Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Tribunale Civile di Catania

Sez. Fallimentare - G. D.: Dott. **G. FICHERA**

CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA UNISTAR S.P.A.

Premesso che nel foglio di calcolo utilizzato per le stime del compendio immobiliare della Unistar S.p.A. è stata ricopiata per puro errore materiale una formula non corretta, che ha erroneamente aumentato i valori di stima (come ha rilevato l'avv. G. Franchina), il sottoscritto CTU, dott. ing. Giuseppe Paparo, relazionerà sulle osservazioni del dott. ing. Nicola Russo, relative alla valutazione degli asset immobiliari.

Immobili Primosole Catania

1) In relazione alla valutazione del saggio di capitalizzazione applicato per gli spazi attualmente destinati a magazzino e ad ufficio, esposizione e vendita, il sottoscritto CTU ritiene valida l'osservazione dell'ing. N. Russo e, pertanto, ha proceduto a rimodulare le stime con il saggio di capitalizzazione suggerito (4,50%), riportando nell'allegata Tabella di Raffronto le stime corrette.

In merito ai valori al metro quadrato e ai valori del canone medio annuo, considerati per il locale magazzino, il sottoscritto CTU ritiene corretta la propria valutazione, in quanto lo stato delle finiture dell'immobile in oggetto è ben diverso da quello dell'immobile destinato a locale vendita. Infatti, sono ben diverse sia la pavimentazione (graniglia di marmo), sia le finiture dei bagni (piastrelle di ceramica smaltata anni '70), sia la tipologia degli impianti realizzati (tubazioni esterne, non sottotraccia), simili come caratteristiche a quelle del locale officina. Tali diversità sono facilmente riscontrabili nelle foto che di seguito vengono riproposte e che erano già allegate alla relazione depositata. Inoltre, il magazzino è sito nella parte interna e retrostante del fabbricato, cioè non prospetta sulla strada statale Primosole.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Tali caratteristiche hanno portato il sottoscritto CTU alla valutazione di euro 600,00 al metro quadrato per la stima con il metodo analitico-comparativo e ad euro 35,00 quale canone medio annuo al mq nella stima con il metodo analitico.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

2) Relativamente alla valutazione del locale officina, il sottoscritto CTU ritiene congruo il valore di euro 600,00 al metro quadrato, sia per l'età della costruzione, sia per lo stato di manutenzione, sia per le caratteristiche dello stesso, sia perché non si tratta né di immobile destinato ad uso abitativo né ad uso commerciale.

3) La riduzione pari al 20%, applicata nella valutazione analitica del valore dei redditi annuali degli immobili, scaturisce dall'avere scelto la percentuale minore tra i valori medi percentuali indicati per le spese in detrazione, applicate dai più autorevoli esperti di estimo, come meglio evidenziato nella seguente tabella:

2. Le spese in detrazione

- La tabella riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza ed evidenzia
  - La **non univoca quantificazione dell'incidenza** di tali voci
  - **L'evoluzione nel tempo della** loro **incidenza** in ragione di
    - Cambiamenti tecnologici ed impiantistici
    - Variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario

	Forte, De Rossi (1979)			Michieli (1993)			Realfonzo (1996)		
Spese in detrazione	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2%	4%	*3,0%*	4%	8%	*6,0%*	2%	6%	*4,0%*
Servizi	2%	5%	*3,5%*	5%	8%	*6,5%*	2%	5%	*3,5%*
Insesigibilità	1%	4%	*2,5%*	2%	3%	*2,5%*	1%	3%	*2,0%*
Assicurazioni	0%	0,5%	*0,3%*	1%	2,0%	*1,5%*			*0,5%*
Ammortamento	0%	1,0%	*0,5%*	2%	3,0%	*2,5%*	1%	2,5%	*1,5%*
Amministrazione	0%	3%	*1,5%*	2%	4%	*3,0%*	1%	3%	*1,8%*
Imposte	7%	11%	*9,0%*	10%	15%	*12,5%*			*11,25%*
Totale	**12%**	**28,5%**	***20%***	**26%**	**43%**	***35%***	**17,75%**	**31,25%**	***24,5%***

Corso di Estimo B – aa. 2008 – 2009 – Federica Di Piazza – Lezione #6

4) Il riferimento al punto 4 delle note ed osservazioni dell'ing. Russo si è già risposto al precedente punto 1.

