

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

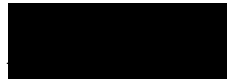
Reg. Esec. Imm. n. 238/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Pachino soc. coop. a r.l***

*Rappresentata e difesa dall'Avvocato: **Campisi Antonino***

contro:



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

*Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO***



INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell'incarico	2
3. Formazione dei Lotti di Vendita	2
4. Lotto 1 - Stima dell'ufficio sito nel Viale Luigi Cadorna n. 62/A	3
4.1 Descrizione del bene	4
4.2 Stato occupazionale del bene	5
4.3 Atto di provenienza	6
4.4 Regolarità urbanistica del bene	6
4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	8
4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
4.7 Certificazione energetica	10
4.8 Stima del lotto pignorato	11
<i>4.8.1 Determinazione della superficie commerciale</i>	11
<i>4.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	12
<i>4.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	14
<i>4.8.4 Conclusioni</i>	15
5. Lotto 2 - Stima dell'appartamento sito nel Viale Luigi Cadorna n. 62	15
5.1 Descrizione del bene	16
5.2 Stato occupazionale del bene	18
5.3 Atto di provenienza	18
5.4 Regolarità urbanistica dei beni	18
5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	22
5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	23
5.7 Certificazione energetica	25
5.8 Stima del lotto pignorato	25
<i>5.8.1 Determinazione della superficie commerciale</i>	26
<i>5.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	27
<i>5.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	28
<i>5.8.4 Conclusioni</i>	29



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 238/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Pachino soc. coop. a r.l***

*Rappresentata e difesa dall'Avvocato: **Campisi Antonino***

contro:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 18/11/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in questione (allegato 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 21/11/2023, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente.

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone dei seguenti beni immobili:

- Ufficio sito in Siracusa nel Viale Luigi Cadorna n. 62/A, piano terra, censito al



N.C.E.U. al foglio di mappa n. 167, Particella n. 6017, sub. 8, Categoria A/10;

- Appartamento sito in Siracusa nel Viale Luigi Cadorna n. 62, piano primo,
censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 167, Particella n. 6017, sub. 3,
Categoria A/4.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Stefania Sapuppo, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/12/2023.

Il CTU ha informato il creditore procedente (Banca di Credito Coop. di Pachino) dell'inizio delle stesse attività peritali mediante comunicazione a mezzo pec inviata al procuratore, Avv. Antonino Campisi, in data 14/12/2023 (allegato 2).

Poiché al primo accesso la parte esecutata ha disertato l'incontro, il custode ha differito le operazioni peritali al giorno 26/01/2024, comunicate dallo scrivente al creditore procedente con pec in pari data.

All'incontro stabilito ha partecipato l'Avv. Stefania Sapuppo, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni, il Sig. [REDACTED], padre della parte debitrice che ha consentito l'accesso al compendio pignorato, oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di avvenuto sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, delle risultanze catastali ed urbanistiche acquisite presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare due lotti di vendita come di seguito elencati:



- **Lotto 1** – Ufficio sito in Siracusa nel Viale Luigi Cadorna n. 62/A, piano terra;
- **Lotto 2** – Appartamento sito in Siracusa nel Viale Luigi Cadorna n. 62, piano primo.

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

4. Lotto 1 - Stima dell'ufficio sito nel Viale Luigi Cadorna n. 62/A

Il bene facente parte del primo lotto di vendita è rappresentato da un ufficio posto al piano terra di una palazzina di due piani ricadente in Siracusa nel Viale Luigi Cadorna n. 62/A, viabilità nelle vicinanze del famoso Santuario della Madonna delle Lacrime.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,071600° - LON. 15,287450°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 4.

4.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di una piccola palazzina su due piani (piano terra e primo), allo stato odierno appartenente alla stessa debitrice esecutata, che è stato edificato prima del 1940 nel centralissimo Viale Luigi Cadorna, viabilità che consente di raggiungere il famoso Santuario della Madonna delle Lacrime.

L'ufficio, posto al piano terra, ha ingresso dal civico n. 62/A della suddetta viabilità e confina a nord, a est e a sud con altre proprietà e con vano scala di cui al lotto di vendita n. 2 e ad ovest con il Viale Luigi Cadorna.

