

architetto
salvatoregennaro

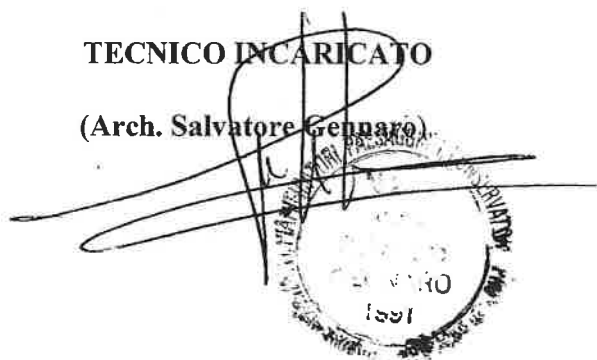
via Manzoni n.37_96019_ROSOLINI (SR)
tel. 0931_857746 / fax 0931_503176
e-mail: archgennaro@alice.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA

IMMOBILE DESTINATO A CENTRO COMMERCIALE SITO
ROSOLINI IN VIA S. ALESSANDRA KM. 1,90 CENSITO IN
CATASTO AL FOGLIO 37 PART. 527.

TECNICO INCARICATO

(Arch. Salvatore Gennaro)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Salvatore Gennaro con studio tecnico in Rosolini via Manzoni n.37, regolarmente iscritto all'ordine professionale di Siracusa al n. 208, ha redatto la presente relazione tecnica di stima su incarico conferitogli dal gestore della crisi di sovra indebitamento [REDACTED] procedimento n. 974/2017 V.G.

L'incarico ricevuto, consiste nella stima, dei beni di seguito elencati facente parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale, denominato centro commerciale Spadola, sito in Rosolini c.da Casazza, con accesso lungo l'asse viario Rosolini-Modica, via S. Alessandra km. 1.90, il tutto è censito in catasto al foglio 36 particella 527, frazionata in vari subalterni, meglio elencati in seguito. L'incarico di stima tiene conto anche di una precedente valutazione, effettuata dal CTU Ing. Circo Angelo Severino Rosario, che il Dott. Vignigni mi ha prodotto in copia, valutazione dello stesso complesso edilizio effettuata in data 03/06/2014, in occasione della procedura esecutiva n. 159/2013, presso la sezione esecuzioni immobiliari del tribunale civile di Siracusa. In appendice alla valutazione totale dell'immobile, è richiesta inoltre una valutazione frazionata del bene, finalizzata a definire due quote distinte, frutto di una ripartizione dell'immobile, oggetto del procedimento di sovra indebitamento. Accettato l'incarico, sulla scorta degli elementi acquisiti in loco, oltre alle verifiche catastali e dalla documentazione consultata ai fini dell'accertamento tecnico-urbanistico del fabbricato, assieme ad un'accurata indagine di mercato lo scrivente riferisce come appresso il risultato delle proprie ricerche.

2. ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

accorpata, per creare negozi di superficie più ampia. Il tutto risulta intestato [REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED] i quali hanno edificato l'area pervenuta a mezzo atto di vendita Notaio Dott. Luca La Ciura di Rosolini del 05/05/1992 area originariamente iscritta al foglio 36 part. 400 del Comune di Rosolini e atto di vendita sempre stipulato presso il Notaio Dott. Luca La Ciura il 28/05/1993 foglio 36 part. 418, in copia allegati.

2. CRITERIO DI STIMA

Lo schema operativo che permette di determinare il più probabile valore dei beni in oggetto, verte sull'impostazione dei seguenti elementi:

Fattori intrinseci

- L'esposizione;
- Le rifiniture e lo stato di conservazione;
- La grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- La distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- L'estetica;
- La risposta allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- Salubrità del luogo;
- L'ubicazione rispetto alla strada ed al centro abitato;
- L'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona;
- Il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona;
- Le condizioni politico-sociali del momento.