5) Per la valutazione dei terreni appartenenti alle particelle 2454 e 2457 del foglio 48, il sottoscritto CTU ha correttamente applicato l'8%, quale tasso di capitalizzazione, ed euro 4,00 al metro quadrato annuo, quale valore di locazione.

Il dott. ing. N. Russo, con un'operazione alquanto pretestuosa, al punto 5 delle proprie

note, ha utilizzato per il calcolo del valore di mercato di un terreno paludoso, non bonificato, vincolato pre-oasi del Simeto e a destinazione agricola, lo stesso saggio di capitalizzazione che il sottoscritto CTU ha applicato ad un terreno bonificato, asfaltato, recintato con muri in calcestruzzo armato e sovrastante recinzione (grigliato metallico) e fornito di illuminazione esterna. Invece, il saggio corretto da utilizzare per il terreno (non oggetto di perizia), concesso in affitto dal Comune di Catania alla Unistar S.p.A. (part.lla 2101 del foglio 48) e preso a puro titolo esemplificativo, deve essere notevolmente superiore e pari, almeno, al 30%.

6) Si ritengono puramente di parte e senza appigli documentali le informazioni indicate al punto 6 delle suddette note.

A conclusione di quanto sopra esposto, le stime corrette degli immobili siti in Catania, stradale Primosole, verranno inserite nelle pagine seguenti e sostituiranno in toto quelle presenti nella relazione depositata.

Immobili zona Tremestieri Messina

1) Nella stima dell'autorimessa il sottoscritto CTU ha correttamente applicato la valutazione di euro 450,00 al mq, in quanto trattasi di semplice locale aperto su tre lati, posto al piano primo, sopra il locale commerciale di proprietà della Unistar S.p.A., il cui unico accesso carrabile è consentito da una sola rampa esterna.

Inoltre, il sottoscritto ha accertato la presenza di ristagni d'acqua sulla superficie carrabile dell'autorimessa (come si evince dalle foto allegate alla relazione depositata), che evidenziano l'assenza di una idonea pendenza per il deflusso delle acque meteoriche. Sicuramente, tale mancato deflusso delle acque meteoriche, unito alla non perfetta realizzazione del giunto tecnico (che divide in due parti le strutture portanti dell'intero fabbricato) ha causato notevoli danni al controsoffitto del sottostante locale commerciale di proprietà in parte della Unistar S.p.A. ed in parte della Leasint S.p.A..

Pertanto, si conferma il valore al mq riportato nella relazione già depositata.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

2) Nella stima dell'immobile commerciale sito in Messina, Tremestieri, SS.114, il sottoscritto CTU ha correttamente applicato la valutazione:

a) di euro 60,00 al metro quadrato, quale canone medio annuo, nella stima con il metodo analitico. Il valore applicato è superiore a quello riportato nella quotazione del "Consulente immobiliare" (euro 44,00 al metro quadrato annuo per le locazioni di capannoni periferici ad uso commerciale - primavera 2012 – n. 908 del 15 giugno 2012, pagina 1004);

b) di euro 1500,00 al metro quadrato, quale valore di mercato al mq, per la stima con il metodo sintetico-comparativo. Tale valore, riportato sul "Consulente Immobiliare", è notevolmente superiore a quello indicato dalla quotazione OMI (max euro 1000 al mq).