L'immobile in questione si compone di due ampi locali direzionali, rispettivamente di mq. 22,45 e mq. 16,20, di un locale archivio di mq. 4,70 e di un bagno di mq. 3,20 posto al di sotto del vano scala afferente l'immobile del primo piano.

Dal secondo ambiente ufficio è altresì possibile raggiungere un secondo blocco servizi, composto da antibagno di mq. 2,10 e bagno di mq. 5,90, nonché un pozzo luce interno di mq. 16,00, dotato sulla parete nord di una botola esterna per raggiungere, solo con l'ausilio di una scala, un piccolo deposito realizzato al di sopra del blocco servizi. Si segnala che il pozzo luce è gravato dalla servitù di passaggio dell'impianto fognario e del sistema di raccolte acque bianche dell'unità soprastante, che vengono canalizzate e convogliate verso la fognatura transitante sulla strada pubblica.

La tabella 1, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ufficio	2,95	Antibagno	15,70
Ufficio	10,95	Bagno	15,70
Archivio	5,30	Pozzo luce	20,10
Bagno	3,20		

L'altezza netta interna dei locali è variabile da un minimo di 2,40 ml in corrispondenza della zona soppalcata del blocco servizi ad un massimo di 3,80 ml in corrispondenza della prima stanza ove si accede all'immobile.

La struttura dell'edificio è in muratura portante, con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con blocchetti squadri di arenaria o con pietrame.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in pvc dotati di camera d'aria; l'alloggio è infine dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione, quest'ultimo composto da due macchine termiche.

In linea generale, lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto, segnalando tuttavia la presenza di alcune sfarinature degli intonaci alle pareti per effetto di fenomeni di risalita capillare.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in muratura
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti squadri/Forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni in pvc, interni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4-1.

4.2 Stato occupazionale del bene

Dalle indagini compiute in loco e secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'immobile allo stato attuale risulta libero.



4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene è pervenuta per l'intero alla Sig.ra [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per atto di compravendita del 12/12/2014, rogato in Augusta (SR) dal Notaio Dott. Giambattista Coltraro, rep. 12275 – racc. 9267, trascritto in Siracusa il 07/01/2015 ai nn. 63/54, da potere del Sig. Ramondetta Vincenzo (Siracusa 12/09/1955).

Al dante causa pervenne per atto di donazione del 18/12/2006 rogato in Siracusa dal Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi, trascritto in Siracusa il 22/12/2006 ai nn. 33987/19549 e successiva trascrizione rettificata in data 17/09/2014 ai nn. 14597/10586 da potere di Ramondetta Cesare e Serratore Mariantonia.

Si rimanda integralmente al contenuto dell'atto riportato nell'allegato 4-2.

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B1.2 – *“Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata Santa Lucia”* di cui all'art. 16 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0060183 del 13/03/2024 (allegato 4-3).

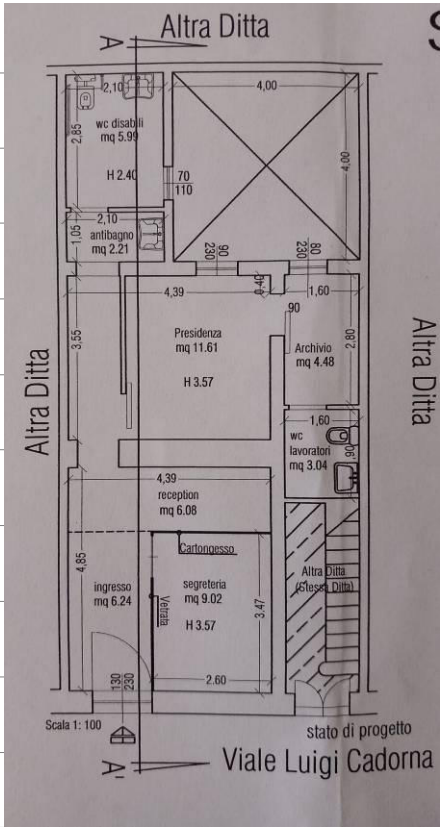
Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- Il piano terra è stato realizzato prima del 1940, posto che lo stesso risultava preesistente all'approvazione del progetto di sopraelevazione dell'immobile di cui al successivo lotto 2 di vendita. In ogni caso, dalle indagini svolte presso gli uffici del catasto è emerso che l'immobile in questione risultava preesistente alla data del 30/12/1939;

