

# STUDIO TECNICO

via IBLEA 178  
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147  
cell. 348 0176763  
mail fontana.sebastiano@virgilio.it  
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

dott. ing. **Sebastiano Fontana**

P.IVA 01591500895  
C.F. FNT SST 78P27 I754T

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: DOVALUE SPA

Esecutato: XXX XXX SRL

R.G.Es.: 198-2023

G.E.: Dott.ssa CULTRERA CONCITA

## RELAZIONE DI STIMA

DATA: 10.03.2024

TIMBRO

dott. ing. Sebastiano FONTANA





<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 3 di 25	

**All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni**  
**del Tribunale di Siracusa**

**Premesso che:**

- in data 21.10.2023 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 198-2023 avente come:

procedente:                         **DOVALUE SPA**

esecutato:                             **XXX XXX SRL**
- in data 23.10.2023 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 25.10.2023, e quindi entro i termini concessi, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
  - a) **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
  - b) **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;
  - c) **PROVEDA:**
    - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
    - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
    - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 4 di 25

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

d) **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 5 di 25	

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - ✓ *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - ✓ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - ✓ *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
  - ✓ *iscrizioni di ipoteche;*
  - ✓ *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
  - ✓ *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - ✓ *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
  - ✓ *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
  - ✓ *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - ✓ *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 6 di 25

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- ✓ il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- ✓ i criteri di stima utilizzati;
- ✓ le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- ✓ il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- ✓ l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 7 di 25	

del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- ✓ il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- ✓ nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- ✓ il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

- in data 15.12.2023 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, avv. Sebastiano Scala, si recava presso i luoghi oggetto di causa provvedendo ad eseguire le necessarie operazioni di rilievo del bene oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 8 di 25

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

### **SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>Localizzazione immobile oggetto di stima .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Dati catastali.....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Descrizione dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Area esterna.....</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>Stabile .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Unità oggetto di stima .....</b>	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Caratteristiche interne.....</b>	<b>15</b>
<b>3.5</b>	<b>Impianti.....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Calcolo della superficie commerciale .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Stato di possesso .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Conformità urbanistica.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Agibilità .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Stima .....</b>	<b>23</b>
<b>9.1</b>	<b>Stima per capitalizzazione dei redditi.....</b>	<b>23</b>
<b>9.2</b>	<b>Stima per comparazione .....</b>	<b>25</b>
<b>9.3</b>	<b>Valore stimato.....</b>	<b>25</b>



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 9 di 25	

## 1 Localizzazione immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale che occupa il piano seminterrato di uno stabile composto da complessive tre unità, una per ciascun livello, tutte destinate ad attività commerciale.

Lo stabile ricade nel comune di Melilli, nella C.da Palombara/Cavittula, e dista pochi minuti dal centro abitato. Risulta inoltre confinante con la SP30, strada che conduce all'ingresso dello stesso comune, vedi Figura 1. Lo stabile gode, quindi, di facile accessibilità, anche per i non residenti, ed elevata visibilità.