Il sottoscritto CTU, a conclusione di quanto su esposto, ritenendo di aver dato risposte esaurienti alle note dell'ing. Nicola Russo e dell'avv. Franchina, di seguito riporta le valutazioni degli immobili con le dovute correzioni che sostituiscono quelle riportate nella relazione depositata.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

STIMA DEGLI IMMOBILI CORRETTA

A) Catania, località stradale Primosole, S.S. 114, al civico n.37

Immobile commerciale, foglio 48, part.lla 583, sub.3.

Poiché l'immobile presenta varie destinazioni d'uso la stima verrà effettuata differenziando le destinazioni. Nel valutare le superfici commerciali non si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riscontrando che i valori minimi indicati per l'area specifica della zona industriale di Catania, pari a 580,00 €/mq per capannoni produttivi, non sono pertinenti alla tipologia di immobile oggetto di stima. Si è pertanto tenuto conto della quotazione di mercato di immobili commerciali di pari livello, posti in zona periferica nel comune di Catania. Il valore considerato tiene conto di eventuali necessarie manutenzioni da dover eseguire e della notevole estensione del fabbricato che al momento ne rende difficile un eventuale vendita.

A1.1) Uffici-esposizione-vendita

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 90,00 €/mq annuo; superficie immobile: 2910 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 261.900,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 209.520,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r = 4,50% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 4.656.000,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 2910 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (2910 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 4.365.000,00.

A1.2) Magazzino

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 35,00 €/mq annuo;

superficie lorda immobile: 300 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 10.500,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 8.400,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r = 4,50%, si ottiene il valore dell'immobile: € 186.666,67.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 600,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 300 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (300 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 180.000,00.

A1.3) Officina

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 35,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 509 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 17.815,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 14.252,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=5,50%, si ottiene il valore dell'immobile: € 259.127,27.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 600,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 509 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (509 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 305.400,00.

A1.4) Parcheggio di pertinenza (fgl. 48, part. 583)

(Metodo A) **–** Non applicabile in quanto pertinenza dei fabbricati ed incapace di produrre reddito autonomo.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 50,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 4355 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (4355 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 217.750,00.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Considerando la media della somma dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.lla 583, sub.3,*** comprensivo di area di pertinenza (area parcheggio - part. 583) che, arrotondato, ***è pari a € 5.090.000,00.***

A2) Uffici-esposizione-vendita (fgl. 48, part. 583, sub 4-5)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 90,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 327 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 29.430,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 23.544,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=4,50% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 523.200,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 327 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (327 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 490.500,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.lla 583, sub.4-5,*** che, arrotondato, ***è pari a € 500.000,00.***

A3) Uffici-esposizione-vendita (fgl. 48, part. 583, sub 5-6)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 90,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 387 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 34.830,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 27.864,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=4,50% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 619.200,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 387 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (387 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 580.500,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.lla 583, sub.4-5,*** che, arrotondato, ***è pari a € 600.000,00.***

A4) Terreno (fgl. 48, part. 2454)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 4,00 €/mq annuo; superficie immobile: 8.087 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 32.348,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 25.878,40. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=8,00% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 323.480,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 50,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 8.087 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (8.087 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 404.350,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.lla 2454,*** che, arrotondato, ***è pari a € 360.000,00.***

A5) Terreno (fgl. 48, part. 2457)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 4,00 €/mq annuo; superficie immobile: 2.014 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 8.056,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 6.444,80.

Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=8,00% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 80.560,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 50,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 2.014 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (2.014 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 100.700,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.lla 2457,*** che, arrotondato, ***è pari a € 90.000,00.***

B) Comune di Messina, località Tremestieri, S.S. 114 al km 5+800

Poiché l'immobile presenta varie destinazioni d'uso la stima verrà effettuata differenziando le destinazioni. Nel valutare le superfici commerciali non si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riscontrando che i valori indicati per l'area specifica della zona Tremestieri in Messina, pari a 1.000,00 €/mq per destinazione commerciale, non sono pertinenti alla tipologia di immobile oggetto di stima. Si è pertanto tenuto conto della quotazione di mercato di immobili commerciali di pari livello, posti in zona centrale della località Tremestieri nel comune di Messina.