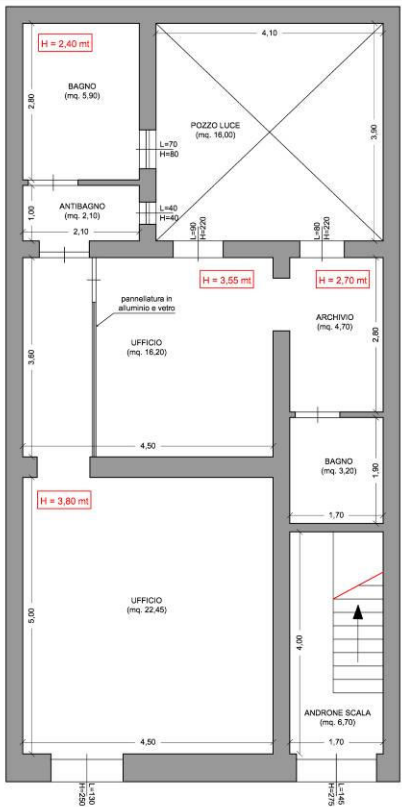


- In data 15/05/2015 il Comune di Siracusa rilasciava alla ditta [REDACTED] l'autorizzazione n. 09782 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile al piano terra da civile abitazione ad ufficio (Prat. ed. 2485/B);
- Con dichiarazione rilasciata dal Direttore dei Lavori, Ing. Michele Marcosano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 2 della L.R. 14/2014 e dell'art. 3, comma 5 ter della L.R. 17/1994, veniva presentata al Comune di Siracusa in autocertificazione la richiesta di abitabilità/agibilità dell'immobile al piano terra (prot. 0088255 del 01/07/2015).
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato coincide con il progetto approvato dal Comune di Siracusa, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate.



Progetto approvato nel 2015



Stato di fatto rilevato

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 4-3.

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Ufficio ricadente al foglio di mappa n. 167, p.lla n. 6017, sub. 8, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 69 mq, Rendita catastale € 1.115,55, Piano Terra (allegato 4-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutata Sig.ra [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà.

L'attuale categoria catastale deriva dalla variazione per destinazione d'uso e modifiche interne operata in data 19/06/2015, prot. SR0069276 in atti dal 19/06/2015.

Dal 23/08/2007 e fino al 19/06/2015, prima della variazione sopra citata, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 167, p.lla n. 6017, sub. 2 e 6, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 153,39, Piano Terra (allegato 4-4).

L'attuale particella 6017 deriva invece dalla variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 23/08/2007, pratica SR0202108 in atti dal 23/08/2007, per la soppressione delle precedenti particelle 467 e 468.

Dall'impianto meccanografico e fino alla data del 23/08/2007, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 167, p.lla n. 467- 468, sub. 2, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale



€ 153,39, Piano Terra (allegato 4-4).

La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto, per via dell'assenza del divisorio in cartongesso nell'ambiente principale dell'immobile.

Si ritiene necessario procedere, pertanto, con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 13/03/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 4-5).

Si rappresenta che le formalità di seguito elencate sono state svolte non solo sull'attuale identificativo dell'immobile, ma anche sui precedenti estremi catastali che individuavano il bene in questione.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

1) Trascrizione RG n. 18763 - RP n. 14743 del 05/10/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 12/09/2023, rep. 3293/2023 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore della Banca di Credito Coop. di Pachino soc. coop. arl contro [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 64 - RP n. 10 del 07/01/2015 per un capitale di € 152.000,00 oltre interessi e un montante di € 304.000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Giambattista Coltraro del 12/12/2014, rep. 12276 - racc. 9268, in favore della



Banca di Credito Coop. di Pachino soc. coop. arl contro [REDACTED] (Noto

27/06/1983) per l'intera proprietà;

2) Iscrizione RG n. 18144 – RP n. 2003 del 06/10/2022 per un capitale di

€ 76.276,23 oltre interessi e un montante di € 76.26,23 nascente da **ipoteca**

giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in

data 12/09/2022, rep. 2599/2022, in favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà.

