



**Beni in Taormina (Messina) Viale S. Pancrazio n°27.  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

A. Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene:

**unità immobiliare (piano S1 – terra- primo) adibita ad attività commerciale, sita nel Comune di Taormina (Messina) viale S. Pancrazio n°27 .**

Identificato al N.C.E.U. come segue:

Comune di Taormina - foglio 3, part. 336, sub. 2 e 931 graffata; piano S1- T- 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1, classe 2, **superficie catastale 401 mq.**

Coerenze: confinante a Nord con proprietà [redacted], a Sud con proprietà [redacted] Est con proprietà [redacted] ad Ovest con via S. Pancrazio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare si sviluppa su 3 livelli: un piano sottostrada, un piano terra e un piano primo, adibiti ad attività commerciale (supermercato).

L'immobile si presenta in condizioni buone, la superficie catastale complessiva è di 401 mq. circa. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione. L'immobile si trova in Taormina sul viale S. Pancrazio (pressi Porta Messina), pertanto vicino alla strada pedonale principale di Taormina, servita di tutto e ben collegata.

Caratteristiche zona:	zona mista residenziale e commerciale
Servizi della zona:	servizi di urbanizzazione primaria e secondaria I luoghi si trovano dotati dei servizi essenziali.
Collegamenti pubblici:	autostrada (5 km circa ), autobus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha rinvenuto sui luoghi l'attività commerciale [redacted], con contratto di locazione 6+6, registrato il 22.04.2020 n. 269, per un importo annuo di € 30.426,00 + IVA, (€ 2.520,00 + IVA mensili), da aprile 2020.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** del 31/07/2007 a firma Notai [redacted] n. rep. 143106, iscritta il [redacted], a favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo contro [redacted] n. [redacted] sede in [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 1.575.000,00  
Importo capitale: € 1.050.000,00  
Durata ipoteca: 20 anni



- **Ipoteca volontaria** del 31/07/2007 a firma Notaio [REDACTED] rep. 143107, iscritta [REDACTED] a favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo contro [REDACTED] sede in Giardini Naxos, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 600.000,00  
Importo capitale: € 400.000,00  
Durata ipoteca: 15 anni
- **Ipoteca legale** (ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73) del 16/03/2009, rep. 116741, iscritta [REDACTED] a favore di Serit Sicilia con sede in Messina contro [REDACTED] derivante da atto pubblico amministrativo.  
Importo ipoteca: € 76.982,00  
Importo capitale: € 38.491,00  
A margine di detta formalità risulta:  
**Annotazione** del 27/10/2011 nn. 31966/3913 di riduzione in somma, con la quale l'ipoteca veniva ridotta ad € 46.069,36.
- **Ipoteca legale** (ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73) dell' [REDACTED] iscritta [REDACTED] a favore di Serit Sicilia con sede in Messina contro [REDACTED] derivante da atto pubblico amministrativo.  
Importo ipoteca: € 37.948,96  
Importo capitale: € 19.974,48
- **Ipoteca legale** del 22/05/2012, rep. 414 [REDACTED] a favore di Serit Sicilia con sede in Messina contro [REDACTED] derivante da ruolo esattoriale.  
Importo ipoteca: € 256.759,84  
Importo capitale: € 128.379,92
- **Ipoteca giudiziale** del 10/07/2013, rep. 2337, iscritta [REDACTED] a favore di Unipol Banca s.p.a. con sede in Bologna contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina.  
Importo ipoteca: € 407.011,58  
Importo capitale: € 305.258,69  
N.B.: la formalità grava anche su altri immobili e altri soggetti.

4.2.1. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** a firma Tribunale di Messina del 25/06/2020, rep. 1263, trascritto [REDACTED] a favore di Angera Securitisation s.r.l. con sede in Roma codice fiscale 14521971003, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- **Sentenza di fallimento** della [REDACTED] pubbl. il 27/10/2020, rep. n. 90/2020 del 27/10/2020, RGF 22/2020

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Fabbricato edificato ante '67

4.3.2. *Conformità catastale:*

Visti i luoghi ed esaminata la planimetria, sono state rilevate modifiche di non grande rilevanza, di cui tuttavia nella stima si è tenuto conto, che riguardano la realizzazione di due servizi igienici al piano primo, in uno dei due locali deposito catastati, regolarizzabili mediante CILA in sanatoria.

Inoltre, in merito alla corrispondenza tra i dati catastali e gli atti, non sono state riscontrate difformità, pertanto il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti (con fg., part. e sub.) consentono l'univoca individuazione.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma ancora non scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

- [REDACTED] forza di atto di compravendita del 31/07/2007 n. rep. 143105, a firma Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] da potere di [REDACTED]

**6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] in forza di atto di successione in morte del genitore al rep. 4/164 e trascritto il [REDACTED]  
N.B.: la moglie [REDACTED]  
N.B.: risulta trascritta in data 17/07/2007 [REDACTED] accettazione tacita di eredità nascente da atto del 31/07/2007 rep. 143105, a firma di Notaio [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- **Concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Taormina in data 12/04/2011 rep. 733, trascritta il 29/04/2011 ai numeri [REDACTED] a favore del Comune di Taormina contro società [REDACTED] con sede [REDACTED] immobile particella 336, sub. 2.
- Agli atti è allegata **S.C.I.A.** presentata dalla società [REDACTED] data 21/11/2014, prot. 17588, per apertura esercizio di commercio al dettaglio per vendita di articoli non alimentari, con autorizzazione del S.U.A.P. rilasciata in data 14/01/2015, prot. 572.
- L'**agibilità** dei locali è stata rilasciata in data 16/09/2010, prot. 12935.

**Beni in Taormina (Messina) Viale S. Pancrazio n°27.  
Descrizione locale commerciale di cui al punto A**

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene:  
**unità immobiliare (piano S1 – terra- primo) adibita ad attività commerciale, sita nel Comune di Taormina (Messina) viale S. Pancrazio n°27 .**

Identificato al N.C.E.U. come segue:

Comune di Taormina - foglio 3, part. 336, sub. 2 e 931; piano S1- T- 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1, classe 2, **superficie catastale 401 mq.**

Coerenze: confinante a Nord con proprietà [REDACTED] eredità [REDACTED]; a Sud con proprietà [REDACTED] Est con proprietà [REDACTED] ad Ovest con via S. Pancrazio.

L'intero edificio è stato edificato prima del 1967, sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e uno interrato.

