell'Agenda delle Entrate allegata).

Per la descrizione della zona in cui ricade l'immobile si rimanda alle pag.8 e 9 della presente relazione.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub7, cat. C/1, rendita catastale € 754,85, di proprietà del sig. ██████████ confinante a partire da nord ed in senso orario con portico del centro commerciale, tettoia-parcheggio, proprietà di terzi e vano scala (ved. planimetria tav. 4 in scala 1:100 allegata).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

6.b Descrizione complessiva e sintetica del negozio

L'ambulatorio è al piano terra ed è composto da ambulatorio, sala d'attesa, antibagno e bagno.

I pavimenti e i battiscopa sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio con vetro



antisfondamento, la porta interna del bagno in alluminio, quella dell'antibagno a soffietto in pvc, la porta dell'ambulatorio in legno laccata, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m.2,00 circa da terra, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di unità di climatizzazione; l'impianto elettrico è provvisto della certificazione ai sensi della L.46/90, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,70 circa, la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, è di mq. 41,98 circa (ved. tav. n°4 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti e del prospetto è discreto come si evince dal documentario fotografico allegato; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione commerciale dell'immobile.

6.c Stato di possesso del negozio

Al momento dei sopralluoghi del 10/12/2016 e 14/01/2017 il negozio risultava affittato ad ambulatorio medico come peraltro confermato dalle risultanze dell'Agenda delle Entrate allegate.

6.d Vincoli ed oneri giuridici del negozio

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria, eseguita in data 02/12/2016, sono allegate alla presente.

6.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e



cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

6.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Le risultanze dell'Ispezione ipotecaria, attestate anche dalla relazione notarile del Notaio ██████████ sono riportate alle pag. 10 e 11 della presente relazione.

6.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

Vale quanto riportato alle pag. 11 e 12 della presente relazione.

6.e Regolarità edilizia del negozio

Il negozio, è stato realizzato mediante le Concessioni Edilizie n°1123 del 27/09/1988 e di modifica alla precedente n°119 del 03/06/2003; lo stato attuale dei luoghi, all'interno dell'unità immobiliare, non corrisponde con quanto riportato nelle ultime tavole grafiche approvate ed allegate; infatti non è rappresentata la divisione del vano negozio in due vani: uno destinato all'ambulatorio medico e l'altro a sala d'attesa.

Per il negozio è stato rilasciato il certificato di agibilità n°128774 in data 16/12/2003, in allegato.

Per quanto sopra, l'immobile non è urbanisticamente regolare in quanto è necessario regolarizzare la modifica interna presentandola ai sensi della L.R. 16/2016.

Anche dal punto di vista catastale il sottoscritto ha riscontrato la stessa difformità, tra la planimetria presentata all'Ufficio del Catasto ed estratta dal sottoscritto in data 02/12/2016 (in allegato) e lo stato dei luoghi (tav. n°4 in sc.1:100 allegata).

Prima di potere procedere alla vendita all'asta dell'immobile, dunque, sarà necessario regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale.



I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ai sensi della L.R. 16/2016 sono complessivamente pari a circa € 1.500,00 di cui € 1.000,00 per la sanzione amministrativa ed € 500,00 + I.V.A. per le spese tecniche.

I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più €50,00 di spese per la presentazione del DOCFA.

Si è inoltre proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile, inoltrato alla Regione Sicilia (ved. in allegato protocollo di trasmissione) in quanto, dall'ispezione eseguita il 31/01/2017, era risultato non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (in allegato risultato dell'ispezione).

6.f Valutazione complessiva del negozio

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	41,98	100	41,98	Nord	Discrete
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			42,00		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità



di superficie si può fissare in € 800,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 42,00 circa (ved. tav. 4 in sc.