Le tabelle seguenti (3-4-5) riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	
quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 05/10/2023 RG 18763 – RP 14743 - ISCRIZIONE del 07/01/2015 RG 64 – RP 10 - ISCRIZIONE del 06/10/2022 RG 18144 – RP 2003

Tabella 5

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] - Atto di vendita del 12/12/2014, rogato dal Notaio Dott. Giambattista Coltraro di Augusta, da potere di Ramondetta Vincenzo a favore di [REDACTED].

4.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di

prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3

comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno

dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Dagli atti reperiti dallo scrivente risulta che l'edificio è già in possesso di un attestato di prestazione energetica redatto in data 27/11/2023 dal Geom. Antonino Lupo, identificato con codice 20231127-089017-77061 e depositato presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è E con EP_{glnren} pari a 177,96 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 4-6.

4.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore



commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- Superficie esterne (10%)

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie commerciale ufficio piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,25	1,00	2,25
2) muro a confine con altre prop.	19,60	0,50	9,80
3) superficie tramezzi	6,60	1,00	6,60
4) superficie utile netta	54,55	1,00	54,55
5) superfici esterne (pozzo luce)	16,00	0,10	1,60
Totale			74,80

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 74,80.

4.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene,



ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.100,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato nella seguente tabella 7.

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)			1,070
			punti
COMUNE DI	SIRACUSA		
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale		1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato		1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente		1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona		1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m		1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)			0,790
			punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in muratura		0,98
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Ovest/Est		0,97
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su 1 lato		0,95
TIPOLOGIA STABILE	Economico		0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio		1,00
PROSPICIENZA	su strada		1,00
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	rialzato		0,96
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Normale		1,00
LUMINOSITA'	Buona		1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa		1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza		0,96
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)			1,000
			punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	SI		1,00
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO		1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,845

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 929,83.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 69.551,28 come di seguito riportato:

$$929,83 \text{ €/mq} \times 74,80 \text{ mq} = \text{€ } 69.551,28$$

4.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 450,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 5,00% per immobili destinati ad attività terziaria), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 5,14%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 73.540,86, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8



Canone mensile lordo	€ 450,00
Reddito annuo lordo	€ 5.400,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 3.780,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	5,14%
Totale	€ 73.540,86

4.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **72.000,00**, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

Procedimento sintetico	€ 69.551,28
Procedimento analitico	€ 73.540,86
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 71.546,07

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00
- **SOMMANO:** € **500,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 1 = € 71.000,00

5. Lotto 2 - Stima dell'appartamento sito nel Viale Luigi Cadorna n. 62

Il bene facente parte del secondo lotto di vendita è rappresentato da un appartamento posto al primo piano di una palazzina di due piani ricadente in Siracusa nel Viale Luigi Cadorna n. 62, viabilità nelle vicinanze del famoso Santuario della Madonna delle Lacrime.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato



in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,071600° - LON. 15,287450°



L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 5.

5.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di una piccola palazzina su due piani (piano terra e primo), allo stato odierno appartenente alla stessa debitrice esecutata, ed è stata edificata nella prima metà degli anni '50 nel centralissimo Viale Luigi Cadorna, viabilità che consente di raggiungere il famoso Santuario della Madonna delle Lacrime.

L'appartamento in questione, posto al piano primo, confina a nord, a est e a sud con altre proprietà e con l'immobile di cui al lotto di vendita n. 1 e ad ovest con il Viale Luigi Cadorna.

Il bene è raggiungibile dal solo vano scala accessibile dal civico n. 62 del Viale Luigi Cadorna, che immette all'interno di un ingresso di mq. 5,60.

Dall'ingresso si raggiunge un locale soggiorno cucina di mq. 19,80, dotato di balcone

con affaccio sulla pubblica viabilità e due camere da letto, rispettivamente di mq. 8,70 e di mq. 14,45.

Sempre dall'ingresso si raggiunge la porzione più internata dell'appartamento, composta da un bagno di mq. 3,05, un corridoio di mq. 4,60, una terza camera da letto di mq. 9,20 dotata di balcone aggettante sul pozzo luce del piano terra, un ripostiglio di mq. 2,00 con annesso balconcino di mq. 1,95.