L'immobile ha altezza interna di m. 3,20 al piano terra; m. 3,10 al piano seminterrato e m. 3,00 al piano 1°.

Piano terra: composto da un unico vano con affaccio su terrazzino interno, guardaroba e 2 servizi igienici.

Piano seminterrato: una scala interna porta al piano S1, composto da una prima sala e una seconda a livello poco inferiore.

Piano primo: la scala interna porta al piano primo composto da un vano ufficio, un locale deposito, un ripostiglio, un w.c. e altri due servizi igienici realizzati ma non rilevati nella planimetria catastale.



Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio piano terra	120,00	x	100%	=	120,00
Negozio piano seminterrato	150,00	x	60%	=	90,00
Terrazzino piano terra	40,00	x	40%	=	16,00
Ufficio e deposito piano 1	80,00	x	80%	=	64,00
Guardaroba, retrobottega e w.c.	10,00	x	50%	=	5,00
<b>Totale</b>	<b>400,00</b>				<b>295,00</b>

#### Caratteristiche descrittive :

##### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

*Fondazioni:* tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: solai misto in latero-cemento.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo;  
*Strutture verticali :* materiale : pilastri e travi in c.a. e murature di mattoni

##### Componenti edilizie e costruttive interne :

*Infissi:* esterni : in lamiera e saracinesca;  
interni : in legno;  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni e c.a.  
*Pavim. interna :* ceramica;  
*Pavim. esterna;* cotto

##### Impianti:

*Impianto Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione 220V,  
conformità:rispettoso delle vigenti normative

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di Stima

Il procedimento di stima è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari già esistenti nel luogo e di cui è noto il valore.

Dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riguardo la zona su cui ricade l'immobile – C1/Semicentrale – si individua un range per i negozi che va da € 2.450,00 a € 3.700,00 /mq., confermato dalle quotazioni date dalle agenzie immobiliari consultate.

E' bene specificare che per immobili di categoria C/1, come quello in questione, la consistenza catastale considera per intero i metri quadrati dei locali principali utilizzati per l'attività commerciale, mentre quella dei **locali accessori**, e cioè di eventuali retrobottega, servizi igienici, locali adibiti a deposito, viene calcolata solo una percentuale (che può variare tra il 20 e il 50%). Tenuto conto quindi delle caratteristiche dell'immobile e dello stato generale di manutenzione esterna ed interna, si ritiene poter assumere un valore di € 3.000,00/mq

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina  
 Conservatoria RR.II. Messina  
 Ufficio tecnico Comune di Taormina  
 Agenzie immobiliari o siti web: [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
 Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate: valori riferiti al 2° semestre 2021.



**8.3 Valutazione di mercato dei corpi**

ID	descrizione	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
A	locale commerciale	295,00	€ 885.000,00	€ 885.000,00

**8.4 Valore di vendita giudiziaria (FJV)**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **88.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € **1.200,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

**Valore di vendita giudiziaria** della proprietà intera del bene destinato ad attività commerciale in vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **795.300,00**