Trattandosi di un complesso Commerciale in piena attività, la stima non può prescindere da un'analisi di tipo economica-finanziaria rilevabile dai contratti di affitto dei vari locali

I beni oggetto di stima facente parte dell'intero complesso edilizio, con esplicito riferimento all'allegato elaborato planimetrico, sono catastalmente così distinti:

- foglio 36 part. 527 sub. 1 Bene comune non censibile, corte e locali cisterna;
- foglio 36 part. 527 sub. 12 locali al piano primo in corso di costruzione;
- foglio 36 part. 527 sub. 13 locali al piano primo in corso di costruzione;
- foglio 36 part. 527 sub. 17 cat. C/1 classe 4 consistenza 60 mq ;
- foglio 36 part. 527 sub. 18 cat. C/1 classe 4 consistenza 88 mq;
- foglio 36 part. 527 sub. 19 cat. C/1 classe 4 consistenza 86 mq;
- foglio 36 part. 527 sub. 20 cat. C/1 classe 4 consistenza 88 mq;
- foglio 36 part. 527 sub. 21 cat. C/1 classe 4 consistenza 89 mq;
- foglio 36 part. 527 sub. 22 cat. C/1 classe 4 consistenza 88 mq;
- foglio 36 part. 527 sub. 23 cat. C/1 classe 4 consistenza 65 mq;
- foglio 36 part. 527 sub. 24 cat. D/1 cabina elettrica;
- foglio 36 part. 527 sub. 25 cat. D/1 cabina elettrica;
- foglio 36 part. 527 sub. 26 cat. C/1 classe 1 consistenza 88 mq
- foglio 36 part. 527 sub. 27 cat. C/1 classe 1 consistenza 88 mq
- foglio 36 part. 527 sub. 28 cat. C/1 classe 1 consistenza 86 mq
- foglio 36 part. 527 sub. 31 cat. C/1 classe 4 consistenza 12 mq
- foglio 36 part. 527 sub. 33 cat. D/8 rendita € 10.662,00
- foglio 36 part. 527 sub. 34 cat. C/1 classe 1 consistenza 43 mq
- foglio 36 part. 527 sub. 35 cat. C/1 classe 1 consistenza 34 mq
- foglio 36 part. 527 sub. 36 cat. C/1 classe 1 consistenza 16 mq

I beni indicati riguardano la divisione catastale interna dei vari locali commerciali, anche se come meglio descritto in seguito, per esigenze gestionali alcuni subalterni sono stati

commerciali, tenuto conto di quanto esposto si procederà ad una stima derivante dalla media aritmetica dei tre metodi fondamentali di stima:

1. Stima sintetica per comparazione di valori;
2. Stima a costo di costruzione
3. Stima per capitalizzazione del reddito.

La media aritmetica tra i tre criteri di stima, verrà considerato come il più probabile valore del bene attribuibile all'immobile.

3. DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE.

L'immobile da stimare, così come citato in premessa è sito nel Comune di Rosolini strada S. Alessandra Rosolini Modica km. 1.90, ed è censito in catasto nella sua complessità al foglio di mappa 39 part. 527.

Lo stabile si sviluppa su due piani, Piano Terra e Piano Primo quest'ultimo in corso di costruzione. Planimetricamente il fabbricato è di forma rettangolare, posizionato in una zona centrale del lotto, la costruzione occupa una superficie complessiva al piano terra di mq. 3.212, mentre il piano primo circa 2.000 mq. coperti.

Il lotto di forma trapezoidale con giacitura in piano si sviluppa su un'area totale di mq. 13.360,00, al netto dell'area ad ovest da cedere a servizi, confinante per tre lati su area libera di altra ditta, mentre il lato nord è prospiciente lungo la strada S. Alessandra, dove sono ubicati i due ingressi all'attività commerciale.

L'intera area di pertinenza al fabbricato è organizzata con un ampio parcheggio nella zona d'ingresso, intervallato da piante, prato e spazi destinati a verde ornamentale, i parcheggi al pubblico occupano una superficie complessiva di mq. 1509, mentre sulla parte retrostante, il parcheggio per carico è scarico merce occupa una superficie di mq. 140.