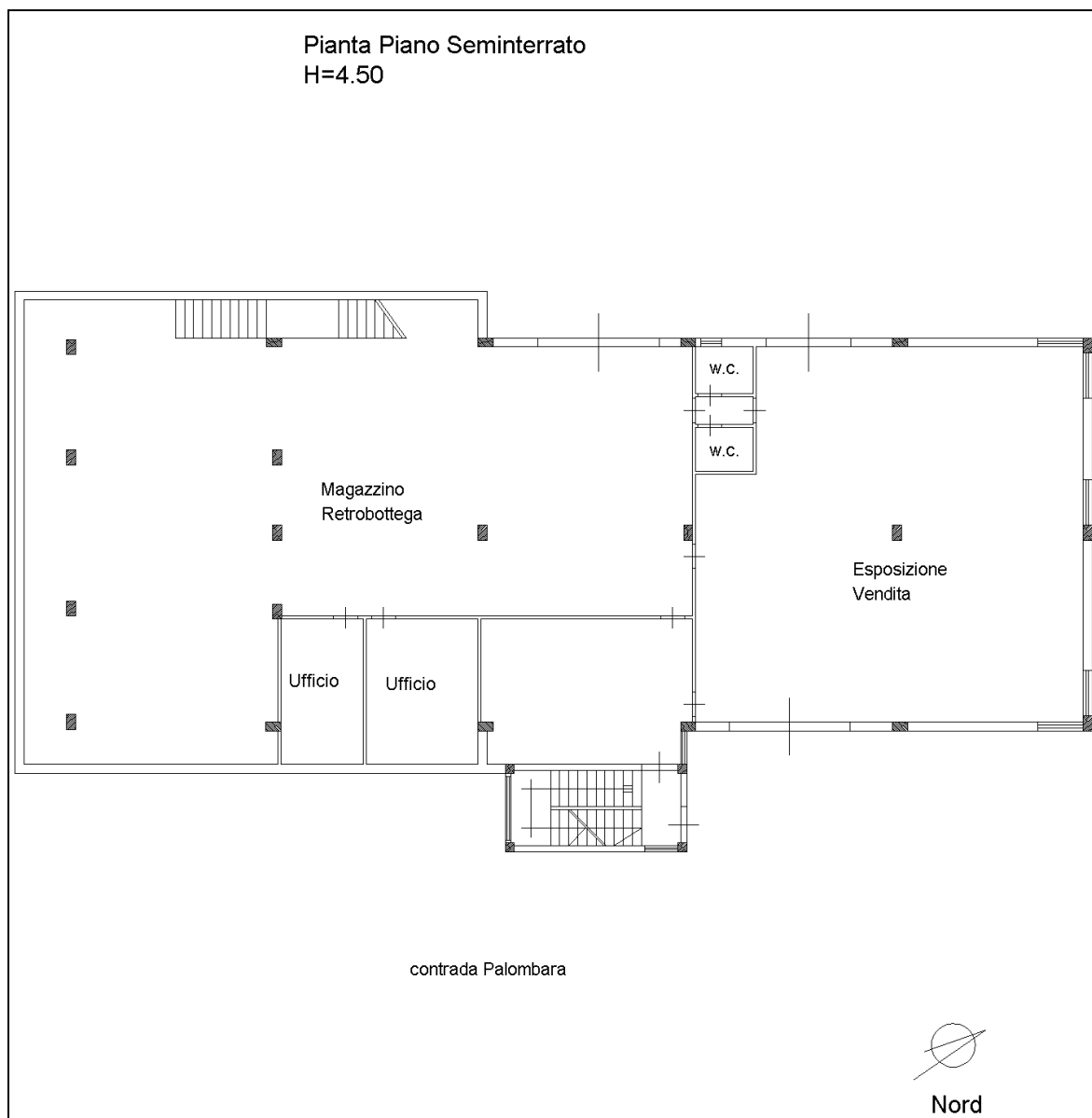
**Figura 1:** localizzazione unità oggetto di stima

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 10 di 25

## 2 Dati catastali

L'unità commerciale oggetto di stima risulta censita al NCEU al **Fig. 59, Part. 954, sub 2, cat. C/1**, consistenza 378 m<sup>2</sup> e rendita pari ad € 8.511,62.

Nella successiva Fig. 2 è riportata la pianta catastale dell'immobile (che erroneamente indica un'altezza interna pari a 4,5 m vs un'altezza rilevata pari a circa 3,6 m ) mentre nella Fig. 3 è riportato un estratto del foglio di mappa, anche con sovrapposizione ad ortofoto.



**Figura 2:** pianta catastale



# STUDIO TECNICO

**dott. ing. Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)  
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763  
mail: [fontana.sebastiano@virgilio.it](mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it)  
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

## TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 11 di 25

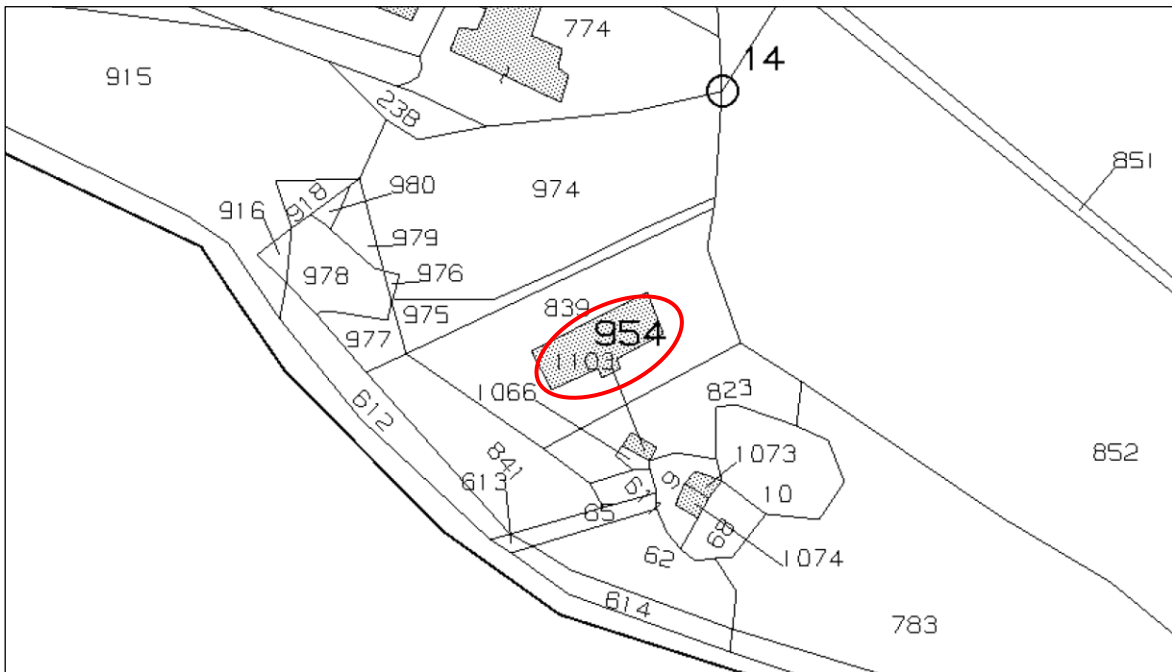
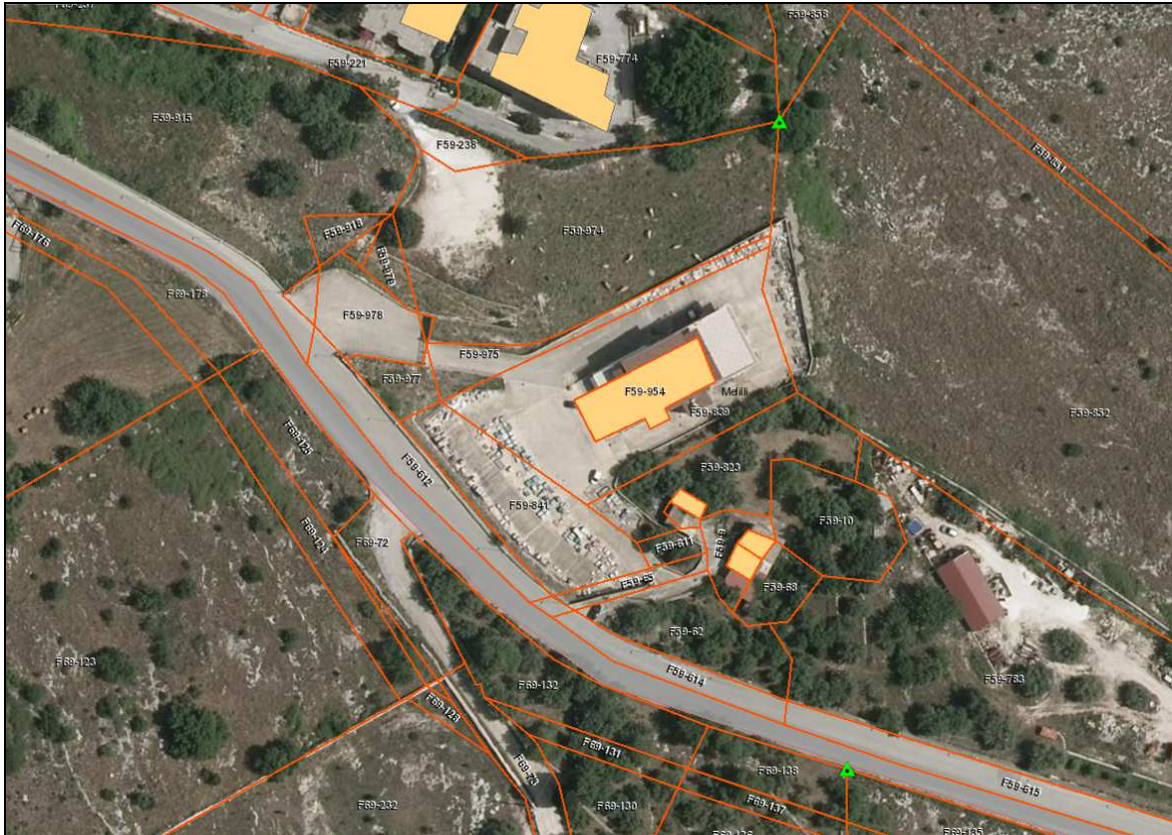


Figura 3: estratto del foglio di mappa catastale (anche con sovrapposizione ad ortofoto)



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 12 di 25

### 3 Descrizione dell'immobile

#### 3.1 Area esterna

Lo stabile ove insiste l'unità oggetto di stima ricade all'interno di un'area estesa 3.876 m<sup>2</sup>, non oggetto di pignoramento, comune all'intero edificio e censita in catasto, al Fg 59, Part.IIe 839 ed 841. Tale area, destinata sia come area parcheggio per i clienti che per il deposito temporaneo di merci ed alla relativa movimentazione, risulta pavimentata con battuto in calcestruzzo ed è interamente recintata con muro in c.a. sormontato da recinzione in ferro.