1:100 allegata):

$$\text{mq. } 42,00 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 33.600,00$$

A detrarre la svalutazione del 10%

$$\text{€ } 33.600,00 \times 10\% = \underline{\text{-€ } 3.360,00}$$

$$\text{Restano € } 30.240,00$$

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente al centro commerciale è pari a mq 624,00 circa (ved. relazione tecnica del progetto approvato con C.E. n°119/03 del 03/06/2003). Tenuto conto di quanto detto alle pag. n°16 e 17, considerato che la superficie commerciale costruita al piano terra è complessivamente di mq. 265,36, si ottiene un valore unitario, per mq di costruito, pari a:

$$\text{€ } 96.096,00 / 265,36 = \text{€ } 362,13$$

Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

$$\text{mq. } 42,00 \times \text{€ } 362,13 = \text{€ } 15.209,46$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€ } 30.240,00 + \text{€ } 15.209,46) \times 25\% = \text{€ } 11.362,36$$



Valore dell'immobile

- Costo di costruzione € 30.240,00
- Valore dell'area € 15.209,46
- Utile lordo dell'impresa € 11.362,36

Somma € 56.811,82

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = € 56.811,82$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Tenuto conto dei valori OMI allegati di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dal contratto di affitto dell'immobile fornito dall'Agenzia delle Entrate, il reddito lordo annuo è € 3.600,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 3.600,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$€ 3.600,00 \times 55\% = - € 1.980,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (3.600,00 - 1.620,00) = € 1.980,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,50\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 1.980,00 / 3,50\% = € 56.571,43$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della zona, delle dimensioni dell'immobile, della mancanza del fronte strada, del periodo di



costruzione, delle condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne, è risultato mediamente di € 1.300,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.42,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 42,00 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 54.600,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = \text{€ } 54.600,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 = \text{€} (56.811,82 + 56.571,43 + 54.600,00) / 3 = \text{€ } 55.994,42$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione. I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono pari ad € 1.500,00 circa.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile di piano terra, via Salvatore Riscica n°12, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub 7 è, tenuto conto dei costi per la presentazione della planimetria catastale, della regolarizzazione urbanistica e di un abbattimento a forfait, per tenere conto dello stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 1.044,42:

$$\text{€ } (55.994,42 - 450,00 - 1.500,00 - 1.044,42) = \text{€ } 53.000,00 \text{ (di consi euro cinquantatremila/00).}$$



7. NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA SALVATORE RISCICA N°8 E 10, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157, PART. N°2293, SUB 8

7.a Indicazione ed individuazione del negozio

Il negozio è ubicato a Cassibile, via Salvatore Riscica n°8 e n°10, latitudine 36.9763987°, longitudine 15.196513°, con ingresso dal portico del centro commerciale dalla via Salvatore Riscica, parallela alla via Nazionale (ved. tav. 1 in sc 1:200 allegata). Esso è al pianterreno nella zona del centro commerciale costituita da una sola elevazione fuori terra con copertura a terrazza. L'immobile è attualmente dato in affitto come sala parrucchiere (ved. risultanze dell'Agenzia delle Entrate allegata).

Per la descrizione della zona in cui ricade l'immobile si rimanda alle pag.8 e 9 della presente relazione.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub8, cat. C/1, rendita catastale € 733,89, di proprietà del sig. [REDACTED] onfinante a partire da nord ed in senso orario con portico del centro commerciale, vano scala, proprietà di terzi e via Salvatore Riscica (ved. planimetria tav. 5 in scala 1:100 allegata).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

7.b Descrizione complessiva e sintetica del negozio

Il negozio è situato al piano terra ed è composto da un vano con bagno.

I pavimenti e i battiscopa sono in ceramica 30x30, gli infissi esterni in alluminio con vetro antisfondamento, la porta interna del bagno in alluminio, l'intonaco interno ed esterno



del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 fino ad un'altezza di m.2,00 circa da terra, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di unità di climatizzazione; l'impianto elettrico è provvisto della certificazione ai sensi della L.46/90, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,70 circa, la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, è di mq. 33,65 circa (ved. tav. n°5 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti e del prospetto è discreto come si evince dal documentario fotografico allegato; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione commerciale dell'immobile.

7.c Stato di possesso del negozio

Al momento dei sopralluoghi del 10/12/2016 e 14/01/2017 il negozio risultava adibito a sala parrucchiere come peraltro confermato dalle risultanze dell'Agenzia delle Entrate allegata.

7.d Vincoli ed oneri giuridici del negozio

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria, eseguita in data 02/12/2016, sono allegate alla presente.

