

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Esec. Imm. n. 30/2023
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da: Prisma SPV srl

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Bennati Marianna

contro: 

Rappresentato e difeso dall'Avvocato: Trommino Mario

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'appartamento sito nella Via Adige n. 6	3
4.1 Descrizione del bene	3
4.2 Stato occupazionale del bene	5
4.3 Atto di provenienza	5
4.4 Regolarità urbanistica del bene	6
4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	7
4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
4.7 Situazione condominiale	11
4.8 Certificazione energetica	11
4.9 Stima del lotto pignorato	12
4.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	12
4.9.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	13
4.9.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	15
4.9.4 <i>Conclusioni</i>	16
5. Lotto 2 - Stima dell'autorimessa sita nella Via Adige n. 4	16
5.1 Descrizione del bene	17
5.2 Stato occupazionale del bene	18
5.3 Atto di provenienza	18
5.4 Regolarità urbanistica dei beni	19
5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	22
5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	23
5.7 Situazione condominiale	25
5.8 Certificazione energetica	26
5.9 Stima del lotto pignorato	26
5.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	27
5.9.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	27
5.9.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	29
5.9.4 <i>Conclusioni</i>	30

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 30/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da: Prisma SPV srl

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Bennati Marianna

contro:

Rappresentato e difeso dall'Avvocato: Trommino Mario

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 11/10/2023, 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 (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 17/10/2023, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone dei seguenti beni immobili:

- Appartamento sito in Siracusa nella Via Adige n. 6, piano Secondo, censito al

N.C.E.U. al foglio di mappa n. 44, Particella n. 2303, sub. 17, Categoria A/3;

- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Adige n. 4, piano Terra, censito al

N.C.E.U. al foglio di mappa n. 44, Particella n. 2303, sub. 10, Categoria C/6.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv.

Beatrice Tomasello, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/10/2023.

Il CTU ha informato il creditore procedente (Prisma SPV srl) e il legale di parte esecutata dell'inizio delle stesse attività peritali mediante comunicazione a mezzo pec inviata ai rispettivi procuratori (all.2).

All'incontro stabilito ha partecipato l'Avv. Beatrice Tomasello, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni, oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di avvenuto sopralluogo (all.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** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Adige n. 6, piano secondo;

- **Lotto 2** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Adige n. 4, piano terra.

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'appartamento sito nella Via Adige n. 6

Il bene ricadente nel primo lotto di vendita è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo di un plesso condominiale ricadente in Siracusa nella Via Adige n. 6, traversa del centralissimo Corso Gelone.



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

LAT. 37,072180° - LON. 15,282373°

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 un plesso condominiale di quattro elevazioni fuori terra (da piano terra a piano terzo), con ingresso dal civico n. 6 della Via Adige, che è stato edificato agli inizi degli anni '60 ad angolo tra la suddetta viabilità e il centralissimo Corso Gelone.

L'appartamento in oggetto confina a nord, a est e a ovest con l'area cortiliva condominiale, a sud con il vano scala e con proprietà Bottaro Natale (o aventi causa) ed è raggiungibile dal solo vano scala essendo l'edificio sprovvisto di impianto ascensore.

L'immobile in questione si compone di un ingresso di mq. 2,95 e di un corridoio di mq. 8,15 che funge da filtro tra la zona giorno e la zona notte.

La zona giorno si articola in una cucina di mq. 10,95, dotata di un balcone di mq. 2,60 con affaccio sull'area cortiliva interna, a sua volta collegata ad un piccolo locale lavanderia di mq. 5,30.

La zona notte si compone di n. 3 camere, rispettivamente della superficie di mq. 15,70, mq. 15,70 e m. 20,10 tutte dotate di balcone con affaccio sul Corso Gelone, e di una quarta camera di mq. 14,35, dotato di un ulteriore balcone di mq. 2,30 con affaccio sull'area cortiliva interna al complesso condominiale.

Completano la consistenza dell'appartamento un bagno di mq. 6,35 e un ripostiglio di mq. 3,95.