data 14/10/2022

Il tecnico incaricato  
arch. Giovanni Rizzo



# LOTTO 1

## LOCALE COMMERCIALE IN TAORMINA – VIALE S. PANCRAZIO 27

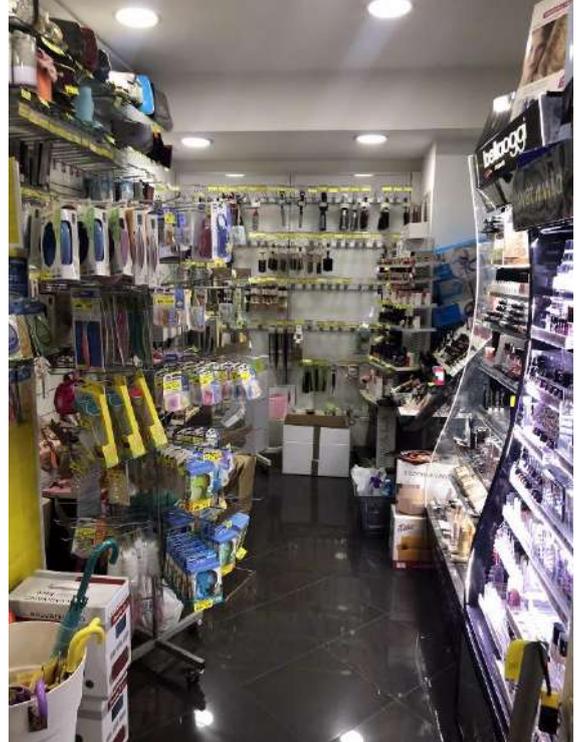
### FG. 3 – PART. 336 - SUB. 2



Prospetto su Viale s. Pancrazio e ingresso negozio



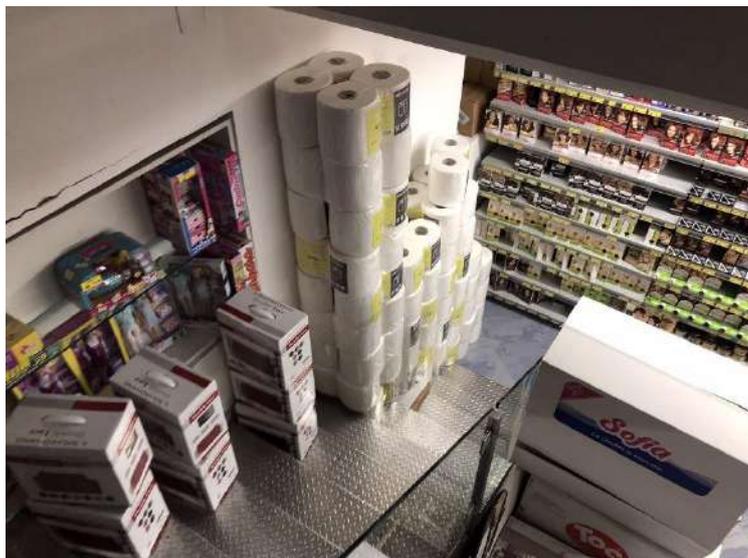
## PIANO TERRA



Sala piano terra, servizio igienico e terrazzino retrostante



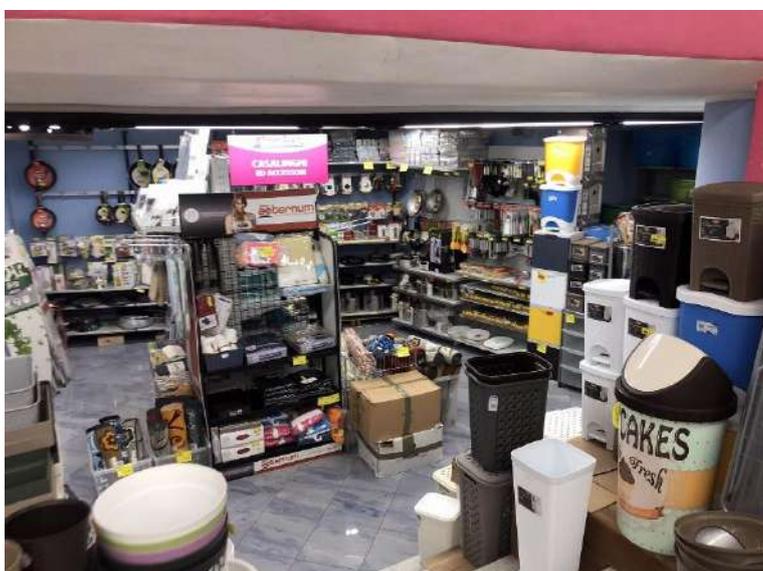
## PIANO SEMINTERRATO



Scala piano terra-piano S1



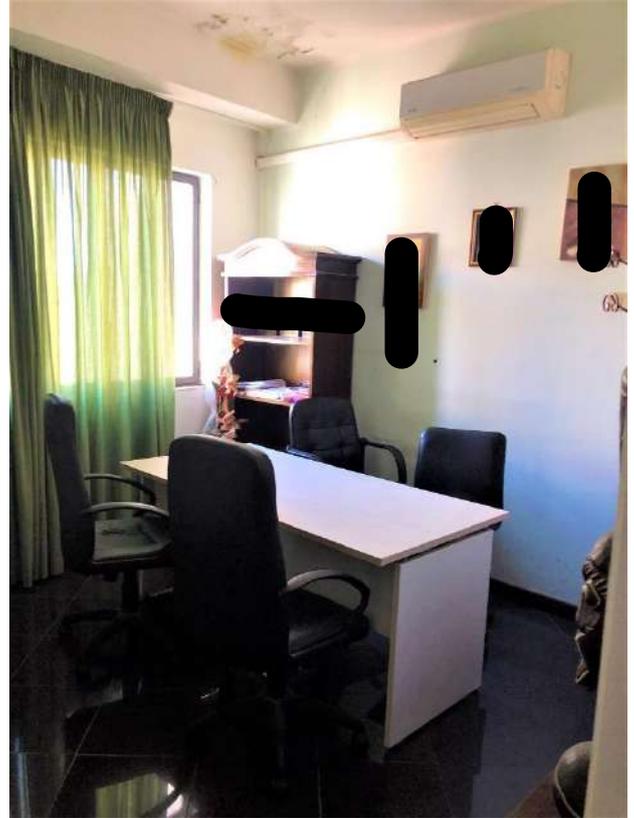
Sala 1 ad arrivo scala



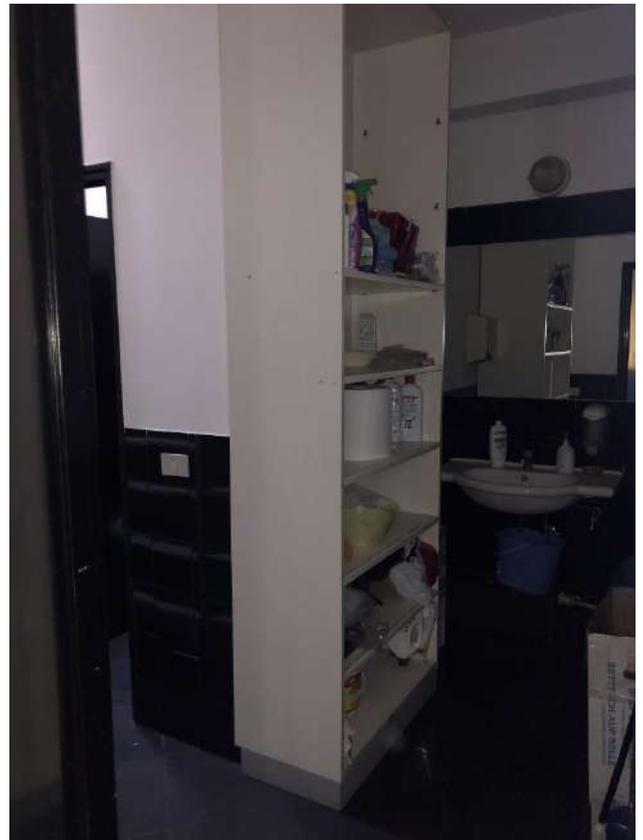
Sala 2 a livello inferiore



## PIANO PRIMO



Scala piano terra – primo piano, ufficio, deposito e w.c.



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TAORMINA (Codice:L042)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MESSINA</b>
	<b>Foglio: 3 Particella: 336 Sub.: 2</b>

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	336 931	2	1		C/1	2	166 m <sup>2</sup>	Totale: 401 m <sup>2</sup>	Euro 5.624,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIALE SAN PANCRAZIO n. 9 Piano 1 - IS-T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		931

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L042 - Foglio 3 - Particella 336  
Codice Comune L042 - Foglio 3 - Particella 931

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	336 931	2	1		C/1	2	166 m <sup>2</sup>		Euro 5.624,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. ME0255354 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23472.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		VIALE SAN PANCRAZIO n. 9 Piano 1 - IS-T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		931

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L042 - Foglio 3 - Particella 336  
Codice Comune L042 - Foglio 3 - Particella 931

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>336 931</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		<b>C/1</b>	<b>2</b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 5.624,01</b>	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 3796.1/2002)
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN PANCRAZIO n. 9 Piano 1 - IS-T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		2185		<b>Mod.58</b>		931

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>336 931</b>	<b>2</b>			<b>C/1</b>	<b>2</b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 5.624,01 L. 10.889.600</b>	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIALE SAN PANCRAZIO n. 9 Piano 1 - IS-T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		2185		<b>Mod.58</b>		931