Allo stato attuale, l'accesso a tale area avviene attraverso due varchi carrabili:

1. il primo, privo di autorizzazione, è realizzato su aree non di proprietà dell'esecutato e, per questo, dovrà essere eliminato ripristinando l'originale condizione dei luoghi (cfr. sentenza RG90300187/2011 Trib. Siracusa), vedi Figura 4;



**Figura 4:** primo varco carrabile su SP30 (privo di autorizzazione da eliminare con ripristino dei luoghi)



**Figura 5:** secondo varco carrabile su strada secondaria

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 13 di 25	

2. il secondo, invece, si innesta su una strada secondaria, allo stato attuale non asfaltata, che a sua volta si collega con la SP30, vedi precedente Figura 5.

### 3.2 Stabile

Lo stabile, costruito tra gli anni 2000 e 2006, come detto si sviluppa su tre livelli, in ognuno dei quali è presente un'unità indipendente destinata ad attività commerciale.

Il collegamento tra i vari livelli avviene attraverso un corpo scala chiuso comune a tutte le unità e posto sul lato sud dello stabile.

Strutturalmente l'immobile è costituito da telai spaziali in c.a., integrati con controventature in acciaio zincato, ed ha solai in latero-cemento. Il terzo ed ultimo livello copre una superficie inferiore rispetto a quelli sottostanti ed ha copertura a doppia falda.

Le tamponature sono realizzate con blocchi in calcestruzzo spaccato, effetto pietra; queste, inserite tra la struttura in c.a., lasciata a vista, si alternano a grandi vetrate espositive che perimetrano, quasi integralmente, il locale commerciale presente al piano terra.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera ed, in particolare, nel piano seminterrato, oggetto di stima, sono presenti grandi aperture vetrate, realizzate con telaio in ferro, che facilitano le operazioni di carico e scarico delle merci.

Di seguito si riportano delle immagini che mostrano quanto prima descritto.