L'area destinata a verde è pari a mq. 500 circa, sempre nella zona antistante al fabbricato, precisamente verso l'uscita principale è ubicata una cabina elettrica a servizio dell'intero complesso commerciale individuata ai sub 24 e 25 indicati al punto 2 della presente relazione.

Nella parte retrostante del fabbricato, e in prossimità del muro di confine, sono ubicati dei locali tecnici contenenti le cisterne per riserva idrica, contenitori del gas, locali motori, coperte con termocoperta.

Sempre nella parte retrostante vi è una tettoia, per favorire le operazioni di carico e scarico da parcheggio, ma di fatto perimetrata con materiale coibentato, e in uso parzialmente per deposito.

La parte rimanente del lotto, al netto dell'impronta a terra del fabbricato è destinata alla viabilità interna opportunamente distinta tra la viabilità della clientela, che usufruisce del centro commerciale e i dipendenti, con annessa movimentazione per il trasporto della merce.

Due ampie scale esterne ubicate nei due lati corti del rettangolo del fabbricato, consentono di accedere al piano superiore, che come indicato in precedenza è parzialmente coperto con destinazione commerciale, di fatto, in corso di costruzione, mentre la parte rimanente è destinata a terrazza praticabile, con quattro ampi pozzi di luce che illuminano gli spazi del supermercato sottostante.

La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato, costituita da travi e pilastri con solaio del tipo latero-cementizio in opera, il tutto si presenta in buono stato di conservazione, come si può chiaramente leggere al piano superiore, dove la struttura essendo a vista per mancanza di rifinitura è visibile la tipologia costruttiva dell'opera.

3.1 DESCRIZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA.

L'impostazione generale dell'attività commerciale al piano terra ruota quasi interamente attorno al supermercato di grande struttura di vendita, perché superiore a 1.000 mq, precisamente 1.489 mq. Il supermercato si articola per circa 1.000 mq. nell'area centrale di vendita espositiva, lateralmente collegata con l'uscita sul piazzale principale, troviamo nel lato ovest il Panificio con ampio e attrezzato laboratorio e servizi.

Sul lato est in sequenza troviamo la pescheria, macelleria e pastificio, sempre con annessi servizi per il personale, quali bagni antibagni e spogliatoi, con disimpegno distinti da quelli accessibili al pubblico.

Collegato al supermercato, ma opportunamente diviso dalle casse, troviamo un'ampia galleria che funge da divisore con i negozi, dislocata a forma di "C", per disimpegnare gli ingressi ai negozi.

Considerata la dinamicità dei negozi all'interno del centro commerciale, alcuni di essi sono stati accorpati al fine di costituire una specifica destinazione commerciale con metratura proporzionata alla merce da vendere, infatti, i sub. 21 e 22 sono stati accorpati in un solo negozio vendita abbigliamento eliminando la tramezzatura interna.

Mentre i sub. 18/19/20/26/27/28, anche in questo caso per esigenze di vendita sono state accorpate in un solo negozio per vendita di abbigliamento e prodotti vari, eliminando le sole tramezzature interne non portanti quindi senza alterare la staticità del fabbricato. L'ingresso principale del piano terra, è arretrato rispetto al filo di copertura, il tutto è finalizzato a ottenere un comodo spazio porticato. All'ingresso, troviamo due attività commerciale sub. 23 e 35 in fase di allestimento, una zona ristoro bar sub. 34, originariamente ubicato nel sub. 17, ma di fatto ricollocato nel sub. 34 perché più vicino alla zona d'ingresso e quindi con maggiore visibilità. Tutti i locali del piano terra si presentano in ottime condizioni, perfettamente rifinite e in uso, i servizi igienici per i clienti dell'attività commerciale sono collocati in prossimità dell'uscita principale e opportunamente divisi tra uomini e donne,