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>336 931</b>	<b>2</b>			<b>C/1</b>	<b>2</b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>		<b>L. 15.554.200</b>	VARIAZIONE del 03/12/1992 in atti dal 16/10/1999 AMPLIAMENTO CLASS. (n. 21977.2/1992)
<b>Indirizzo</b>		VIALE SAN PANCRAZIO n. 9 Piano 1 - IS-T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		2185		<b>Mod.58</b>		931

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	336 931	2			C/1	2	166 m <sup>2</sup>		L. 15.554.200	VARIAZIONE del 03/12/1992 in atti dal 10/04/1997 AMPL.IN SOPR. E DIVERSA DISTRIBUZ.SPAZI INT. (n. 21977.1/1992)	
Indirizzo		SAN PANCRAZIO n. 9 Piano S1 - T - 1											
Notifica							Partita	2185		Mod.58	931		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	336 931	2			C/1	5	53 m <sup>2</sup>		L. 7.817.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIALE SAN PANCRAZIO n. 3-5 Piano T											
Notifica							Partita	2185		Mod.58	-		

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	931 336	2			C/1	5	53 m <sup>2</sup>		L. 1.510	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIALE SAN PANCRAZIO n. 3-5 Piano T											
Notifica							Partita	2185		Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 31/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	[REDACTED]
--------------------------	------------

#### Situazione degli intestati dal 10/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 31/07/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 10/07/1992
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

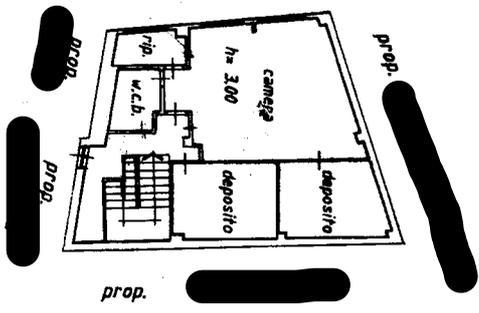
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

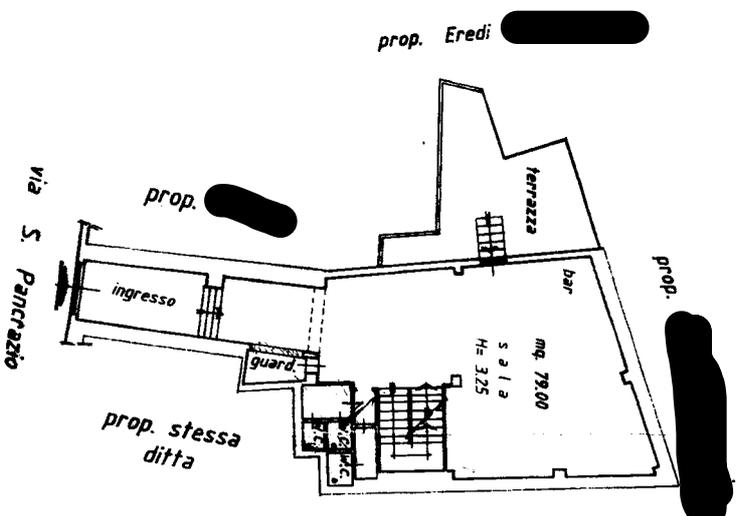
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Planimetria in atti

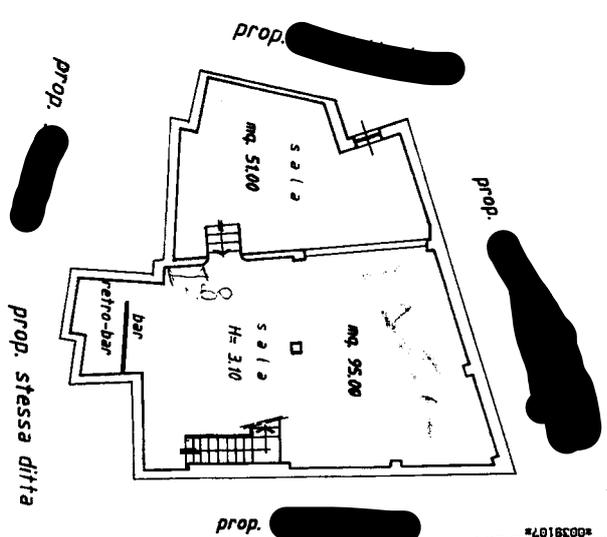
Piano Primo



Piano Terra



Piano 1° Seminterrato



ACQUASANO F. 119/1000/000

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 19-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.c. in Comune di Taormina via S. Pancrazio civ. 9

MOD. AN (CEU)  
 LIBRE  
 400



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2021 - Comune di TAORMINA (10042057) - Foglio: 3 - Particella: 336 - Subalterno: 2

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilate dal <b>Geom.</b>
Identificativi catastali F. 336 sub. 2 Particella: 336 - Subalterno: 2	Iscritto all'atto per <b>Geometri</b> della provincia di <b>Massima</b> n. <b>1055</b> della <b>Palascella</b> : 336 - Subalterno: 2



PROTOCOLLO  
GENERALE



COMUNE DI TAORMINA  
21 NOV. 2014  
PROT 17588

PROT. SUAP N. \_\_\_\_\_  
DEL \_\_\_\_\_

SPETT. S.U.A.P.  
COMUNE DI TAORMINA

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'**  
**AI SENSI DELLA LEGGE 241/90**  
**D. LGS 26 MARZO 2010 N. 59 – LEGGE 122/2010 – D.LGS 06.08.2012 N. 147**  
*- Riferimento normativa di cui alla L.R. 22.12.1999 N. 28 -*

Il sottoscritto Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_  
Luogo di nascita: Stato ITALIA Provincia MESSINA Comune MESSINA  
Data di nascita \_\_\_\_\_ Cittadinanza ITALIANA Sesso M  F   
Residenza: Provincia MESSINA Comune \_\_\_\_\_  
Via/Piazza \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ Recapito telefonico \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

in qualità di:

titolare dell'omonima impresa individuale

legale rappresentante della Società':

Partita IVA: \_\_\_\_\_  
denominazione, o ragione sociale \_\_\_\_\_  
con sede legale nel Comune di \_\_\_\_\_ Provincia MESSINA  
Via/Piazza \_\_\_\_\_ N. 50 C.A.P. \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
Iscritta al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di MESSINA dal 07-08-14

Trasmette comunicazione relativa a:

ATTIVITA' COMMERCIALE (NEGOZIO)

COME DI SEGUITO SPECIFICATO:

**SCIA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'  
ESERCIZIO DI COMMERCIO AL DETTAGLIO DI VICINATO**

<b>A</b>	<b>APERTURA</b> _____	<input checked="" type="checkbox"/>
	A1 NUOVO ESERCIZIO _____	<input checked="" type="checkbox"/>
	A2 CONCENTRAZIONE _____	<input type="checkbox"/>
<b>B</b>	<b>APERTURA PER SUBINGRESSO</b> _____	<input type="checkbox"/>
<b>C</b>	<b>VARIAZIONI</b> _____	<input type="checkbox"/>
	C1 TRASFERIMENTO DI SEDE _____	<input type="checkbox"/>
	C2 AMPLIAMENTO O RIDUZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA _____	<input type="checkbox"/>
	C3 VARIAZIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO _____	<input type="checkbox"/>

**SEZIONE A - APERTURA DI ESERCIZIO**

**INDIRIZZO DELL' ESERCIZIO**

Comune TAORMINA C.A.P. 98039

Via, Viale, Piazza, ecc. SAN PANCRAZIO N. 19

**SETTORE O SETTORI MERCEOLOGICI E SUPERFICI DI VENDITA**

Alimentare  mq.

Non alimentare  mq. 120

**Tabelle speciali**

Generi di monopolio  Farmacie  Carburanti  mq.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ESERCIZIO mq. 367

(compresa la superficie adibita ad altri usi)

INSERITO IN UN CENTRO COMMERCIALE SI  NO

se SI indicare: DENOMINAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

Provvedimento n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciato da \_\_\_\_\_



**SPECIFICARE SE:**

**A1 - NUOVO ESERCIZIO**

**A2 - CONCENTRAZIONE** di N. \_\_\_\_ esercizi di seguito indicati:

Titolare \_\_\_\_\_ C. F. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Indirizzo \_\_\_\_\_ N. autorizzazione \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

mq. | | | | | |

Titolare \_\_\_\_\_ C. F. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Indirizzo \_\_\_\_\_ N. autorizzazione \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

mq. | | | | | |

Titolare \_\_\_\_\_ C. F. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Indirizzo \_\_\_\_\_ N. autorizzazione \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

mq. | | | | | |

NEL LOCALE E' ESERCITATA GIÀ' ALTRA ATTIVITÀ' SI  NO



SEZIONE C - VARIAZIONI

L' ESERCIZIO UBICATO NEL

Comune \_\_\_\_\_ C.A.P. [ ][ ][ ][ ][ ][ ]

Via, Viale, Piazza, ecc. \_\_\_\_\_ N. [ ][ ][ ]

SETTORE O SETTORI MERCEOLOGICI E SUPERFICI DI VENDITA

Alimentare [ ] mq. [ ][ ][ ][ ][ ]

Non alimentare [ ] mq. [ ][ ][ ][ ][ ]

Tablelle speciali

Generi di monopolio [ ] Farmacie [ ] Carburanti [ ] mq. [ ][ ][ ][ ]

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ESERCIZIO mq. [ ][ ][ ][ ][ ]

(compresa la superficie adibita ad altri usi)

A CARATTERE Permanente [ ]

Stagionale [ ] dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ al \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

INSERITO IN UN CENTRO COMMERCIALE SI [ ] NO [ ]

se SI indicare: DENOMINAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

Provvedimento n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciato da \_\_\_\_\_

SUBIRÀ' LE VARIAZIONI DI CUI ALLE SEZIONI: C1 [ ] C2 [ ] C3 [ ]

ALTRO (SPECIFICARE) : \_\_\_\_\_

SEZIONE C1 - TRASFERIMENTO DI SEDE (\*)

SARA' TRASFERITO AL NUOVO INDIRIZZO:

Via, Viale, Piazza, ecc. \_\_\_\_\_ N. [ ][ ][ ]

C.A.P. [ ][ ][ ][ ][ ]

SUPERFICIE DI VENDITA

Alimentare [ ] mq. [ ][ ][ ][ ][ ] con ampliamento [ ] con riduzione [ ]

Non alimentare [ ] mq. [ ][ ][ ][ ][ ] con ampliamento [ ] con riduzione [ ]

SETTORE O SETTORI MERCEOLOGICI E SUPERFICI DI VENDITA

Alimentare [ ] mq. [ ][ ][ ][ ][ ]

Non alimentare [ ] mq. [ ][ ][ ][ ][ ]

Tablelle speciali Generi di monopolio [ ] Farmacie [ ] Carburanti [ ]

con ampliamento [ ] con riduzione [ ] mq. [ ][ ][ ][ ]

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ESERCIZIO mq. [ ][ ][ ][ ][ ]

(compresa la superficie adibita ad altri usi)

INSERITO IN UN CENTRO COMMERCIALE SI [ ] NO [ ]

se SI indicare: DENOMINAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

Provvedimento n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciato da \_\_\_\_\_

(\*) La sezione C1 va compilata anche in caso di contestuale ampliamento (fino ai limiti consentiti per gli esercizi di vicinato) o riduzione di superficie di vendita dell'esercizio trasferito. Non è pertanto necessario compilare la sezione C2.



**SEZIONE C2 - AMPLIAMENTO O RIDUZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA (\*)**

LA SUPERFICIE DELL' ESERCIZIO INDICATO ALLA SEZ. "C" SARA':

AMPLIATA A:

RIDOTTA A:

Alimentare  mq.

Non alimentare  mq.

**Tabelle speciali**

Generi di monopolio  Farmacie  Carburanti  mq.

**SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ESERCIZIO**

(compresa la superficie adibita ad altri usi) mq.

(\*) L'ampliamento può avvenire fino ai limiti consentiti per gli esercizi di vicinato.

**SEZIONE C3 - VARIAZIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO**

SARA' ELIMINATO IL SETTORE Alimentare  Non alimentare

**Tabelle speciali**

Generi di monopolio  Farmacie  Carburanti  mq.

SARA' AGGIUNTO IL SETTORE Alimentare (\*)  Non alimentare

**Tabelle speciali**

Generi di monopolio  Farmacie  Carburanti  mq.

**con la seguente redistribuzione della superficie:**

**SUPERFICIE DI VENDITA PREVISTA**

Alimentare  mq.

Non alimentare  mq.

**Tabelle speciali**

Generi di monopolio  Farmacie  Carburanti  mq.

**SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ESERCIZIO**

(compresa la superficie adibita ad altri usi) mq.