La tabella 10, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 10

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ingresso	5,60	Bagno	3,05
Soggiorno/Cucina	19,80	Camera da letto	9,20
Camera da letto	8,70	Balcone	1,45
Balcone	5,85	Ripostiglio	2,00
Camera da letto	14,45	Balcone	1,95
Corridoio	4,60		

L'altezza netta interna dei locali è variabile da un minimo di 2,90 ml in corrispondenza del bagno a un massimo di 3,65 ml in corrispondenza della zona cucina/soggiorno.

La struttura dell'edificio è in muratura portante, con solai in latero-cemento rivestiti con volte in canna e gesso; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con blocchetti squadrati di arenaria o con pietrame. Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in pvc dotati di camera d'aria; l'alloggio è infine dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione/riscaldamento, quest'ultimo composto da due pompe di calore.

In linea generale, lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, segnalando tuttavia la presenza di alcune lesioni a soffitto in corrispondenza delle volte.

La tabella 11 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 11

Struttura portante	Struttura in muratura
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti squadri/Forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni in pvc, interni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 5-1.

5.2 Stato occupazionale del bene

Dalle indagini compiute in loco e secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'immobile allo stato attuale risulta libero.

5.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene per l'intera quota è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per atto di compravendita del 12/12/2014, rogato in Augusta (SR) dal Notaio Dott. Giambattista Coltraro, rep. 12275 – racc. 9267, trascritto in Siracusa il 07/01/2015 ai nn. 63/54, da potere del Sig. Ramondetta Vincenzo (Siracusa 12/09/1955).

Al dante causa pervenne per atto di donazione del 18/12/2006 rogato in Siracusa dal Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi, trascritto in Siracusa il 22/12/2006 ai nn. 33987/19549 e successiva trascrizione rettificata in data 17/09/2014 ai nn. 14597/10586 da potere di Ramondetta Cesare e Serratore Mariantonia.

Si rimanda integralmente al contenuto degli atti riportati nell'allegato 5-2.

5.4 Regolarità urbanistica dei beni

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B1.2 – “*Tessuti consolidati di valore*



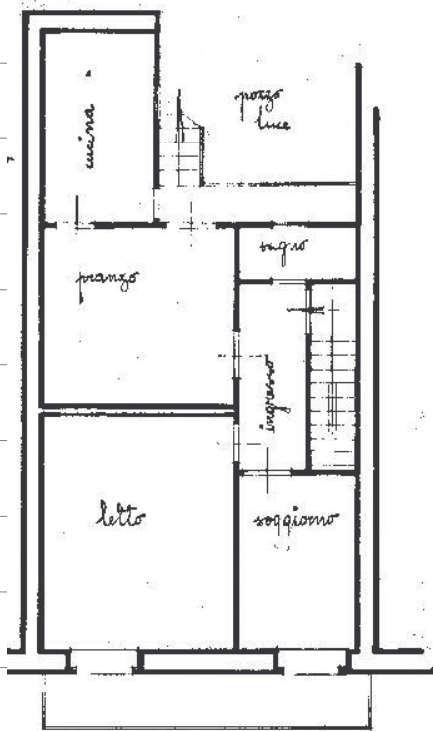
ambientale: Borgata Santa Lucia” di cui all’art. 16 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0060183 del 13/03/2024 (allegato 5-3).

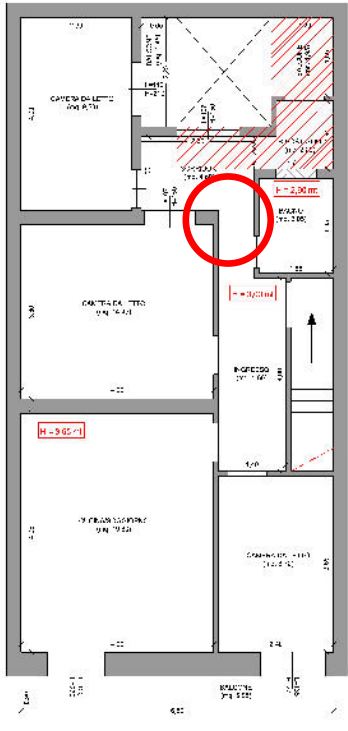
Dalle indagini condotte presso l’archivio comunale, si è accertato che:

- Il progetto di sopraelevazione del primo piano, presentato a nome della ditta Ramondetta Lucia, è stato approvato dalla commissione edilizia del Comune di Siracusa in data 03/09/1952, che assentiva anche la variante del 29/01/1955;
- Non risulta essere stata rilasciata l’autorizzazione di abitabilità/agibilità;
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l’immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato non coincide con il progetto approvato dal Comune di Siracusa, come si rileva dalle planimetrie di seguito riportate.