7.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.



7.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Le risultanze dell'Ispezione ipotecaria, attestate anche dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] sono riportate alla pag. 11 della presente relazione.

7.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

Vale quanto riportato alle pag. 11 e 12 della presente relazione.

7.e Regolarità edilizia del negozio

Il negozio, è stato realizzato mediante le Concessioni Edilizie n°1123 del 27/09/1988 e di modifica alla precedente n°119 del 03/06/2003; lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto riportato in queste ultime tavole grafiche allegate a meno della lieve modifica interna dell'eliminazione del tramezzo divisorio tra bagno ed antibagno.

Per il negozio è stato rilasciato il certificato di agibilità n°128774 in data 16/12/2003 (allegato alla presente).

Per quanto sopra, l'immobile può considerarsi urbanisticamente regolare.

Anche dal punto di vista catastale l'immobile è regolare in quanto il sottoscritto ha accertato, durante i sopralluoghi, la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Si è inoltre proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile, inoltrato alla Regione Sicilia (ved. in allegato protocollo di trasmissione) in quanto, dall'ispezione eseguita il 31/01/2017, era risultato non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (in allegato risultato dell'ispezione).



7.f Valutazione complessiva del negozio

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione	
Piano Terra	33,65	100	33,65	Ovest	Discrete
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE DEL NEGOZIO			34,00		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 800,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 34,00 circa (ved. tav. 5 in sc.

1:100 allegata):



mq. 34,00 x € 800,00 =	€ 27.200,00
A detrarre la svalutazione del 10%	
€ 27.200,00 x 10% =	<u>- € 2.720,00</u>
Restano	€ 24.480,00

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente al centro commerciale è pari a mq 624,00 circa (ved. relazione tecnica del progetto approvato con C.E. n°119/03 del 03/06/2003). Tenuto conto di quanto detto alle pag. n°16 e 17, considerato che la superficie commerciale costruita al piano terra è complessivamente di mq. 265,36, si ottiene un valore unitario, per mq di costruito, pari a:

$$€ 96.096,00 / 265,36 = € 362,13$$

Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

$$\text{mq. } 34,00 \times € 362,13 = € 12.312,42$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(€ 24.480,00 + € 12.312,42) \times 25\% = € 9.198,10$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 24.480,00
- Valore dell'area	€ 12.312,42
- Utile lordo dell'impresa	<u>€ 9.198,10</u>
Somma	€ 45.990,52

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = € 45.990,52$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Tenuto conto dei valori OMI allegati di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dal contratto di affitto dell'immobile fornito dall'Agenzia delle Entrate, il reddito lordo annuo è € 4.800,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 4.800,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

€ 4.800,00 x 55% = - € 2.640,00

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (4.800,00 - 2.640,00) = € 2.160,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,50\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 2.160,00 / 3,50\% = € 61.714,29$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della zona, delle dimensioni dell'immobile, dell'esistenza del fronte strada secondaria, del periodo di costruzione, delle condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne, è risultato mediamente di € 1.500,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.42,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 34,00 \times € 1.500,00 = € 51.000,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = € 51.000,00$$



VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V=(V1+V2+V3)/3=€(45.990,52 + 61.714,29 + 51.000,00)/3= € 52.901,60$$

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile di piano terra, via Salvatore Riscica n°8, 10, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub 8, considerato un abbattimento a forfait, per tenere conto dello stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 901,60:

$$€ (52.901,60 - 901,60) = € 52.000,00 \text{ (diconsi euro cinquantaduemila/00).}$$

8. NEGOZIO AL PIANO TERRA IN SIRACUSA, VIA SALVATORE RISCICA N°14, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°157, PART. N°2293, SUB 9

8.a Indicazione ed individuazione del negozio

Il negozio è ubicato a Cassibile, via Salvatore Riscica n°14, latitudine 36.9764675°, longitudine 15.196585°, con ingresso dal portico del centro commerciale dalla via Salvatore Riscica, parallela alla via Nazionale (ved. tav. 1 in sc 1:200 allegata). Esso è al pianterreno nella zona del centro commerciale costituita da una sola elevazione fuori terra con copertura a terrazza; l'immobile è attualmente destinato come sala bar e non risulta locato dal sig. XXXXXXXXXX