**Figura 6:** vista sud-est dello stabile e particolare aperture prospetto sud del seminterrato



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 14 di 25

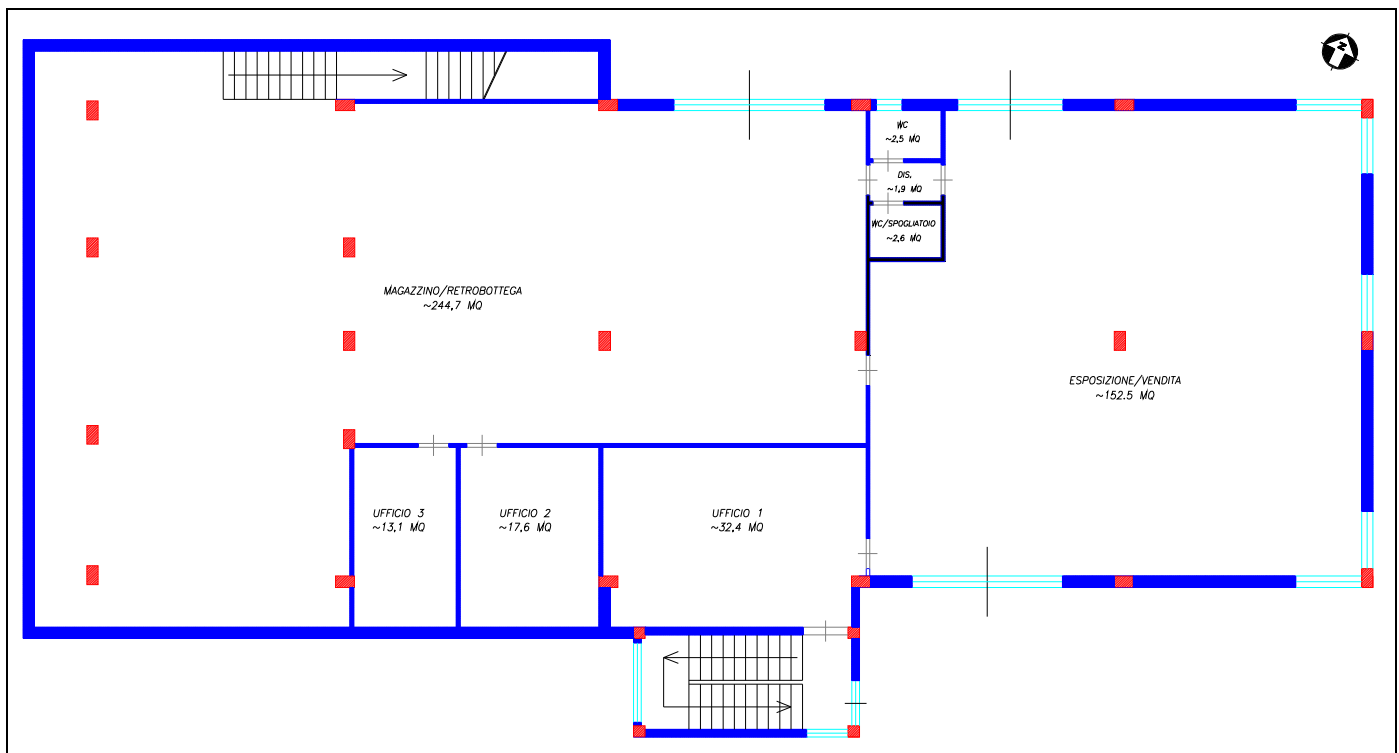


**Figura 7:** vista nord-est dello stabile e particolare aperture prospetto nord del seminterrato

### 3.3 Unità oggetto di stima

L'unità oggetto di stima, come detto, occupa il piano seminterrato dello stabile ed ha altezza pari a circa 3,6 m. La sua suddivisione interna è quella mostrata nella rappresentazione grafica seguente (Fig. 8):

- la parte est è destinata ad esposizione e vendita. Questa ha superficie calpestabile pari a circa 152,5 m<sup>2</sup>; comprende anche due WC con relativo disimpegno (7m<sup>2</sup>);



**Figura 8:** pianta piano seminterrato oggetto di stima

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 15 di 25	

- la parte ovest, destinata a retrobottega, è suddivisa in più locali:
  - la porzione più ampia, che sviluppa una superficie pari a circa 245 m<sup>2</sup>, è destinata a magazzino: questa è direttamente collegata con l'area esterna sia tramite una grande apertura vetrata che, sul lato nord, tramite una scala, al momento resa non esercibile;
  - dal locale magazzino si ha accesso diretto, inoltre, a due ulteriori locali, entrambi adibiti ad ufficio (uffici 2 e 3), aventi superfici interne rispettivamente pari a circa 13 e 18 m<sup>2</sup>.
- È infine presente un terzo ufficio (ufficio 1), che copre una superficie pari a circa 32 m<sup>2</sup> e che ha accesso sia dal corpo scala che dal locale esposizione/vendita.

### 3.4 Caratteristiche interne

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e pronto all'uso.

Sia il locale destinato ad esposizione e vendita che l'ufficio 1 sono interamente pavimentati con gres porcellanato effetto marmo. I soffitti sono intonacati a civile mentre le pareti sono: lasciate a vista, quelle perimetrali realizzate con blocchi in cls effetto pietra, ed, intonacate a civile, le rimanenti. Travi e pilastri sono lasciati a vista e rifiniti con specifica vernice protettiva.

Il corpo scala ha alzate e pedate in marmo e parapetto in vetro ed acciaio inox.

I locali servizi hanno, invece, pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata.

Di seguito si riportano delle immagini che evidenziano meglio quanto descritto.



**Figura 9:** immagini locale destinato ad esposizione e vendita



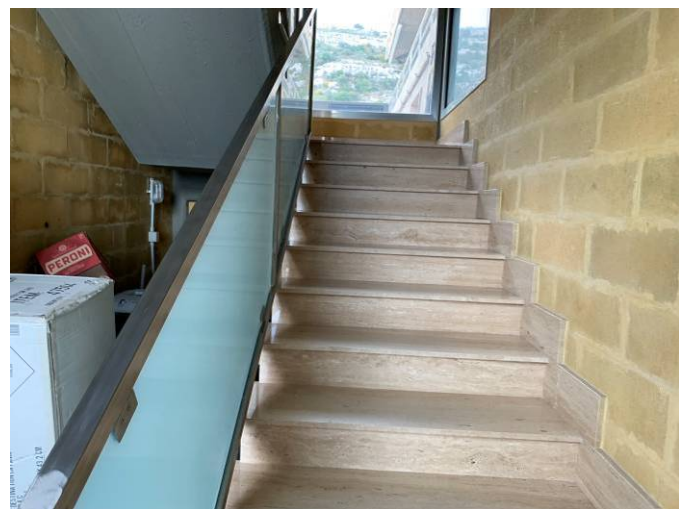
<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 16 di 25