Progetto approvato nel 1955



Stato di fatto rilevato

La planimetria del progetto approvato evidenzia l'esistenza di una scala che collegava inizialmente il piano terra con il primo, costituendo in origine l'intero stabile un'unica proprietà.

Successivamente al 1955 è intervenuta una modifica alla parte interna del fabbricato, consistente nell'eliminazione della scala, nella chiusura del ballatoio (che ha dato origine al corridoio e al bagno) e infine nella formazione dei due attuali balconcini che prospettano sul pozzo luce.

Solo in data successiva al 15/10/2014, data dell'ultima planimetria catastale in atti, si è proceduto con la chiusura di una parte di balcone e la formazione dell'odierno ripostiglio.

1) Ampliamento dell'immobile e formazione di nuovi balconi

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e il progetto approvato si rileva un ampliamento planimetrico e volumetrico dell'originaria consistenza dell'immobile ottenuto a seguito della chiusura dell'originario ballatoio esterno raggiungibile da una scala interna al pozzo luce.

In particolar modo, la scala è stata sostituita dal balcone afferente l'odierna camera da letto, mentre la chiusura con muratura dell'originario camminamento esterno ha comportato l'ampliamento del bagno e del corridoio.

La formazione di un ulteriore balcone sull'angolo sud-est del pozzo luce ha dato successivamente origine all'attuale zona ripostiglio.

Secondo il piano particolareggiato vigente per il quartiere Borgata Santa Lucia, l'edificio in questione ricade all'interno dell'isolato n. 32 ed è identificato come unità edilizia n. 4.

Stante la scheda norma che regola gli interventi urbanistici realizzabili, per tale fabbricato sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria



e straordinaria, escludendo in maniera categorica interventi di ristrutturazione che possono comportare la formazione di un organismo edilizio diverso dal precedente.

Ne consegue che l'ampliamento rilevato non è suscettibile di sanatoria e dovrà pertanto essere oggetto di demolizione, ripristinando lo status ex ante.

In particolar modo dovrà essere ripristinato l'originario camminamento esterno che si collegherà al ballatoio esistente lato camera da letto e dovrà essere demolito l'ampliamento del bagno ottenuto dalla chiusura del camminamento in questione.

Allo stesso modo, l'intero ripostiglio e il balcone ad esso collegato dovranno interamente essere demoliti e si dovrà posizionare una porta a delimitazione della zona ingresso con il camminamento esterno.

Per l'esecuzione di tale intervento si stima cautelativamente un costo complessivo di **€ 5.000,00.**

2) Diversa distribuzione interna

Oltre all'ampliamento dell'originaria consistenza dell'immobile, si segnala una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto le previsioni progettuali iniziali, che ha portato, a titolo esemplificativo, lo spostamento della cucina/pranzo nell'originaria stanza da letto e viceversa e la trasformazione della stanza da pranzo in camera da letto.

Considerato che l'intervento eseguito rientra tra quelli di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, lo stesso è soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica,



per un importo complessivo di € 2.500,00 incluse spese tecniche.

3) Assenza del certificato di agibilità

Poiché l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità, lo stesso potrà essere richiesto, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e di una dichiarazione di idoneità statica. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per l'ottenimento del suddetto titolo sia stimabile in € 4.000,00 incluse competenze tecniche e oneri.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 5-3.

5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 167, p.lla n. 6017, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 80 mq (77 mq escluse aree scoperte), Rendita catastale € 159,07, Piano Primo (allegato 5-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutata Sig.ra [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla soppressione della precedente particella 467, variata per allineamento mappe del 23/08/2007, pratica SR0202108 in atti dal 23/08/2007.

Dall'impianto meccanografico e fino alla data del 23/08/2007, l'immobile risultava



così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 167, p.lla n. 467 , sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 159,07, Piano Primo (allegato 5-4).