con antibagno e servizio per diversamente abili. Per quanto riguarda spogliatoi e bagni per il personale, all'interno di ogni reparto produttivo del supermercato, sono collocate e proporzionate in base al personale di servizio. Per quanto riguarda la superficie commerciale da imputare al piano terra, è stata considerata una consistenza tra il supermercato e i negozi, compresi servizi, al netto della galleria e disimpegni, pari a 2.495 mq. (1.066 negozi + 1.429 supermercato). Tutti gli ambienti sono climatizzati con impianto ricavato all'interno del controsoffitto, quest'ultimo in parte realizzato in cartongesso a voltina nella zona galleria, mentre nei negozi e nel supermercato con controsoffitti a doghe pannellati. L'illuminazione avviene a soffitto, opportunamente proporzionata, in funzione dei vari reparti, tutto l'impianto elettrico è a norma come da certificazioni di conformità e progetti visionati dal sottoscritto.

3.2) DESCRIZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE AL PIANO PRIMO

La superficie commerciale prevista nell'ultimo atto autorizzativi rilasciato, è di 262 mq. ricavati all'interno di due spazi coperti più ampi, i due ambienti distinti catastalmente con i sub. 12 e 13, sono in corso di costruzione. La superficie rimanente è interamente destinata a terrazza praticabile, con quattro ampi lucernai che illuminano in maniera naturale la sottostante zona espositiva e vendita del supermercato.

4) CONFORMITA' URBANISTICA.

L'intera area del lotto ricade in zona D6-4 dell'attuale piano regolatore Generale del Comune di Rosolini, il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia originaria n. 75/1993, con successive modifiche convenzioni e richieste di nuovi atti autorizzativi, fino all'ultima autorizzazione n. 05/2007 del 17/01/2007, allegata alla presente.

supermercato, vi sono altre realtà, dal LIDL al PENNY MARCHET, EUROSPIN, e altri marchi localizzati in gran parte lungo l'asse Rosolini Noto, quindi nella zona opposta alla localizzazione del centro commerciale Spadola.

Dai valori medi OMI per attività commerciali nel Comune di Rosolini, da indagini di mercato e tipologia simile si ritiene di attribuire i seguenti valori:

- € 1.250/mq per la zona commerciale piano terra,
- € 700/mq. per la zona commerciale al piano primo in corso di definizione,
- € 80 al mq. per l'area di pertinenza compresa la zona d'ingombro del fabbricato è comprensiva di tutte le migliorie apportate al fondo, quale recinzione, pavimentazione area attrezzata a verde, tettoie, parcheggi, etc.

	DESCRIZIONE	Unità di misura	area	Valore unitario €	Valore parziale €
1	Zona commerciale piano terra	Mq.	2.495,00	1.250,00	3.118.750,00
2	Zona commerciale piano primo	Mq.	262,00	700,00	183.400,00
3	Area intero lotto con migliorie	Mq.	13.360,00	80	1.068.800,00
	Sommano			€	4.370.950,00

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Il procedimento di stima a costo di costruzione prevede il calcolo distinto del costo dell'area e di quello della costruzione dell'edificio, con successiva applicazione del deprezzamento derivante dalla vetustà del bene e della sua funzionalità.

L'immobile è dotato di certificazione di agibilità n. 20/07 del 30/04/2007, inoltre i locali sono provvisti di parere favorevole da parte del comando provinciale dei vigili del fuoco, in data 28/03/2007, prot. 3239.

4.1) DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE NELLA CTU.