Per la descrizione della zona in cui ricade l'immobile si rimanda alle pag.8 e 9 della presente relazione.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub5, cat. C/1,



rendita catastale € 1.658,24, di proprietà del sig. ██████████ confinante a partire da nord ed in senso orario con proprietà di terzi, vano tecnico, cortile-parcheggio, portico del centro commerciale e via Salvatore Riscica (ved. planimetria tav. 6 in scala 1:100 allegata).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

8.b Descrizione complessiva e sintetica del negozio

Il negozio è situato al piano terra ed è composto da sala bar, laboratorio, un bagno disabili, due w.c. con antibagno e di impegno.

I pavimenti e i battiscopa sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio con vetro antisfondamento, le porte interne in alluminio, quelle di separazione tra w.c. ed antibagni a soffietto in PVC, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m.2,10 circa da terra, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di unità di climatizzazione; l'impianto elettrico è provvisto della certificazione ai sensi della L.46/90, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,70 circa, la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, è di mq. 103,37 circa (ved. tav. n°6 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti e del prospetto è discreto come si evince dal documentario fotografico allegato; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione commerciale dell'immobile.



8.c Stato di possesso del negozio

Al momento dei sopralluoghi del 10/12/2016 e 14/01/2017 il negozio risultava destinato a sala bar a disposizione del proprietario sig. [REDACTED]

8.d Vincoli ed oneri giuridici del negozio

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria, eseguita in data 02/12/2016, sono allegata alla presente.

8.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

8.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Le risultanze dell'Ispezione ipotecaria, attestate anche dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] sono riportate alla pag. 11 della presente relazione.

8.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

Vale quanto riportato alle pag. 11 e 12 della presente relazione.

8.e Regolarità edilizia del negozio

Il negozio, è stato realizzato mediante le Concessioni Edilizie n°1123 del 27/09/1988, di modifica alla precedente n°119 del 03/06/2003 ed autorizzazione n°4815 del 23/03/2004 e autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso da negozio a bar con modifiche interne n°8317 del 31/03/2011; lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quanto riportato in queste ultime tavole grafiche allegate.

Per il negozio è stato rilasciato il certificato di agibilità n°128774 in data 16/12/2003



(allegato alla presente).

Per quanto sopra, l'immobile è da considerarsi urbanisticamente regolare.

Dal punto di vista catastale, invece, il sottoscritto ha riscontrato una difformità, tra la planimetria presentata all'Ufficio del Catasto ed estratta dal sottoscritto in data 02/12/2016 (in allegato) e lo stato dei luoghi (tav. n°6 in sc.1:100 allegata). La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi perché, all'interno della sala bar, è stato realizzato il laboratorio.

Prima di potere procedere alla vendita all'asta dell'immobile sarà necessario presentare la procedura DOCFA, all'Ufficio del Catasto di Siracusa, per la variazione della planimetria al fine di ottenere la conformità catastale così come disposto dalle vigenti leggi in materia. I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione.

Si è inoltre proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile, inoltrato alla Regione Sicilia (ved. in allegato protocollo di trasmissione) in quanto, dall'ispezione eseguita il 31/01/2017, era risultato non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (in allegato risultato dell'ispezione).

8.f Valutazione complessiva del negozio

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:



	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	103,37	100	103,37	Ovest	Discrete
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE DEL NEGOZIO			103,00		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 800,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,9 che corrisponde ad una svalutazione del 10%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 103,00 circa (ved. tav. 6 in sc. 1:100 allegata):

$$\text{mq } 103,00 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 82.400,00$$

A detrarre la svalutazione del 10%

$$\text{€ } 82.400,00 \times 10\% = \text{-€ } \underline{8.240,00}$$

$$\text{Restano € } 74.160,00$$

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente al centro commerciale è pari a mq 624,00 circa (ved. relazione tecnica del progetto approvato con C.E. n°119/03 del 03/06/2003). Tenuto



conto di quanto detto alle pag. n°16 e 17, considerato che la superficie commerciale costruita al piano terra è complessivamente di mq. 265,36, si ottiene un valore unitario, per mq di costruito, pari a.