La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto e in ogni caso, vista la necessità di demolire le superfetazioni individuate, dovrà essere adeguato allo stato di progetto approvato.

Si ritiene necessario procedere, pertanto, con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 03/01/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 5-5).

Si rappresenta che le formalità di seguito elencate sono state svolte non solo sull'attuale identificativo dell'immobile, ma anche sui precedenti estremi catastali che individuavano il bene in questione.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

- 1) Trascrizione RG n. 18763 - RP n. 14743 del 05/10/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 12/09/2023, rep. 3293/2023 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore della Banca di Credito Coop. di Pachino soc. coop. arl contro [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà.

Iscrizioni



1) Iscrizione RG n. 64 – RP n. 10 del 07/01/2015 per un capitale di € 152.000,00 oltre interessi e un montante di € 304.000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Giambattista Coltraro del 12/12/2014, rep. 12276 – racc. 9268, in favore della Banca di Credito Coop. di Pachino soc. coop. arl contro [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà;

2) Iscrizione RG n. 18144 – RP n. 2003 del 06/10/2022 per un capitale di € 76.276,23 oltre interessi e un montante di € 76.26,23 nascente da **ipoteca giudiziale** a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12/09/2022, rep. 2599/2022, in favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED] (Noto 27/06/1983) per l'intera proprietà.

Le tabelle seguenti (12-13-14) riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 12

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 13

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	
quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 05/10/2023 RG 18763 – RP 14743 - ISCRIZIONE del 07/01/2015 RG 64 – RP 10 - ISCRIZIONE del 06/10/2022 RG 18144 – RP 2003

Tabella 14

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] - Atto di vendita del 12/12/2014, rogato dal Notaio Dott. Giambattista Coltraro di Augusta, da potere di Ramondetta Vincenzo a favore di [REDACTED].

5.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Dagli atti reperiti dallo scrivente risulta che l'edificio è già in possesso di un attestato di prestazione energetica redatto in data 27/11/2023 dal Geom. Antonino Lupo, identificato con codice 20231127-089017-77047 e depositato presso il Sistema Informativo Ape Sicilia.

La classe energetica dell'immobile è D con EP_{glnren} pari a 134,95 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 5-6.

5.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.



5.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- Superficie balconi (25%).

La seguente tabella 15 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 15: Superficie commerciale appartamento piano primo (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	3,25	1,00	3,25
2) muro a confine con altre prop.	20,60	0,50	10,30
3) superficie tramezzi	5,75	1,00	5,75
4) superficie utile netta	63,70	1,00	63,70
5) superfici esterne (balconi)	9,20	0,25	2,30
Totale			85,30

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 85,30.

Si precisa che la consistenza indicata riguarda la configurazione approvata dal Comune di Siracusa e a cui l'immobile dovrà essere riportato a seguito dell'eliminazione degli ampliamenti accertati e non sanabili in precedenza descritti.



5.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 1.000,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 16).

Tabella 16

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,070
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,890
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in muratura	0,98
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Ovest/Est	0,97
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su 1 lato	0,95
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	primo	1,00
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,850
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,85
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,809



Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 809,45.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico e dovranno essere sostenute delle spese per la demolizione delle superfetazioni rilevate.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 69.046,51, come di seguito riportato:

$$809,45 \text{ €/mq} \times 85,30 \text{ mq} = \text{€ } 69.046,51$$

5.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 350,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e



corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,19%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 70.167,06, come riportato nella seguente tabella 17.

Tabella 17

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 350,00
<i>Reddito annuo lordo</i>	€ 4.200,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 2.940,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,19%
Totale	€ 70.167,06

5.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **70.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 18.

Tabella 18

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 69.046,51
<i>Procedimento analitico</i>	€ 70.167,06
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 69.606,79

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 11.500,00
- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00



- **SOMMANO:**

€ 12.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 2 = € 70.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Siracusa, lì 29/03/2024



Il tecnico incaricato
Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- Allegato 1: Verbale di conferimento dell’incarico;
- Allegato 2: Comunicazioni alle parti;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4: Documentazione relativa al lotto di vendita n. 1;
- Allegato 5: Documentazione relativa al lotto di vendita n. 2;