Rilevato dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Circo Angelo, che nell'immobile vi sono delle difformità urbanistiche rispetto all'ultimo atto autorizzativo, preso atto che in parte è sanabile, previo pagamento di oblazione e oneri di urbanizzazione, ed in parte precisamente le difformità riscontrate al piano primo, dovranno essere oggetto di rimozione. Costatato il loco la corrispondenza di quanto rilevato nella CTU dal punto 1 al punto 9, ritenute congrue ed attuali le somme indicate dal consulente tecnico d'ufficio, si ritiene di confermare la somma indicata pari ad € 121.936,56, importo desunto dalle sanzioni amministrative, oneri tecnici e demolizione delle parti non sanabili, che verranno decurtati dalla valutazione finale del bene.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PER COMPARAZIONE DI VALORI

Trattandosi di un'immobile con destinazione particolare, non è facile avere degli elementi comparativi per fabbricati similari oggetto di recenti compravendite, con le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona, tuttavia da esperienze dirette maturate dallo scrivente nell'abito della stima di immobili similari, sarà considerata una valutazione con il parametro medio, frutto anche della valutazione derivante dai dati OMI dell'agenzia delle entrate, che tenga conto di tutti gli accessori e pertinenze a servizio del complesso edilizio.

Rapportati al Comune di Rosolini, il centro Commerciale Spadola, di fatto è l'unica attività commerciale in aggregazione (piccoli centri commerciali), mentre per quanto riguarda il

L'indagine sul costo di costruzione, secondo parametri tecnici è stata condotta dal sottoscritto, in conformità a ricerche nel settore immobiliare, stime giudiziarie fatte per immobili simili, considerato come già specificato in precedenza che non vi è una casistica completa di prezzi di mercato, per la particolare destinazione dell'immobile oggetto di stima.

PARAMETRI TECNICI

Determinati dagli elaborati grafici di cui all'autorizzazione edilizia 05/2007

1. Superficie complessiva del centro commerciale e aree di pertinenza

- Piano terra superficie coperta Mq. 3.212
- Piano primo superficie coperta..... mq. 2.000
- Superficie complessiva dell'area..... mq. 13.360
- Superficie complessiva piazzale al netto del fabbricato..... mq. 10.148,00

A) Valutazione della costruzione:

È considerato un valore medio a mq. per il costo di costruzione pari a 1.000,00 €/mq. per il piano terra, e pari a € 500/mq per il piano primo.

Piano terra superficie mq. $3.212 \times 1.000 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 3.212.000,00$

Piano primo superficie mq. $2.000 \times 500 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 1.000.000,00$

B) Valutazione del terreno

Superficie complessiva dell'area mq. $13.360 \times 40 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 534.400,00$

Migliorie piazzale al netto del fabbricato mq. $10.148,00 \times 30 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 304.440,00$

Sommano (A+B)..... € 5.050.840,00

Poiché l'attività commerciale è in essere da quasi 10 anni, si ritiene congrua eseguire un deprezzamento per vetustà applicando un coefficiente riduttivo di 0.95, pertanto la valutazione complessiva ottenuta con il metodo della stima a costo di costruzione sarà:

$(5.050.840,00 \cdot 0.95) = \dots\dots\dots \underline{\underline{\text{€ } 4.798.298,00}}$

VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base a questo metodo di stima, il valore di un'immobile è determinato dal reddito che esso può fornire realmente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, anche se il tasso di capitalizzazione del reddito, non è fissato da precise disposizioni di legge, né da formule matematiche inequivocabili, ma stimato dal perito con un'oscillazione compresa in una forbice che va dal 2% e il 6%.

I parametri necessari riguardano i contratti di affitto attualmente in essere e regolarmente registrati presso l'agenzia delle entrate, pertanto sono stati forniti i seguenti contratti, utili al fine di determinarne il valore per capitalizzazione del reddito delle mura.

CENTRO COMMERCIALE SPADOLA		
CONTRATTO DI AFFITTO	MENSILITA' AL NETTO DELL'IVA rapportata alla superficie del locale	CANONE MENSILE DI LOCAZIONE PER MQ.
Bar sub. 34 locazione Mangione Daniele	€ 901 mensili: 43 mq.	€/mq. 20,93
Abbigliamento sub 21 e 22 locazione Azzaro Nicolae	€ 819,67 mensili :177 mq	€/mq. 4,63

Abbigliamento e scarpe sub. 18/19/20/26/27/28 locazione Lu Xueqing	€ 2.868,85: 584mq	€/mq. 4,91
Supermercato sub. 33 L'eremo srl	1% sulle vendite imponibili, media vendite ultimo triennio 5.160.711,00*1%= 51.670,11: 12 = 4.305,84/1.489 mq	€/mq 2.90

Dalla media delle quattro locazioni si ha: $(20.93+4.63+4.91+2,90)/4 = 8.35$ €/mq, che rappresenta il canone di locazione potenziale, nella media dei dati O.M.I. agenzia dell'entrate, riscontrabile per il Comune di Rosolini.

