TRIBUNALE DI SIRACUSA

Settore Procedure Concorsuali

Fallimento della società [redacted], iscritto al n.60/2018 R.F.

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

dell'immobile sito in Siracusa, V.le Scala Greca n.386, quinto piano,
censito al N.C.E.U. al fg. 30, p.lla 1301, sub 135, consistenza 13,5 vani

Il Tecnico
Dott. Ing. Salvatore Rametta

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore Rametta, [redacted], in data 31/01/2020 veniva nominato dal Dott. Campisi Antonio, curatore del fallimento della società [redacted], iscritto al n.60/2018 R.F., al fine di verificare l'esatta consistenza, il relativo accatastamento e la realizzazione in conformità alle norme regolanti la materia nonché al fine di determinarne il valore dell'immobile sito in Siracusa, V.le Scala Greca n.386, quinto piano, censito al N.C.E.U. al foglio 30, p.lla 1301, sub 135, consistenza 13,5 vani.

Il Sottoscritto, dopo aver acquisito parte di documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, effettuava il sopralluogo per il giorno 8 febbraio 2020, alle ore 10:30.

In tale data si recava presso i luoghi, quivi, accompagnato dal Dott. Campisi Antonio, il sottoscritto faceva una ricognizione interna dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici e rilievi fotografici.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, e della documentazione acquisita presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei RR. II., l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Siracusa, il Genio Civile di Siracusa; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla presente relazione.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato sito in Viale Scale n. 386 piano 5 interno 17 scala D, cat A/2, di 13,5 vani. L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati di Siracusa al foglio 30 particella 1301 subalterno 305.

Il bene deriva da un atto di compravendita del 30/02/2007 (n. 5348.1/2007) come risulta dalla visura storica al catasto fabbricati del Comune di Siracusa.

Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di lievi ed irrilevanti difformità.

Il fabbricato, accatastato il 30/06/1986, realizzato quindi nei primi anni '80, si sviluppa su un unico livello, il quinto, di una palazzina all'interno di un complesso edilizio. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è garantita da ampie finestre.

Allo stato attuale l'appartamento, che era destinato ad uffici, è disabitato.

L'intero fabbricato ha struttura in cemento armato, le tamponature perimetrali sono a doppia parete con camera d'aria intermedia mentre quelle interne sono in forati a spessore variabile; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio; i solai di calpestio e di copertura sono in laterizio e cemento armato, analogamente a quelli adottati per tutti i piani intermedi.

L'immobile non presenta segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Il vano scala presenta intonaco civile alle pareti e pavimentazione in mattoni di segato di marmo, mentre le rampe presentano alzate, pedate dei gradini e zoccoletto a correre in marmo.

Il portoncino d'ingresso al vano scala è a due ante in alluminio e vetro. L'intero fabbricato non ha caratteristiche di particolare pregio, presenta intonaco esterno del tipo civile con zoccolatura in lastre di marmo di altezza pari a circa 3 metri.

L'immobile si articola in 22 ambienti aventi un'altezza interna di metri 3,00. L'impianto di riscaldamento era costituito da singole pompe di calore dotate di unità interna a split (che sono stati

smontate). La pavimentazione degli ambienti destinati ad uffici è in mattoni di segato di marmo nelle varie tonalità del marrone.

I bagni sono due, il primo presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore blu e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore arancio per un'altezza di metri 3,00; si compone di n° 3 pezzi (vaso, bidet e lavandino) in porcellana bianca ed è collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

Il secondo bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore blu e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore azzurro e fantasie floreali, per un'altezza di metri 3,00; si compone di n° 5 pezzi (vaso, bidet, lavandino, doccia e vasca) in porcellana bianca ed è collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

L’intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile.

Gli infissi sono tutti in metallo monoblocco con vetro singolo, caratterizzati da cassonetto e avvolgibili in plastica come dispositivo di oscuramento.

La porta d'ingresso al piano è un portone blindato con pannello da interno in legno.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da n. 22 ambienti e n. 6 balconi e possiede le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione dell'unità abitativa è quella originaria e si presenta in uno stato conservativo scadente in quanto usurata e vetusta.
- i soffitti e le pareti necessitano di interventi di risanamento e tinteggiatura;

- le porte interne sono quelle originarie e sono del tipo a legno tamburato verniciato (usurate e vetuste);
- gli infissi esterni e i telai sono quelli originari e si trovano in uno stato conservativo scadente con problemi di tenuta agli agenti atmosferici.;
- i balconi, con parapetti in ferro, necessitano di interventi di risanamento;
- i servizi igienici sono quelli originari e sono da rinnovare.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- L'impianto citofono;
- L'impianto elettrico che serve le utenze ascensore, luci scale e autoclave;
- L'impianto ascensore;
- L'Impianto fognante centralizzato (acque nere e bianche);
- L'Impianto idrico.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- L'impianto elettrico è quello originario (scadente);
- L'impianto idrico e termico è quello originario e presenta problemi di affidamento imputabili alla vetustà delle tubazioni che necessitano di interventi di ripristino;
- L'impianto di riscaldamento è quello originale con ventilconvettori (usurati e vetusti);
- Impianto telefonico.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stato manutentivo dell'edificio