$$€ 96.096,00 / 265,36 = € 362,13$$

Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

mq. 103,00 x € 362,13 = € 37.299,39

3) Utile lordo dell'impresa

$$(€ 74.160,00 + € 37.299,39) \times 25\% = € 27.864,85$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 74.160,00
- Valore dell'area	€ 37.299,39
- Utile lordo dell'impresa	€ <u>27.864,85</u>

Sommano € 139.324,24

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = € 139.324,24$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Tenuto conto dei valori OMI allegati di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dai contratti di affitto di n°2 negozi affittati e forniti dall'Agenzia delle Entrate, il reddito lordo annuo è € 9.600,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 9.600,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$€ 9.600,00 \times 55\% = - € 5.280,00$$

44



Il reddito netto annuo risulta dunque: € (9.600,00 – 5.280,00) = € 4.320,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,50\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 4.320,00 / 3,50\% = € 123.428,57$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della zona, delle dimensioni della superficie lorda commerciale, dell'esistenza del fronte strada secondaria, del periodo di costruzione, delle condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne, è risultato mediamente di € 1.200,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.103,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 103,00 \times € 1.200,00 = € 123.600,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = € 123.600,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 = € (139.324,24 + 123.428,57 + 123.600,00) / 3 = € 128.784,27$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari ad € 400,00 + I.V.A. circa più € 50,00 di spese per la presentazione.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile di piano terra, via Salvatore



Riscica n°14, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°157, part. n°2293, sub 9 è, tenuto conto dei costi per la presentazione della planimetria catastale e di un abbattimento a forfait, per tenere conto dello stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 1.334,27:

€ (128.784,27 - 450,00 - 1.334,27) = € 127.000,00 (di consi euro

centoventisettemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9. RIEPILOGO E CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE

Costi necessari per l'aggiornamento del tipo mappale del centro commerciale "Piazza [REDACTED]" presuntivamente € 2.000,00 oltre I.V.A.

- Valore di mercato del negozio sito in via Nazionale n°296, sub 4 dopo la regolarizzazione catastale	€	40.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale	€	450,00
- Valore di mercato del negozio sito in via Nazionale n°300, sub 5 dopo la regolarizzazione catastale	€	91.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale	€	450,00
- Valore di mercato del negozio sito in via Salvatore Riscica n°12, sub 7 dopo la regolarizzazione catastale e urbanistica	€	53.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale	€	450,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica	€	1.500,00
- Valore di mercato del negozio sito in via Salvatore Riscica n°8 e 10, sub 8	€	52.000,00
- Valore di mercato del negozio sito in via Salvatore Riscica n°14, sub 9 dopo la regolarizzazione catastale	€	127.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale	€	450,00

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

(Dott. Ing. Marco Catinella)



ALLEGATI

IMMOBILI DEL COMUNE DI SIRACUSA, PIANO TERRA, FOGLIO N°157,
PART. N°2293, SUB 4, 5, 7, 8 E 9

- Verbale di sopralluogo;
- Fotografie dei due ingressi del centro commerciale e dei sub 4, 5, 7, 8 e 9;
- Tavole grafiche n°1, 2, 3, 4, 5 e 6 rappresentanti lo stato dei luoghi ed il calcolo delle superfici commerciali lorde degli immobili;
- Planimetrie catastali, visure storiche, elenco dei subalterni catastali ed estratto di mappa catastale;
- Richieste per l'estrazione dei progetti approvati e del certificato di agibilità;
- Copia delle Concessioni Edilizie e delle autorizzazioni rilasciate;
- Copia del certificato di agibilità degli immobili;
- Visure ipotecarie degli immobili;
- Visure per l'accertamento, presso il portale dell'energia della regione Sicilia, dell'inesistenza degli APE nel catasto energetico dei fabbricati;
- Copia dell'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate sui contratti di affitto degli immobili;
- Valutazioni OMI;
- Convocazione delle parti;
- Ricevuta attestante l'invio di copia della perizia alle parti;
- Ricevuta di deposito degli APE presso il catasto energetico dei fabbricati della regione Sicilia e certificati APE.