VALUTAZIONE :

Superficie com. solo a piano terra 2.495 mq. * 8.35€/mq * 12 mensilità =.... € 250.000,00

A dedurre spese imposte e tasse 17%€ - 42.500,00

SOMMANO..... € 207.500,00

Da qui assumendo un tasso medio di capitalizzazione pari al 4 % si avrà la seguente valutazione per capitalizzazione:

€ 17.708,25:0,04 =..... **€ 5.187.500.000**

Si rileva inoltre che dal punto di vista estimativo, i singoli negozi, come rilevabili dai contratti di affitto allegati, hanno una durata contrattuale di locazione limitata, tutti di un anno rinnovabili, ad eccezione del solo supermercato. Pertanto non si ritiene necessario,

eseguire una riduzione economica del valore del bene, visto il breve periodo del contratto di affitto.

STIMA DEI BENI QUALE MEDIA TRA LE TRE VALUTAZIONI

In funzione delle valutazioni determinate con i criteri in precedenza esposti, la stima dell'intero complesso edilizio

Alessandra km. 1.90, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 36 part. 527, compresa l'area di pertinenza, identificata in premessa, determinata quale media dei tre criteri di stima adottati, sarà

Valutazione per comparazione € **4.370.950,00**

Valutazione per costo di costruzione..... € **4.798.298,00**

Valutazione per capitalizzazione del reddito..... € **5.187.500.000**

Somma delle valutazioni € 14.356.748,00

Stima media : 14.356.748,00: 3=..... € **4.785.583,000**

A detrarre, somme riguardanti la regolamentazione urbanistica, comprese spese tecniche e rimozioni delle opere non sanabili come quantificato al punto 4.1 della presente, pari ad
€ 121.936,56.

VALUTAZIONE FINALE € 4.785.583,000 – € 121.936,56 = € **4.663.650,000**

VALORE IN CIFRA TONDA € **4.665.000,00**

APPENDICE ALLA VALUTAZIONE CON RIPARTIZIONE IN DUE LOTTI DELL'IMMOBILE

Come indicato in premessa, l'incarico conferito allo scrivente riguarda anche la valutazione dell'immobile, secondo una divisione in due distinti lotti, precisamente:

LOTTO A

- Supermercato con annesso deposito, zona retrostante di carico e scarico, metà indivisa della galleria interna, del parcheggio con area a verde e dei locali tecnici.

LOTTO B

- Negozi al piano terra, locali al piano primo con annessa terrazza, metà indivisa della galleria interna, del parcheggio con area a verde e dei locali tecnici.

In funzione del valore complessivo indicato in precedenza, frutto di una valutazione media tra i tre criteri principali di stima, si ritiene congrua una valutazione dei due lotti, divisa in percentuale in base all'effettiva superficie interessata, preso atto che in buona sostanza la divisione riguarda, da una parte il supermercato con area retrostante e dall'altra i negozi con il piano primo e annesso portico coperto, perché le parti comuni sono imputabili ai due lotti al 50%. Una corretta stima deve tenere conto di due punti fondamentali, al fine di evitare che una divisione del bene non possa inficiare la valutazione complessiva. Precisamente è corretto accertare se il bene è comodamente divisibile nei due lotti A e B. Preso atto che per consolidata esperienza estimativa, un bene è comodamente divisibile se dalla ripartizione, derivi per ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire o imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù. In conformità a quanto sopra i criteri da rispettare sono essenzialmente due:

1. Il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale dell'immobile, dopo la sua suddivisione non risulti sensibilmente diminuito;
2. Il criterio del libero godimento, della parte assegnata a ciascun partecipante, sia senza limitazioni pesi o servitù.