(\*) Per acquisire il settore alimentare è necessario possedere i requisiti professionali.



INDICARE PER ESTESO, AI SENSI DEL D.P.R. 581/95, QUALUNQUE SIA LA SEZIONE COMPILATA (ESCLUSA LA D), ATTIVITÀ ESERCITATA O CHE SI INTENDE ESERCITARE FACENDO RIFERIMENTO AI PRODOTTI INCLUSI NELL'ALLEGATO C

Attività prevalente: VENDITA PRODOTTI DI PROFUMERIA

ARTICOLI DA REGALO, BELLETTORIA, VALIGERIA, PRODOTTI

Attività secondaria: PER UGIGIENE DELLA PERSONA E DELLA CASA

IL SOTTOSCRITTO DICHIARA CHE SONO STATI COMPILATI ANCHE:

QUADRO AUTOCERTIFICAZIONE  ALLEGATI: A  B

DATA 31-11-14.....

F 



## QUADRO AUTOCERTIFICAZIONE

### IL SOTTOSCRITTO DICHIARA INOLTRE:

(DA COMPILARE PER CHI SOTTOSCRIVE LE SEZIONI A, B, C, salvo in caso di riduzione di superficie di vendita o eliminazione di un settore)

1.  di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art.5, commi 2 e 4, del D.L.vo 114/98 (1);
2.  che non sussistono nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31.5.1965, n. 575" (antimafia) (2);
3.  di aver rispettato - relativamente al locale dell'esercizio:
  - i regolamenti locali di polizia urbana;
  - i regolamenti locali di polizia annonaria e igienico sanitaria;
  - i regolamenti edilizi;
  - le norme urbanistiche e quelle relative alla destinazione d'uso.

(Eventuali annotazioni) AGILITA' DEI LOCALI PROT. 12935 dQ 16-09-10

4.  di aver rispettato le valutazioni di impatto commerciale adottate ai sensi dell'art.10, com.I, lett. c, del d.lgs.114/98, indicate da codesto Comune con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
5.  di essere a conoscenza che per il commercio di determinati prodotti posti in vendita nell'esercizio, vanno rispettate le relative norme speciali (art. 26 comma 3 del d.lgs. 114/98);

(1) Non possono esercitare l'attività commerciale, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione:

- a) coloro che sono stati dichiarati falliti;
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata in concreto una pena superiore al minimo edittale;
- c) coloro che hanno riportato una condanna a pena detentiva accertata, con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti di cui al titolo II e VIII del libro II del codice penale, ovvero di ricettazione, riciclaggio, emissione di assegni a vuoto, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, sequestro di persona a scopo di estorsione, rapina;
- d) coloro che hanno riportato due o più condanne a pena detentiva o a pena pecuniaria, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, accertate con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti previsti dagli artt. 442, 444, 513, 513 bis, 515, 516 e 517 del codice penale, o per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti, previsti da leggi speciali;
- e) coloro che sono sottoposti ad una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27.12.1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31.5.1965, n. 575, ovvero siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza.

Il divieto di esercizio dell'attività commerciale, permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata o si sia in altro modo estinta, ovvero, qualora sia stata concessa la sospensione condizionale della pena, dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza.

(2) In caso di società, tutte le persone di cui al D.P.R. 252/98, art. 2, compilano l'allegato A.

### (DA COMPILARE SOLO PER IL COMMERCIO DEL SETTORE ALIMENTARE)

#### Solo per le imprese individuali

6.  che è in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

6.1  essere iscritto nel Registro Esercenti il Commercio (REC) presso la CCIAA di..... con il n. .... per il commercio delle tabelle merceologiche.....

6.2  aver frequentato con esito positivo il corso professionale per il commercio del settore alimentare nome dell'Istituto ..... sede ..... oggetto del corso ..... anno di conclusione .....

6.3  di aver esercitato in proprio l'attività di vendita dei prodotti alimentari tipo di attività ..... dal ..... al .....

n. iscrizione Registro Imprese ..... CCIAA di ..... n. R.E.A. ....

6.4  di aver prestato la propria opera presso imprese esercenti l'attività di vendita di prodotti alimentari nome impresa ..... sede impresa .....

nome impresa ..... sede impresa .....

quale dipendente qualificato, regolarmente iscritto all'INPS, dal ..... al .....

quale collaboratore familiare, regolarmente iscritto all'INPS, dal ..... al .....

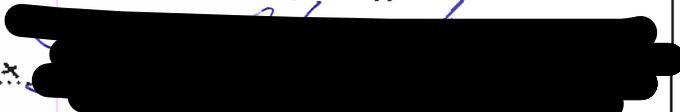
#### Solo per le società

7.  Che i requisiti professionali sono posseduti dal Sig. \_\_\_\_\_ che ha compilato la dichiarazione di cui all'allegato B.

Il sottoscritto è consapevole che le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 26 della L. 4.1.1968, n. 15.

DATA 21-11-14.....

FIRMA del Titolare o Legale Rappresentante



DICHIARAZIONI DI ALTRE PERSONE (AMMINISTRATORI, SOCI) INDICATE ALL'ART. 2 D.P.R. 252/1998  
(solo per le società quando è compilato il quadro autocertificazione)

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Data di nascita \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Cittadinanza \_\_\_\_\_  
Luogo di nascita: Stato \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_  
Residenza: Provincia \_\_\_\_\_  
Via, Piazza, ecc. \_\_\_\_\_

DICHIARA:

- 1. Di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5, c. 2 e 4, del d.lgs. 114/1998.
- 2. Che non sussistono nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575" (antimafia).

**Il sottoscritto è consapevole che le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 26 della L. 4.1.1968, n. 15.**

Data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Data di nascita \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Cittadinanza \_\_\_\_\_ Sesso: M  F   
Luogo di nascita: Stato \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_  
Residenza: Provincia \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_  
Via, Piazza, ecc. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

DICHIARA:

- 1. Di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5, c. 2 e 4, del d.lgs. 114/1998.
- 2. Che non sussistono nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575" (antimafia).

**Il sottoscritto è consapevole che le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 26 della L. 4.1.1968, n. 15.**

Data .....

FIRMA

.....

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Data di nascita \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Cittadinanza \_\_\_\_\_ Sesso: M  F   
Luogo di nascita: Stato \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_  
Residenza: Provincia \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_  
Via, Piazza, ecc. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

DICHIARA:

- 1. Di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5, c. 2 e 4, del d.lgs. 114/1998.
- 2. Che non sussistono nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575" (antimafia).