B1) Immobile commerciale (fgl. 152 part.lla 388 sub. 15)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 60,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 586 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 35.160,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 28.128,00.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r= 4,50%, si ottiene il valore dell'immobile: € 625.066,67.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 586 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (586 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 879.000,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Messina, foglio 152, part.lla 388, sub.15,*** che, arrotondato, ***è pari a € 750.000,00.***

B2) Autorimessa (fgl. 152 part.lla 388 sub. 17)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 35,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 666 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 23.310,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 18.648,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r= 5,50%, si ottiene il valore dell'immobile: € 339.054,55.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 450,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 666 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (666 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 299.700,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Messina, foglio 152, part.lla 388, sub.17,*** che, arrotondato, ***è pari a € 320.000,00.***

B3) Immobile commerciale (fgl. 152 part.lla 388 sub. 9)

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 60,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 845 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 50.700,00;

detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 40.560,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r= 4,50%, si ottiene il valore dell'immobile: € 901.333,33.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 845 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (845 mq) e per un coefficiente correttivo migliorativo (1,02) che tiene conto dell'affaccio su strada principale, si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 1.292.850,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Messina, foglio 152, part.lla 388, sub.9,*** che, arrotondato, ***è pari a € 1.100.000,00.***

C) Siracusa, via per Floridia, c.da Tre Pizzi, S.S. 124 Siracusana, al civ. n.20, foglio 55, part.lla 18 - immobile commerciale.

Poiché l'immobile presenta varie destinazioni d'uso la stima verrà effettuata differenziando le destinazioni. Nel valutare le superfici commerciali non si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riscontrando che i valori minimi indicati per l'area specifica della zona Tremilia in Siracusa, pari a 540,00 €/mq per destinazione commerciale, non sono pertinenti alla tipologia di immobile oggetto di stima. Si è pertanto tenuto conto della quotazione di mercato di immobili commerciali di pari livello, posti in zona periferica nel comune di Siracusa. Il valore considerato tiene conto di eventuali necessarie manutenzioni da dover eseguire e della notevole estensione del fabbricato che al momento ne rende difficile un eventuale vendita.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

C1) Uffici-esposizione-vendita

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 60,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 862 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 51.720,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 41.376,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r= 4,50% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 919.466,67.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.170,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 862 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (862 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 1.008.540,00.

C2) Parcheggio auto

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 935 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 28.050,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 22.440,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r= 5,50% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 408.000,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 540,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 935 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (935 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 504.900,00.

C3) Magazzino

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 403 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 12.090,00;

detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 9.672,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=5,50%, si ottiene il valore dell'immobile: € 175.854,55.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 540,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 403 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (403 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 217.620,00.

C4) Officina

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 718 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 21.540,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 17.232,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=5,50% (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 313.309,09.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 540,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 718 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (718 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 387.720,00.

C.5) Parcheggio di pertinenza (foglio 55, part.lla 18)

(Metodo A) **–** Non applicabile in quanto pertinenza dei fabbricati ed incapace di produrre reddito autonomo.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 45,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 3520 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (3520 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 158.400,00.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Considerando la media della somma dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Siracusa, foglio 55, part.lla 18,*** comprensivo di area di pertinenza che, arrotondato, ***è pari a € 2.050.000,00.***

D) Comune di Ragusa, contrada Fallira, zona industriale s.n., foglio 143/A, part.lla 667, sub. 6 - Immobile commerciale in corso di costruzione

Poiché l'immobile è costituito da un fabbricato in corso di costruzione e dall'attiguo terreno di pertinenza, la stima verrà effettuata differenziando l'area relativa al fabbricato e quella relativa al terreno di pertinenza. La valutazione è stata effettuata considerando il costo di costruzione di quanto eseguito alla data del sopralluogo, non trovando riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). Nella stima effettuata con il metodo analitico (Metodo A) si è tenuto conto della quotazione di mercato di immobili di pari livello in corso di costruzione nella zona industriale del comune di Ragusa.