**Figura 10:** immagini locale destinato ad esposizione e vendita



**Figura 11:** immagini locale ufficio 1



**Figura 12:** collegamento ufficio 1 e vano scala



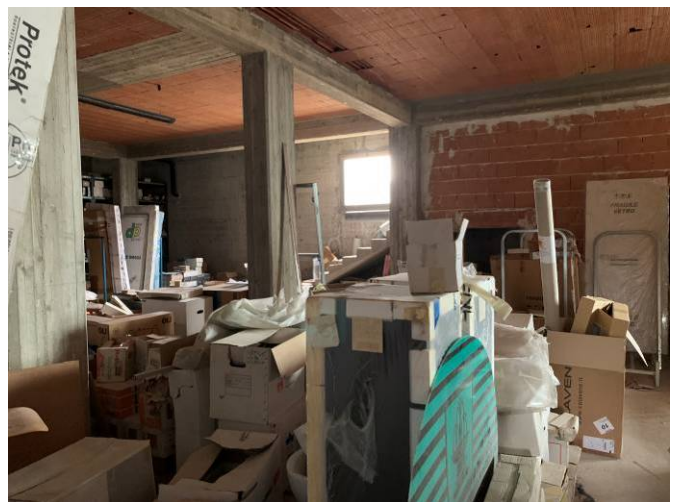
<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 17 di 25	



**Figura 13:** immagini locali servizi

Il retrobottega è, invece lasciato al rustico: non risulta, infatti, né intonacato né pavimentato. In tale locale si rileva la presenza di finestre di luce non previste in progetto.

Di seguito si riportano delle immagini che mostrano la condizione di tale locale.

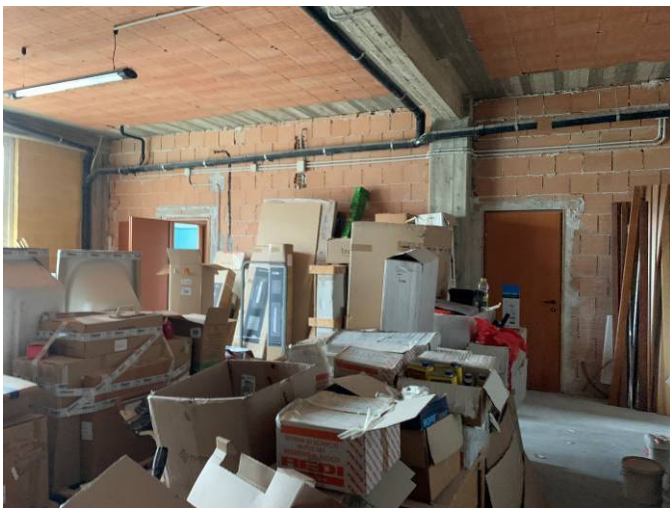


**Figura 14:** immagini magazzino

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 18 di 25



**Figura 15:** immagini magazzino



**Figura 16:** immagini magazzino



I due uffici presenti nel retrobottega sono, invece paventati ed intonacati a civile. In entrambi i locali si rileva la presenza di finestre di luce non previste nel progetto originale.

Di seguito delle immagini di tali locali.



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 19 di 25	



Figura 17: immagini uffici retrobottega

### 3.5 Impianti

Dal punto di vista impiantistico l'unità oggetto di stima è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e di condizionamento.

In particolare, l'impianto elettrico, del tipo trifase, è unico per le tre unità presenti (giustificato dal fatto che, ad oggi, è unico il proprietario delle tre unità): è infatti presente un singolo contatore elettrico ed un singolo quadro elettrico comune a tutte le unità presenti (vedi figura seguente).

Al fine di rendere indipendente l'unità oggetto di stima risulterà, quindi, necessario apportare delle modifiche all'impianto suddividendolo: i costi da sostenere per l'esecuzione di tale intervento vengono stimati in € 5.000,00.



Figura 18: contatore e quadro elettrico

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 20 di 25

Per quanto concerne l'impianto idrico, invece, pur essendo presente, al momento, un unico contatore, l'impianto risulta suddiviso per ogni unità (vedi figura seguente).

Basterà, quindi, provvedere a collegare un nuovo contatore idrico ed a questo collegare il circuito relativo all'unità oggetto di stima.



**Figura 19:** contatore idrico

L'impianto di condizionamento è realizzato con 3 chiller Riello, uno per ogni unità (non è stato possibile rilevarne le caratteristiche tecniche né, tantomeno, acquisire il libretto impianto), collegati ad una canale di distribuzione.