**Il sottoscritto è consapevole che le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 26 della L. 4.1.1968, n. 15.**

Data .....

FIRMA

.....





## CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

### **Esercizi non specializzati a prevalenza alimentare**

- ipermercati (oltre 2.500 mq - self service)
- supermercati (oltre 400 mq - self service)
- altro (minimercati, prodotti surgelati...)

### **Esercizi specializzati a prevalenza alimentare**

- Frutta e verdura
- Carne e prodotti a base di carne
- Pesci, crostacei, molluschi
- Pane, pasticceria, dolciumi
- Bevande (vini, olii, birra ed altre)
- Tabacco e altri generi di monopolio
- Altri esercizi specializzati alimentari (drogherie, salumerie, pizzerie, caffè torrefatto...)

### **Esercizi non specializzati a prevalenza alimentare**

- Grandi magazzini (oltre 400 mq - self service)
- Altro (vendita di una grande varietà di prodotti non alimentari)

### **Esercizi specializzati a prevalenza non alimentare**

- Farmacie
- Articoli medicali e ortopedici
- Cosmetici e articoli di profumeria
- Prodotti tessili e biancheria
- Articoli di abbigliamento e accessori, pellicceria
- Calzature e articoli in cuoio
- Mobili, casalinghi e articoli di illuminazione
- Elettrodomestici, radio - televisori, dischi, strumenti musicali
- Ferramenta, vernici, giardinaggio, art. igienico sanitari e da costruzione
- Libri, giornali, cartoleria
- Altri esercizi specializzati non alimentari (macchine e attrezzature per ufficio, materiale per ottica, fotografia, orologi, articoli gioielleria, giocattoli, articoli sportivi per il tempo libero, articoli da regalo, oggetti d'arte, combustibile uso domestico, natanti.....)
- Articoli di seconda mano (libri usati, mobili usati, indumenti usati, ecc:)
- Distributori di carburante

**DOCUMENTI DA ALLEGARE :**

- ❖ FOTOCOPIA COMPLETA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITÀ IN CORSO DI VALIDITÀ DEL DICHIARANTE -
- ❖ N.1 PLANIMETRIA E N. 1 RELAZIONE TECNICA, REGOLARMENTE REDATTA DA UN TECNICO ABILITATO - con bollo, data e firma del committente -
- ❖ CONTRATTO DI LOCAZIONE -e/o titolo di proprietà -
- ❖ CERTIFICATO DI AGIBILITA' -
- ❖ REQUISITO PROFESSIONALE (per le attività alimentari) -
- ❖ DICHIARAZIONE RELATIVA ALL'IMPIANTO ELETTRICO - (nel caso di fornitura superiore a KW 6, è necessario produrre anche gli "SCHEMI/PROGETTO")-

PER LE SOCIETA', OLTRE AI DOCUMENTI SOPRA INDICATI, ALLEGARE :

- ❖ COPIA ATTO COSTITUTIVO DELLA SOCIETA' -
- ❖ CERTIFICATO REGISTRO IMPRESE

❖ **Nel caso di Subingresso allegare l'atto notarile di conferimento dell'azienda.**





# COMUNE DI TAORMINA

Provincia di Messina  
Servizio Attività Produttive e SUAP  
TEL. 0942 610217/ FAX 610216

Prot. N.

Taormina,

Reg. 447  
del 14.01.2015

COMUNE DI TAORMINA
14 GEN. 2015
PROT. 572

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Oggetto:** Segnalazione Certificata Inizio Attività, per apertura Esercizio di commercio al dettaglio di vicinato, per l'attività di vendita degli articoli appartenenti al **Rag. II settore non alimentare**, nei locali siti in Via S. Pancrazio N. 9 -  
**Conclusioni iter amministrativo**

Vista la S.C.I.A. presentata dalla società [REDACTED], con sede legale [REDACTED], legalmente rappresentata dal sig. [REDACTED] relativamente all'apertura di un esercizio di commercio al dettaglio di vicinato, nei locali siti in Via S. Pancrazio N. 9, come in oggetto specificato ;

Visto il rapporto effettuato da personale appartenente al Servizio Attività Produttive e SUAP ;

Vista la documentazione depositata agli atti di questo Ufficio ;

Tutto ciò premesso ;

Si comunica che l'istruttoria del procedimento è stata conclusa.

Responsabile del Procedimento  
I.D. Russotti Maria Grazia

# TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE II CIVILE – Esecuzioni Forzate - PROC. 94/2020

Creditore: DoValue – Angera Securitisation srl

Debitore: [REDACTED]

GIUDICE: Dr. Claudia Giovanna Bisignano

Prossima Udienza: **15/12/2023**

## RELAZIONE INTEGRATIVA

### PREMESSA:

Il sottoscritto arch. Giovanni Rizzo, nominato CTU nella procedura esecutiva in epigrafe, deposita la seguente relazione integrativa in risposta alle osservazioni alla relazione di consulenza formulate dal creditore procedente, riguardanti in particolare la congruità del valore dato al bene oggetto di stima.

### RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI:

Il procedimento di stima utilizzato è stato il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari già esistenti nel luogo e di cui è noto il valore.

La superficie catastale complessiva di circa mq. 400,00, rilevata in fase di sopralluogo e indicata anche in visura, è stata opportunamente ragguagliata con i coefficienti di differenziazione relativi alla destinazione d'uso dei locali principali, di quelli accessori e delle pertinenze, ottenendo una superficie commerciale di mq. 295,00.