D1) Fabbricato in corso di costruzione

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 18,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 900 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 16.200,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 12.960,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r=10,00% si ottiene il valore dell'immobile: € 129.600,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 300,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 900 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (900 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 270.000,00.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

D2) Area esterna al fabbricato

(Metodo A) **-** Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 3,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 12.897 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 38.691,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 30.952,80. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: r = 10,00%, si ottiene il valore dell'immobile: € 309.528,00.

(Metodo B) **-** Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 20,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 12.897 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (12.897 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 257.940,00.

Considerando la media della somma dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale in corso di costruzione, sito in Ragusa, foglio 143/A, part.lla 667, sub. 6,*** comprensivo di area di pertinenza che, arrotondato, ***è pari a € 490.000,00.***

A conclusione dei conteggi effettuati si riporta nella pagina seguente una nuova tabella riepilogativa delle stime del compendio degli immobili di proprietà della Unistar S.p.A.

Catania, 28.01.2014

Il CTU

dott. ing. Giuseppe Paparo

Dott. Ing. Giuseppe Paparo
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 Randazzo (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@tiscali.it – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

CODICE IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PIANO	DESTINAZIONE	VALORE DI MERCATO
Catania							
A1.1	48	583	3	D/8	terra e primo	uffici-esposizione-vendita	
A1.2	48	583	3	D/8	terra	magazzino	
A1.3	48	583	3	D/8	terra	officina	
A1.4	48	583				area parcheggio esterno	
						Sommano	€ 5.090.000,00
A2	48	583	4-5	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	€ 500.000,00
A3	48	583	5-6	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	€ 600.000,00
A4	48	2454				area parcheggio esterno	€ 360.000,00
A5	48	2457				area parcheggio esterno	€ 90.000,00
						Valore complessivo immobili Catania	**€ 6.640.000,00**
Messina							
B1	152	388	15	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	€ 750.000,00
B2	152	388	17	C/6	primo	autorimessa	€ 320.000,00
B3	152	388	9	C/1	terra	negozio	€ 1.100.000,00
						Valore complessivo immobili Messina	**€ 2.170.000,00**
Siracusa							
C1	55	18		D/8	rialzato e primo	uffici-esposizione-vendita	
C2	55	18		D/8	seminterrato	parcheggio auto	
C3	55	18		D/8	rialzato	magazzino	
C4	55	18		D/8	rialzato	officina	
C5	55	18				area parcheggio esterno	
						Valore complessivo immobili Siracusa	**€ 2.050.000,00**
Ragusa							
D1	143/A	667	6	F/3	terra	fabbricato in corso di costruzione	
D2	143/A	667	6			area esterna fabbricato	
						Valore complessivo immobili Ragusa	**€ 490.000,00**
						Valore complessivo immobili	**€ 11.350.000,00**

TABELLA DI RAFFRONTO STIMA

Tribunale di Catania - Concordato Preventivo UNISTAR S.P.A. - Giudice G.D. Dott. G. Fichera