In relazione ai parametri di riferimento della presente scheda, lo stato di conservazione dell'edificio, nel complesso, può essere ritenuto normale per le caratteristiche appresso descritte:

- I prospetti esterni sono stati oggetto di ristrutturazioni parziali in epoca non recente e presentano, in alcuni punti, distacco di calcestruzzo degradato in corrispondenza di balconi e cordoli per la ruggine che forma il ferro sottostante. Inoltre sono presenti macchie di umidità, crepe e sfaldamento dell'intonaco;
- L'impianto elettrico è quello originario (scadente);
- La copertura si presenta in uno stato conservativo scadente;
- Per le parti comuni si segnala: i soffitti e le pareti presentano, in diversi punti, crepe e macchie di umidità che richiedono interventi di risanamento; gli infissi presentano problemi di tenuta agli agenti atmosferici;

Da quanto accertato dallo scrivente, non esistono formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile risulta di proprietà della [redacted], alla stessa è pervenuto da un atto di compravendita del 30/02/2007 (n. 5348.1/2007).

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione n. 14103 del 12/09/2018 derivante da pignoramento esattoriale a favore di [redacted] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 9333 del 08/06/2018 per €. 40.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, a favore del sig. [redacted], gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 9334 del 08/06/2018 per €. 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, a favore del sig. [redacted], gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.
- Iscrizione di ipoteca legale n. 16929 del 25/10/2016 per €. 5.718.959,42 derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, a favore di [redacted] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato sito in Siracusa, Viale Scala Greca n. 386 piano 5 interno 17 scala D, riportato in catasto al foglio 30 particella 1301 subalterno 135, ricade all'interno della seguente perimetrazione nel vigente P.R.G.: ***articolo 23 Tessuto edificato a media densità di tipo b - Zona B4b***. Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia a meno di lievi irregolarità suscettibili di sanatoria ed irrilevanti sul piano economico, per i quali comunque non è possibile un'esatta determinazione. Allo stato attuale, non risultano procedure amministrative o sanzionatorie.

3. STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione degli immobili viene eseguita in base a tre criteri di stima:

1. "Stima sintetico comparativa in base ai parametri economici degli immobili";
2. "Stima sintetico comparativa in base al valore di libero mercato".
3. "Stima sintetico comparativa in base all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio".

Si assumerà come risultato effettivo di stima, il corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

Stima comparativa in base ai parametri economici degli immobili

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U., che risulta aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto.

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per l'appartamento, una rendita catastale pari a € 1.708,18 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/2 cui appartiene l'appartamento considerato in perizia, si ricava il reddito imponibile:

VALORE APPARTAMENTO: € 1.708,18 x 126 = **€ 215.230,68**

Stima in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di STIMA SINTETICA di cui appresso. Tale sistema si esegue prendendo a confronto appartamenti simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie espressa in mq.

Scala Greca è una zona centrale della città di Siracusa. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 7% di tutte le transazioni immobiliari di Siracusa.

Il prezzo medio degli appartamenti attualmente in vendita nella zona di Viale Scala Greca è di circa 950,00 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.100,00 €/m². I prezzi in zona Scala Greca a Siracusa sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 700,00 €/m² e 1.150,00 €/m².

Contribuiscono a determinare tali valori: la posizione degli immobili, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione (infissi, finiture e impianti).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 363,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 950,00 €/m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: 363 x 950,00 = **€ 344.850,00**

Stima sintetico comparativa in base all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Si tratta di determinare il valore dell'immobile in base ai valori espressi dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI $_{MIN}$ + (Val OMI $_{MAX}$ - Val OMI $_{MIN}$) x K**

Dove:

Val OMI $_{MIN}$ e Val OMI $_{MAX}$:	indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.
K:	rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$
K1 e K2:	dipendono rispettivamente dalla superficie dell'immobile e dal livello del piano.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia: B
- Codice di zona: D3
- Microzona catastale n.: 4
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.000	1.350	L	5,1	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	2,6	4,0	L
Box	NORMALE	700	900	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1.250	1.750	L	5,0	7,5	L

Calcolo per l'appartamento:

K_1 (Taglio superficie) = 0,0

K_2 (Livello di piano) = 0,8

K = (0,0 + 3 x 0,8)/4 = 0,6

Valore normale unitario = 1.000 + (1.350 – 1.000) x 0,6 = 1.210,00 €/mq

VALORE APPARTAMENTO: 363,00 x 1.240,00 = **€ 439.230,00**

VALORE DELL'APPARTAMENTO

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'appartamento:

1/3 x € (215.230,68 + 344.850,00 + 439.230,00) = **€ 333.103,56**

In cifra tonda = **€ 333.100,00** (euro trecentotrentatremilacento/00)

Alla presente si allegano:

- Planimetria catastale e visura storica;
- Ispezioni ipotecarie.

Avola, lì 12 ottobre 2020

Il tecnico
Dott. Ing. Salvatore Rametta