In particolare all'interno del locale adibito ad esposizione è presente un fancoil a soffitto a servizio di tutto l'ambiente, mentre i locali uffici sono serviti tramite, appunto, canale di distribuzione.

L'acqua calda sanitaria per i locali servizi è generata da piccolo scaldabagno elettrico.



**Figura 20:** chiller delle tre unità

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 21 di 25

#### 4 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale vengono applicati i criteri definiti dal DPR 138/98. L'unità in oggetto, avendo destinazione commerciale, appartiene alla categoria T/1 del citato DPR. Rispetto a tale categoria la determinazione della superficie commerciale è ottenuta dalla somma:

- a) della superficie lorda dei locali aventi funzione principale;
- b) della superficie lorda dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25% se non comunicanti;

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio dei calcoli eseguiti dai quali si ottiene una superficie commerciale pari a 341,5 m<sup>2</sup>.

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>Esposizione e vendita</b>	174 m <sup>2</sup>	100%	174,0 m <sup>2</sup>
<b>Retrobottega</b>	273 m <sup>2</sup>	50%	136,5 m <sup>2</sup>
<b>Ufficio 1</b>	36 m <sup>2</sup>	50%	18,0 m <sup>2</sup>
<b>Uffici 2 e 3</b>	36 m <sup>2</sup>	25%	9,0 m <sup>2</sup>
<b>Corpo scala</b>	16 m <sup>2</sup>	25%	4,0 m <sup>2</sup>
		<b>TOTALE</b>	<b>341,5 m<sup>2</sup></b>

#### 5 Stato di possesso

L'immobile, nel corso dell'accesso eseguito, risultava occupato dall'attuale proprietario che lo utilizza in maniera complementare a quello del piano primo sia per l'esposizione di prodotti commercializzati che per il loro deposito.

#### 6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che il fabbricato censito al Fg. 59, Part. 954, sub 2, comune di Melilli (SR), risulta gravato da:

- a. FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 12/01/2007 - Registro Particolare 207 Registro Generale 1249, Notaio Santangelo, Soggetto a Favore: Banco di Sicilia SPA; Capitale € 250.000, Ipoteca: € 500.000;
- b. TRASCRIZIONE del 06/09/2023 - Registro Particolare 13370 Registro Generale 16940, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2691/2023 del 17/07/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 22 di 25

Per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

## 7 Conformità urbanistica

Dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del Comune di Melilli è stato possibile accertare che il fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato sulla scorta dei seguenti titoli rilasciati in testa allo stesso esecutato:

1. Concessione Edilizia n. 177 del 02/11/2000;
2. Concessione Edilizia in variante n. 98 del 14/10/2003;
3. Concessione Edilizia in variante n. 193 del 27/06/2006.

Dai rilievi eseguiti è stato possibile constatare che, ad eccezione che per la presenza di finestre di luce nei locali ufficio 2, ufficio 3 e magazzino, l'immobile risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 193.

Si rileva altresì che nella condizione "7" della CE n. 193 è espressamente riportato che il piano seminterrato debba rimanere interamente interrato su tre lati nonostante ciò risulti in disaccordo con quanto riportato negli elaborati grafici allegati allo stesso titolo.

La conformità del progetto agli elaborati grafici è anche confermata dal rilschio della successiva agibilità (vedi paragrafo seguente) che conferma quanto riportato negli elaborati grafici.

## 8 Agibilità

Per il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di stima risulta essere stata rilasciato certificato di agibilità dal Comune di Melilli in data 31/05/2007 con prot. 5808 (vedi documento qui a lato) che ne conferma la conformità al progetto.



**COMUNE DI MELILLI**  
 PROVINCIA DI SIRACUSA  
 SETTORE VI SERVIZI TERRITORIO E AMBIENTE

C.F. n° 8006090981 - P. IVA 0075820984  
 Tel. 093152111 - Fax 093152100  
 cod. 093152 - cod. univ. 0981

Prot. n. 5808

li. 31. MAG. 2007

### IL DIRETTORE DEL VI SETTORE

**VISTA** l'istanza presentata dal Sig. Marchese Agostino in data 12/03/2007 prot.n 5808, nella qualità di Amministratore unico della Marchese Agostino S.r.l., con sede in Melilli nella P° trav di Via Gorizia n.1, tendente ad ottenere il certificato di **Agibilità** dell'immobile adibito ad esposizione e vendita, ubicato in Melilli in contrada Palombara, distinto al N.C.E.U. al foglio 59 particella 954 sub. 1-2 e 3;