Stima metodo sintetico comparativo

CODICE IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/MQ)		COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE IMMOBILE
Catania											
A1.1	48	583	3	D/8	terra e primo	uffici-esposizione-vendita	2910,00	€ 1.500,00	€ 4.365.000,00	1	€ 4.365.000,00
A1.2	48	583	3	D/8	terra	magazzino	300,00	€ 600,00	€ 180.000,00	1	€ 180.000,00
A1.3	48	583	3	D/8	terra	officina	509,00	€ 600,00	€ 305.400,00	1	€ 305.400,00
A1.4	48	583				area parcheggio esterno	4355,00	€ 50,00	€ 217.750,00	1	€ 217.750,00
										Sommano	€ 5.068.150,00
A2	48	583	4-5	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	327,00	€ 1.500,00	€ 490.500,00	1	€ 490.500,00
A3	48	583	5-6	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	387,00	€ 1.500,00	€ 580.500,00	1	€ 580.500,00
A4	48	2454				area parcheggio esterno	8087,00	€ 50,00	€ 404.350,00	1	€ 404.350,00
A5	48	2457				area parcheggio esterno	2014,00	€ 50,00	€ 100.700,00	1	€ 100.700,00
Messina											
B1	152	388	15	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	586,00	€ 1.500,00	€ 879.000,00	1	€ 879.000,00
B2	152	388	17	C/6	primo	autorimessa	666,00	€ 450,00	€ 299.700,00	1	€ 299.700,00
B3	152	388	9	C/1	terra	negozio	845,00	€ 1.500,00	€ 1.267.500,00	1,02	€ 1.292.850,00
Siracusa											
C1	55	18		D/8	rialzato e primo	uffici-esposizione-vendita	862,00	€ 1.170,00	€ 1.008.540,00	1	€ 1.008.540,00
C2	55	18		D/8	seminterrato	parcheggio auto	935,00	€ 540,00	€ 504.900,00	1	€ 504.900,00
C3	55	18		D/8	rialzato	magazzino	403,00	€ 540,00	€ 217.620,00	1	€ 217.620,00
C4	55	18		D/8	rialzato	officina	718,00	€ 540,00	€ 387.720,00	1	€ 387.720,00
C5	55	18				area parcheggio esterno	3520,00	€ 45,00	€ 158.400,00	1	€ 158.400,00
										Sommano	€ 2.277.180,00
Ragusa											
D1	143/A	667	6	F/3	terra	fabbricato in corso di costruzione	900,00	€ 300,00	€ 270.000,00	1	€ 270.000,00
D2	143/A	667	6			area esterna fabbricato	12897,00	€ 20,00	€ 257.940,00	1	€ 257.940,00
										Sommano	€ 527.940,00

Stima metodo Analitico

CODICE IMMOBILE	CANONE MEDIO ANNUO/MQ	SUPERF. UTILE IMMOB.	VALORE CANONE ANNUALE LORDO	VALORE CANONE ANNUALE NETTO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	VALORE IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
Catania							
A1.1	€ 90,00	2.910,00	€ 261.900,00	€ 209.520,00	4,50%	€ 4.656.000,00	
A1.2	€ 35,00	300,00	€ 10.500,00	€ 8.400,00	4,50%	€ 186.666,67	
A1.3	€ 35,00	509,00	€ 17.815,00	€ 14.252,00	5,50%	€ 259.127,27	
A1.4							
					Sommano	€ 5.101.793,94	€ 5.090.000,00
A2	€ 90,00	327,00	€ 29.430,00	€ 23.544,00	4,50%	€ 523.200,00	€ 500.000,00
A3	€ 90,00	387,00	€ 34.830,00	€ 27.864,00	4,50%	€ 619.200,00	€ 600.000,00
A4	€ 4,00	8.087,00	€ 32.348,00	€ 25.878,40	8,00%	€ 323.480,00	€ 360.000,00
A5	€ 4,00	2.014,00	€ 8.056,00	€ 6.444,80	8,00%	€ 80.560,00	€ 90.000,00
						Sommano	**€ 6.640.000,00**
Messina							
B1	€ 60,00	586,00	€ 35.160,00	€ 28.128,00	4,50%	€ 625.066,67	€ 750.000,00
B2	€ 35,00	666,00	€ 23.310,00	€ 18.648,00	5,50%	€ 339.054,55	€ 320.000,00
B3	€ 60,00	845,00	€ 50.700,00	€ 40.560,00	4,50%	€ 901.333,33	€ 1.100.000,00
						Sommano	**€ 2.170.000,00**
Siracusa							
C1	€ 60,00	862,00	€ 51.720,00	€ 41.376,00	4,50%	€ 919.466,67	
C2	€ 30,00	935,00	€ 28.050,00	€ 22.440,00	5,50%	€ 408.000,00	
C3	€ 30,00	403,00	€ 12.090,00	€ 9.672,00	5,50%	€ 175.854,55	
C4	€ 30,00	718,00	€ 21.540,00	€ 17.232,00	5,50%	€ 313.309,09	
C5							
					Sommano	€ 1.816.630,30	**€ 2.050.000,00**
Ragusa							
D1	€ 18,00	900,00	€ 16.200,00	€ 12.960,00	10,00%	€ 129.600,00	
D2	€ 3,00	12.897,00	€ 38.691,00	€ 30.952,80	10,00%	€ 309.528,00	
					Sommano	€ 439.128,00	**€ 490.000,00**
							€ 11.350.000,00

Il CTU.
Dott. Ing. Giuseppe Paparo

gennaio 2014

QUOTAZIONI MEDIE CAPANNONI TIPICI PERIFERICI

(compravendite e locazioni)

- Per "capannone tipico" si intende una nuova o recente costruzione di tipo tradizionale rinforzato h.m.6 di almeno mq 500 coperti con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta.
- Ubicazione in periferia o dintorni attigua a vie di grande comunicazione.
- Prezzi in unità di EURO al mq per le compravendite e in unità di EURO al mq/anno per le locazioni.
- Sigle: CV per le compravendite, LO per le locazioni e nq per il non quotato.

	CV	LO		CV	LO		CV	LO
Ancona	730	44	Imperia	650	42	Pordenone	500	38
Aosta	1000	52	Isernia	460	36	Potenza	500	36
Asti	600	45	L'Aquila	600	38	Prato	1000	68
Avellino	750	55	La Spezia	850	44	Ragusa	450	40
Bari	950	78	Latina	780	67	Ravenna	750	58
Belluno	520	38	Lecce	600	30	Reggio Emilia	950	60
Bergamo	950	64	Lecco	1000	70	Rieti	550	38
Biella	500	36	Livorno	1000	60	Rimini	800	56
Bologna	1100	78	Lodi	900	60	Roma	1400	110
Bolzano	1000	78	Lucca	1000	60	Rovigo	550	34
Brescia	1000	74	Macerata	700	36	Salerno	950	70
Brindisi	750	30	Mantova	900	58	Sassari	680	56
Cagliari	750	40	Matera	550	40	Savona	750	52
Caltanissetta	600	36	Messina	750	44	Siena	800	58
Campobasso	500	34	Mestre	600	42	Siracusa	750	38
Caserta	500	42	Milano	1350	90	Sondrio	500	34
Catania	820	60	Modena	1000	66	Taranto	500	30
Catanzaro	600	38	Monza e B.	900	70	Teramo	450	28
Chieti	680	50	Napoli	1100	68	Terni	600	66
Como	900	69	Novara	750	50	Torino	900	80
Cosenza	600	46	Nuoro	470	30	Trapani	600	30
Cremona	550	35	Oristano	520	32	Trento	950	60
Crotone	500	30	Padova	1000	66	Treviso	700	56
Cuneo	600	44	Palermo	700	56	Trieste	570	42
Ferrara	840	70	Parma	1000	72	Udine	650	40
Firenze	1000	80	Pavia	730	52	Varese	950	68
Foggia	750	50	Perugia	870	64	Verbano-Cusio-Ossola	750	42
Forlì-Cesena	800	68	Pesaro-Urbino	680	42	Vercelli	500	34
Frosinone	820	60	Pescara	950	65	Verona	950	60
Genova	1050	80	Piacenza	1000	62	Vibo Valentia	400	30
Gorizia	360	28	Pisa	1000	78	Vicenza	850	58
Grosseto	600	36	Pistoia	1000	60	Viterbo	950	76

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

isultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Suburbana/TORRENTI: CUMIA, S. FILIPPO, BORDONARO,, STRADE COMUNALI: ZAFFERIA, LARDERIA TREMESTIERI, STRADA VICINALE MINISSALE.

Codice di zona: E11

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	820	1000	L	3,3	4,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.