Le osservazioni indicano delle percentuali differenti assegnate alle superfici dei locali accessori (ufficio al piano 1, guardaroba, retrobottega e terrazzino), che si condividono solo parzialmente e che si possono comunque leggermente modificare nel calcolo della superficie commerciale totale:



Calcolo superfici nella CTU:

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi piano terra	120,00	x	100%	=	120,00
Negozi piano seminterrato	150,00	x	60%	=	90,00
Terrazzino piano terra	40,00	x	40%	=	16,00
Ufficio e deposito piano 1	80,00	x	80%	=	64,00
Guardaroba, retrobottega e w.c.	10,00	x	50%	=	5,00
<b>Totale</b>	<b>400,00</b>				<b>295,00</b>

Calcolo superfici nelle note doValue:

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi piano terra	120,00	x	100%	=	120,00
Negozi piano seminterrato	150,00	x	50%	=	75,00
Terrazzino piano terra	40,00	x	10%	=	4,00
Ufficio e deposito piano 1	80,00	x	35%	=	28,00
Guardaroba, retrobottega e w.c.	10,00	x	25%	=	2,50
<b>Totale</b>	<b>400,00</b>				<b>229,50</b>

Ritenendo corretto potere assegnare un coefficiente del 30% al terrazzino al p.t., del 60% all'ufficio del piano 1 e del 35% a guardaroba, retrobottega e w.c., si ottiene:

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi piano terra	120,00	x	100%	=	120,00
Negozi piano seminterrato	150,00	x	60%	=	90,00
Terrazzino piano terra	40,00	x	30%	=	12,00
Ufficio e deposito piano 1	80,00	x	60%	=	48,00
Guardaroba, retrobottega e w.c.	10,00	x	35%	=	3,50
<b>Totale</b>	<b>400,00</b>				<b>273,50</b>

I comparativi utilizzati per l'assunzione del valore più probabile non appaiono in perizia solo ed esclusivamente per un refuso nel software TribuOffice, che erroneamente non li ha riportati nel pdf creato. Scusandomi pertanto per l'involontaria distratta omissione, verranno specificati qui di seguito.



Si sottolinea però che, come indicato in perizia nel paragrafo “8 - Criteri di stima “, la fascia di zona in cui ricade l'immobile in oggetto, dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, seppur adiacente e limitrofa al centro, è considerata C1/Semicentrale. In detta zona si individua un range per i negozi che va da € 2.450,00/mq. a € 3.700,00/mq.

Non si ritiene pertanto totalmente corretto poter paragonare il bene in oggetto con gli immobili analizzati nelle vs. note, in quanto ricadenti sul corso principale che attraversa il centro storico di Taormina (tra Porta Catania e Porta Messina) e in cui si trovano locali, negozi e vetrine dei brand più eleganti e prestigiosi. Infatti i 3 comparativi indicati nelle vs. note ricadono in zona B1/Centro, con range da € 2.800 a € 4.200/mq.

Il sottoscritto ha invece individuato i seguenti comparativi:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/23538679/>

Descrizione: Locale in vendita

Indirizzo: Piazza Garibaldi, n. 2

Superficie: 200 mq

Prezzo richiesto: € 400.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Canone annuo di locazione indicato: € 48.000,00 pari a € 4.000/mese

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/21059811/>

Descrizione: Locale in vendita

Indirizzo: Via Di Giovanni, n. 2

Superficie: 1.000 mq

Prezzo richiesto: 3.500.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Canone annuo di locazione indicato: € 144.000,00 pari a € 12.000/mese

### **RICALCOLO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO:**

Considerando la superficie commerciale aggiornata, cioè mq. 273,50, e volendo assumere come valore unitario quello massimo individuato tra i comparativi aventi caratteristiche similari e soprattutto ricadenti in zone semicentrali, cioè € 3.500,00/mq, (che rientra anche nel range OMI), si ottiene il valore dell'immobile pari a:

$$\text{mq. } 273,50 \times \text{€ } 3.500,00/\text{mq.} = \text{€ } 957.250,00$$

Detraendo gli oneri di regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate, quantificata in € 1.200,00, si ottiene un totale arrotondato di **€ 956.000,00**



CALCOLO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

Applicando il metodo estimativo indiretto della capitalizzazione del reddito, che determina il Valore di mercato  $V_m$  dividendo il Reddito netto  $R_n$  che il capitale produce per un saggio  $r$  di capitalizzazione ( $V_m = R_n/r$ ), dalle analisi dei valori OMI si individua un range dei canoni di affitto che varia da € 7,9 a € 11,9/mq. mensili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2450	3700	L	7,9	11,9	N

Questi valori di mercato e di locazione danno un saggio di capitalizzazione arrotondato del 3,90%, così calcolato:

- il valore minimo sarà pari a:  $(7,9 \times 12 \text{ mesi}) : 2.450 = 3,87\%$
- il valore massimo sarà pari a:  $(11,9 \times 12 \text{ mesi}) : 3.700 = 3,86\%$

Il saggio così ottenuto non si ritiene congruo rispetto la tipologia dell'immobile e tutti i rischi a cui lo stesso è soggetto; pertanto si considera adeguato poter fissare il tasso di capitalizzazione al 5%.

Volendo considerare il valore di locazione OMI massimo, € 11,9/mq x mese, si aumenta in percentuale secondo la tipologia e lo stato manutentivo del fabbricato (10%) e dell'immobile (10%), i servizi tecnici (10%), gli spazi accessori e le pertinenze (5%), per una percentuale totale del 35%.

Pertanto: € 11,9/mq/mese x 1,35 = € 16,06/mq/mese che, moltiplicato per la superficie commerciale totale diventa:

$$€ 16,06/mq/mese \times mq. 273,50 = € 4.392,41/mensili$$

Ne deriva che il fitto annuo ammonterà a: € 4.392,41 x 12 mesi = € 52.708,92.



Detraendo tutte le spese gravanti sul bene immobiliare (a carico del proprietario) quali sfitti, inesigibilità, spese assicurative, tasse, manutenzione, che sono computabili in una quota forfettaria del 20%, si otterrà il seguente reddito annuo:

$$€ 52.708,92 \times 0,80 = € 42.167,13.$$

Si ricorda che il contratto di locazione in corso indica un importo annuo pari a € 30.426,00 + IVA (€ 2.520,00 + IVA mensili), quindi inferiore a quanto calcolato.

Applicando la formula matematica  $V_m = R_n / r$ , dove  $V_m$ : Valore di Mercato

$R_n$ : Reddito annuo

$r$ : tasso di capitalizzazione 5%

si otterrà il seguente valore dell'immobile:

$$V_m = 42.167,13 / 0,05 = \mathbf{€ 843.342,60}$$

Le due stime portano a risultati non troppo distanti che, sommati e mediati, danno il valore più probabile dell'immobile:

$$€ (956.000,00 + 843.342,60) / 2 = € 899.671,30, \text{ che verrà arrotondato a } \mathbf{€ 900.000,00}$$

Messina, 19/06/2023

Arch. Giovanni Rizzo Cell.: 345/8452453

Il consulente tecnico  
(dott. arch. Giovanni Rizzo)

*Arch. Giovanni Rizzo*