Entrambi i punti nel caso specifico mi sembrano perfettamente rispettati, infatti, il supermercato è distinto dai negozi, e i beni comuni, hanno una posizione tale da essere liberamente usati da entrambe le strutture. In effetti, tale divisione pur non essendo individuata nella proprietà, di fatto è già in essere poiché i negozi sono ceduti in affitto a ditte diverse da quelle del supermercato e le parti comuni sono utilizzate da entrambe senza limitazioni, pesi o servitù.

Accertato che l'immobile nei due lotti A e B è comodamente divisibile senza perdita di valore e senza limitazioni, la valutazione per lotti sarà così articolata:

VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO..... € 4.665.000

LOTTO A

	DESCRIZIONE	Unità di misura	Area commerciale	Incidenza percentuale sull'intero	Valore parziale €
1	Supermercato con annesso deposito compresa incidenza parti comuni per metà dell'intero	Mq.	1.429,00	51%	2.379.150,00
VALUTAZIONE LOTTO A				€	2.379.150,00

LOTTO B

	DESCRIZIONE	Unità di misura	Area commerciale	Incidenza percentuale sull'intero	Valore parziale €
1	Negozi piano terra e commerciale piano primo, con incidenza portico coperto al 1.p, compresa quota parti comuni per metà dell'intero	Mq.	1.328,00	49%	2.285.850,00
VALUTAZIONE LOTTO B					€ 2.285.850,00

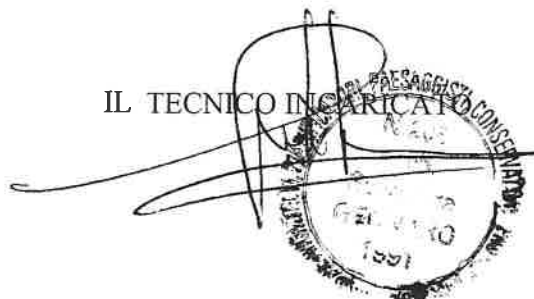
Tale valutazione divisa per lotti si ritiene congrua anche alla luce dell'incidenza derivante dalla detrazione effettuata nella valutazione complessiva, in merito alle difformità urbanistiche rilevate nella C.T.U. e indicate al punto 4.1 della presente.

Nel lotto B. è considerato nella determinazione della percentuale assegnata, anche la porzione di portico coperto al netto dell'area di 262,00 mq. già calcolata nella superficie commerciale.

Tanto dovevasi in virtù dall'incarico conferitomi.

ROSOLINI 08/09/2017

IL TECNICO INCARICATO





2-Ago-2017 19:4:52
Prot. n. T281137/2017

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

Comune: ROSOLINI
Foglio: 36

1 Particella: 527

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. SR0041187 del 25/05/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosolini
Via S. Alessandra Km. 1,900 div. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 36
Particella: 527
Subalterno: 33

Compilata da:
Amadio Francesco
Isoritto all'albo:
Architetti
Prov. Siracusa N. 00055

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Via Santa Alessandra Km. 1,900

sub 32

sub 31

sub 32

sub 35

sub 36

H = ml. 4,50

A

H = ml. 4,25

F

sub 1

1 sub

1 qns

LEGENDA

- A - Supermercato
- B - Panificio
- C - Deposito
- D - Celle Frigo
- E - Bagni
- F - Tettoia
- G - Servizi e accessori supermercato
- H - Disimpegni
- I - Spogliatoio uomini
- L - Spogliatoio donne
- M - Laboratorio Gelateria
- N - Ripostiglio



PIANO TERRA

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Amaddio Francesco	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Siracusa	N. 00055

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Comune di Rosolini

Protocollo n. SR0041

Sezione: Foglio: 36

Particella: 527

Tipo Mappale n.

Dimostrazione grafica dei subalterni