**VISTA** la pratica edilizia originaria n. 28/00 e relativa Concessione n. 177 del 02/11/2000 e successive varianti pratica edilizia n. 83/03 e relativa Concessione n. 98 del 14/10/2003 e pratica edilizia n. 28/06 e relativa Concessione n. 193 del 27/06/2006;

**VISTO** il parere dell'Ufficiale Sanitario datato 19/04/2007;

**VISTI** gli artt. 220 e 221 T.U. Leggi Sanitari 27/7/1934, n. 1265 e successive modificazioni;

**VISTO** il certificato di conformità dell'impianto elettrico datato 05/03/2007, rilasciato dalla ditta L.G.S. Impianti elettrici;

**VISTO** il certificato di conformità delle strutture in c.a., rilasciato dal Genio Civile di Siracusa in data 23/10/2006 n. 22884;

**VISTA** la perizia giurata datata 31/01/2007, redatta dal tecnico geom. Sorbello Giuseppe;

**VISTA** la documentazione comprovante l'accatastamento;

**VISTO** il bollettino di c.c. n. 158 del 31/05/2006;

**VISTO** il vigente R.E.C.;

### DICHIARA E CERTIFICA

Che l'immobile adibito ad esposizione e vendita, ubicato in Melilli in contrada Palombara, distinto al N.C.E.U. al foglio 59 particella 954 sub. 1-2 e 3, i cui progetti risultano regolarmente approvati come in premessa, E' **AGIBILE** sin dal 19/04/2007.



Il Direttore del VI Settore  
 (Barbaro Salvo)

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 23 di 25	

## 9 Stima

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità oggetto di stima verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione".

Si evidenzia che il valore stimato non tiene conto del valore dell'area esterna, in quanto non oggetto di ipoteca, e si assume che la stessa venga utilizzata soltanto per il transito necessario a raggiungere il bene oggetto di stima.

### 9.1 Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto ( $R_N$ )" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto ( $r$ )".

#### REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 1.250,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$R_L = R_m \times 12 = € 1.250,00 \times 12 = € 15.000,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S \quad \text{dove}$$

$$R_N = \text{Reddito netto annuo}$$

$$S = \text{Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30\%}$$

$$\rightarrow \underline{R_N = € 15.000,00 \times (1 - 0,30) = € 10.500,00}$$

#### TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* dell'immobile, come riportati nella tabella seguente.

#### CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| 1. | Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: $\pm 0,22\%$ | -0,13 |
|----|---|-------|

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <a href="#">30-04-2024</a>
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 24 di 25

2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): ± 0,28%	-0,12
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: ± 0,18%	+0,01
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: ± 0,08%	+0,01
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: ± 0,06%	-0,05
<b>CARATTERISTICHE DI POSIZIONE</b>		
6.	Caratteristiche di panoramicità: ± 0,36%	-0,12
7.	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità: ± 0,20%	-0,15
8.	Quota rispetto al piano stradale: ± 0,08%	-0,05
9.	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti: ± 0,06%	-0,02
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE</b>		
10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: ± 0,16%	-0,10
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: ± 0,12%	-0,10
12.	Età dell'edificio: ± 0,10%	-0,10
<b>SOMMANO</b>		<b>-0,92</b>

Il tasso di capitalizzazione,  $r$ , è così determinato

$$r = r' + c \quad \rightarrow \quad 3,50 - 0,92 = \mathbf{2,58 \%}$$

#### VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale immobile si ottiene dalla seguente formula

$$V_m = R_N / r \quad \text{dove}$$

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile;

$R_N$  = Reddito annuale netto;

$r$  = Tasso di capitalizzazione; quindi

$$V_m = \text{€ } 10.500,00 / 0,0258 = \mathbf{406.976,74 \text{ €}}$$



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE198-23
	R.G.Es.	198-2023	data prossima udienza: <u>30-04-2024</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX SRL	Pag. 25 di 25	

## 9.2 Stima per comparazione

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore ed anche esaminando i valori OMI, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra i 700,00 ed i 1.200,00 €/mq.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
1.100,00 €/mq	x	341,5 m <sup>2</sup> =	<b>375.650,00</b>	€

## 9.3 Valore stimato

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_{mt} = € (406.976,74 + 375.650,00) / 2 = \quad \mathbf{391.313,37} \quad €$$

Il valore stimato dell'appartamento, detratti i costi per rendere autonomo l'impianto elettrico (stiamti in € 5.000,00) risulta, quindi, pari ad € 386.313,37 che si approssima ad

**€ 386.000,00** (diconsi € trecentottantaseimila/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 25 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 10 marzo 2024

**Il C.T.U.**

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA