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

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ingresso	2,95	Camera	15,70
Cucina	10,95	Camera	15,70
Lavanderia	5,30	Camera	20,10
Bagno	6,35	Balcone	5,95
Camera	14,35	Balcone	2,30
Corridoio	8,15	Balcone	2,30
Ripostiglio	3,95	Balcone	2,60

L'altezza netta interna dei locali è di 3,20 ml.

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.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con marmette e rivestiti con finitura in legno (parquet); le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro semplice completi di scuretti; l'alloggio è infine dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione a norma.

In linea generale, lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, segnalando tuttavia la necessità di recupero e manutenzione dei ballatoi dotati di rete per contenere la caduta di calcinacci e il rifacimento di alcune porzioni della facciata.

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 quadrati/Forati
Pavimenti	Marmette/parquet
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni ed 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 al Sig. [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per atto di compravendita del 26/02/2007, rogato in Siracusa dal Notaio Dott. Annio De Luca, rep. 23491 – racc. 11315, trascritto in Siracusa il 03/03/2007 ai nn. 5758/3669, da potere della Sig.ra [REDACTED] (Siracusa 11/08/1932), [REDACTED] (Siracusa 26/07/1969) ed [REDACTED] (Siracusa 06/05/1967), ognuno per la

quota di 1/3 della proprietà.

Si precisa che nel rogito l'immobile è posto al piano primo, oltre il piano rialzato, ma catastalmente individuato come piano secondo.

Ai danti causa le rispettive quote erano pervenute per dichiarazione di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Siracusa in data 25/03/1994 al n. 373, vol. 330, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate il 12/09/1994 al n. 10648, in morte del Sig. [REDACTED] (Avola 04/09/1926).

Con il medesimo atto di vendita i danti causa provvedono, altresì, all'accettazione tacita di eredità in morte del de cuius [REDACTED]; formalità trascritta in Siracusa il 03/03/2007 ai nn. 5757/3668.

Si rimanda integralmente al contenuto degli atti riportati 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 B3.1 – “Tessuto edificato ad alta densità” di cui all'art. 20 delle N.T.A.

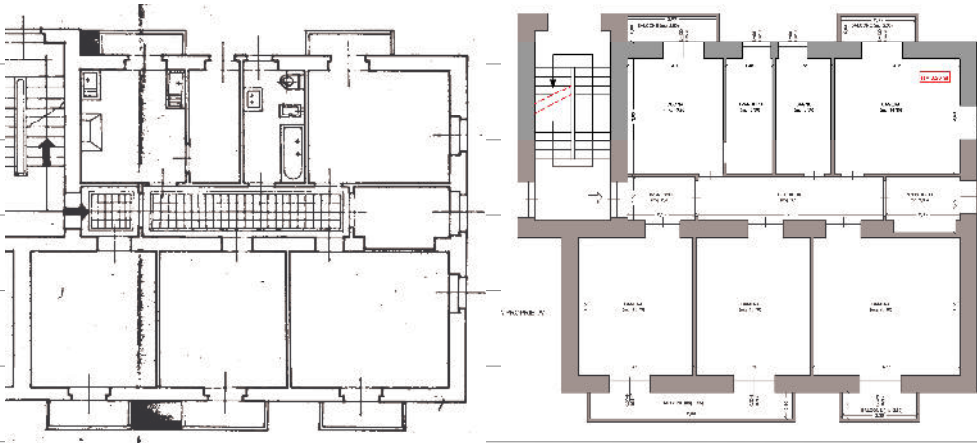
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0270645 del 18/12/2023 (allegato 4-3).

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

- Il progetto dello stabile in cui si inserisce l'unità immobiliare in oggetto è stato approvato in data 11/01/1948. Successivamente il fabbricato è stato edificato in forza della variante approvata dal Comune di Siracusa in data 30/04/1957 rilasciata alla Cooperativa Alessandro Volta;
- 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 coincide con il progetto approvato dal Comune di Siracusa, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate.



Progetto approvato nel 1957

Stato di fatto rilevato

Poiché l'immobile è sprovvisto di agibilità, la stessa potrà essere richiesta, 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 € 5.000,00 incluse competenze tecniche e oneri.

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:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 44, p.lla n. 2303, sub. 17, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 142 mq (138 mq escluse le aree esterne), Rendita catastale € 704,96, Piano Secondo (allegato 4-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutato Sig. XXXXXXXXXX (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà, ancorché negli atti di causa ne sia stato dichiarato il decesso.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione operata in data 18/03/2015, prot. SR 0034229 in atti dal 18/03/2015, per allineamento delle mappe e bonifica dell'identificativo catastale.

Dal 09/01/2007 e fino al 18/03/2015, per effetto della Variazione catastale del 09/01/2007 (Pratica n. SR0004009 in atti dal 09/01/2007 per Divisione – Variazione di toponomastica, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 44, p.lla n. 262 , sub. 17, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita catastale € 704,96, Piano Secondo (allegato 5-4).

Dall'impianto meccanografico e fino alla data del 09/01/2007, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 44, p.lla n. 262 , sub. 4, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita catastale € 759,19, Piano Secondo (allegato 5-4).

La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto, pertanto non si ritiene necessario procedere al alcun aggiornamento.

4.6 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 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. 3233 - RP n. 2626 del 17/02/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 23/01/2023, rep. 89/2023 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Prisma SPV srl contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà – **formalità gravante sulla particella 2303, sub. 17;**

2) Trascrizione RG n. 22060 - RP n. 16314 del 21/11/2011, nascente da **costituzione di fondo patrimoniale** del 17/11/2011 ricevuto dal Notaio Dott. Anno De Luca, rep. 26469 – racc. 13407 a favore e contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) e [REDACTED] (Siracusa 27/07/1958) – **formalità gravante sulla particella 262, sub. 17.**

Sul punto occorre osservare che la trascrizione della costituzione del fondo patrimoniale è stata oggetto di contestazione volta alla revoca dell'atto notarile, giusta trascrizione RG n. 1009 - RP n. 831 del 29/01/2014, nascente da **domanda giudiziale** emessa dal Tribunale di Siracusa in data 08/01/2014, rep. 136/2014 a favore del Credito Siciliano SpA contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) e [REDACTED] (Siracusa 27/07/1958).

Con successiva sentenza del Tribunale di Siracusa del 01/07/2022, rep. 1275/2022, viene dichiarata l'inefficacia parziale relativa dell'atto notarile del 17/11/2011, inserendo l'annotazione RG n. 16491 - RP n. 1634 del 09/09/2022 alla trascrizione del 21/11/2011.

Iscrizioni

3) Iscrizione RG n. 5759 – RP n. 1218 del 03/03/2007 per un capitale di € 180.000,00 oltre interessi e un montante di € 270000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Annio De Luca del 26/02/2007, rep. 23492 – racc. 11316, in favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà – **formalità gravante sulla particella 262, sub. 17;**

4) Iscrizione RG n. 11618 – RP n. 1210 del 26/07/2013 per un capitale di € 221.127,98.000,00 oltre interessi e un montante d € 250.000,00 nascente da **ipoteca giudiziale** a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 10/07/2013, rep. 715, in favore di Credito Siciliano S.p.A. contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà – **formalità gravante sulla particella 262, sub. 17;**

Sulla presente iscrizione è stata inserita l'annotazione RG 11792 – RP n. 1160 del 14/07/2016 a seguito dell'ordinanza di restrizione di beni emessa dal Tribunale di Siracusa in data 17/06/2016, rep. 19/2016.

Le tabelle seguenti 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 17/02/2023 RG 3233 – RP 2626 - ISCRIZIONE del 03/03/2007 RG 5759 – RP 1218

Tabella 5**Altre informazioni per l'acquirente**

quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ - Atto di vendita del 03/03/2007, rogato dal Notaio Dott. Annio De Luca di Siracusa, da potere di ██████████.

4.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione alla Servizi Immobiliari srls, società di amministrazione del plesso condominiale, comunicazione a mezzo mail del 28/10/2023 (all. 4-6).

Con mail del 13/11/2023, la società di Amministrazione interpellata attestava:

- la sussistenza di un debito nei confronti del condominio di € 2.531,02;
- che la quota ordinaria mensile riconducibile al bene in questione è pari ad € 25,00;
- che alla data del 09/11/2023 non vi sono gestioni contabili e piani di riparto approvati dall'assemblea dei condomini riferiti a lavori di natura straordinaria;
- che le quote millesimali generali riferite al suddetto immobile (Tabella A) ammontano a 141,54 millesimi.

4.8 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.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 05/02/2024 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia.

La classe energetica dell'immobile è E con EP_{glnren} pari a 195,60 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 4-7.

4.9 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.

4.9.1 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 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie commerciale abitazione (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	22,65	1,00	22,65
2) muro a confine con altre prop.	2,80	0,50	1,40
3) superficie tramezzi	8,35	1,00	8,35
4) superficie abitativa	103,50	1,00	103,50
5) superfici esterne (balconi)	13,10	0,25	3,30
Totale			139,20

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 139,20.

4.9.2 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 € 1.000,00 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 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)		0,910
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in muratura	0,98
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest	0,96
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	secondo	0,95
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)		0,960
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,96
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,935

Il punteggio attribuito tiene conto del deprezzamento dovuto alla mancanza del certificato di agibilità.

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 934,75.

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 € 130.117,48 come di seguito riportato:

$$934,75 \text{ €/mq} \times 139,20 \text{ mq} = \text{€ } 130.117,48$$

4.9.3 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 € 550,00.

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 3,50% 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 3,56%, 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 € 129.775,28, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 550,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 6.600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 4.620,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	3,56%
Totale	€ 129.775,28

4.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **130.000,00**, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 130.117,48
<i>Procedimento analitico</i>	€ 129.775,28
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 129.946,38

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per ottenimento agibilità: € 5.000,00
- **SOMMANO:** € **5.000,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 1 = € 130.000,00

5. Lotto 2 - Stima dell'autorimessa sita nella Via Adige n. 4

Il bene ricadente nel secondo lotto di vendita è rappresentato da un'autorimessa posta al piano terra di un plesso condominiale ricadente in Siracusa nella Via Adige n. 6, traversa del centralissimo Corso Gelone.

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

LAT. 37,072018° - LON. 15,282436°

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 un plesso condominiale di quattro elevazioni fuori terra (da piano terra a piano terzo) edificato agli inizi degli anni '60 ad angolo tra la Via Adige e il centralissimo Corso Gelone ed è accessibile da un portone in legno posto al civico n. 4 della stessa Via Adige.

L'autorimessa in oggetto ha un'altezza interna di 2,00 mt e confina con la Via Adige, con il cortile condominiale e con proprietà Di Benedetto Lina (o aventi causa), occupando una superficie netta di mq. 30,85.

Allo stato odierno, come riportato nel dossier fotografico, l'immobile versa in condizioni di abbandono, contenendo al suo interno sfabbricidi di qualsiasi natura, provenienti da una precedente ristrutturazione, che hanno trasformato i locali in

una vera e propria scarica.

Per la rimozione di tale materiale si stima un costo di € 700,00.

La struttura dell'edificio è in muratura portante, con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con blocchetti squadri di arenaria.

Internamente gli intonaci si presentano sfarinati e degradati, inoltre la pavimentazione dell'immobile e il sottostante massetto sarebbe in più punti demolito.

Gli infissi esterni sono in legno e privi di vetro e si presentano in un pessimo stato di conservazione, parimenti al solo impianto elettrico, non a norma.

In linea generale, lo stato di conservazione dell'autorimessa è da considerarsi scadente.

La tabella 10 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 10

Struttura portante	Struttura in muratura
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti squadri
Pavimenti	Assente
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni in legno
Impianti	elettrico

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 al Sig. [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953), per atto di

vendita del 09/03/2004, rogato in Priolo Gargallo (SR) dal Notaio Dott. Giuseppe

Minniti, rep. 47896 – racc. 8682, trascritto in Siracusa il 18/03/2004 ai nn.

5832/4188 da potere di:

- [redacted] (Castiglione di Sicilia 23/03/1928), [redacted]
(Canicattini Bagni 06/09/1931) e [redacted] (Siracusa 04/10/1938) per

la quota complessiva di 2/3 indivisi;

- [redacted] (Siracusa 28/06/1934), [redacted] (Siracusa 03/01/1918),
[redacted] (Siracusa 06/11/1953) e [redacted] (Siracusa 12/09/1958), per la

quota complessiva di 1/3 indiviso.

Ai Sigg. [redacted] il bene era
pervenuto per successione legittima del Sig. [redacted], registrata presso
l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al n. 66, vol. 338 del 18/10/1993 2003 e
trascritta in Siracusa il 29/11/1993 ai nn. 13824/17868.

Quanto ai Sigg. [redacted] il
bene è pervenuto per successione legittima della Sig.ra [redacted], registrata
presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al n. 462, vol. 378 del 15/12/2003 e
trascritta in Siracusa il 25/03/2006 ai nn. 4455/8938.

Si rappresenta che all’interno dell’atto di trasferimento al Sig. [redacted] le parti
venditrici procedono all’accettazione tacita di eredità per le rispettive quote di
spettanza, giusta trascrizione del 18/03/2004 ai nn. 5830/4186 ([redacted]) e
ai nn. 5831/4187 ([redacted]).

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 B3.1 – “Tessuto edificato ad alta densità”

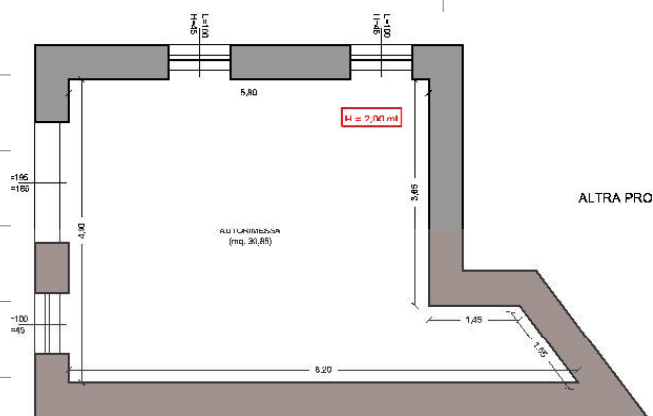
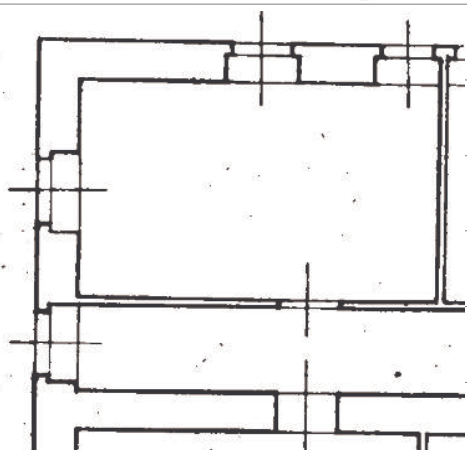
di cui all'art. 20 delle N.T.A.

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. 0270645 del 18/12/2023 (allegato 5-3).

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

- Il progetto dello stabile in cui si inserisce l'unità immobiliare in oggetto è stato approvato in data 11/01/1948. Successivamente il fabbricato è stato edificato in forza della variante approvata dal Comune di Siracusa in data 30/04/1957 rilasciata alla Cooperativa Alessandro Volta;
- 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 sotto riportate.



Progetto approvato nel 1957

Stato di fatto rilevato

Verosimilmente è stata apportata nel corso dei lavori di realizzazione dell'edificio una variante al progetto che ha previsto la rimodulazione del solo piano terra,

eliminando il corridoio centrale previsto nel progetto approvato, accorpandolo alla consistenza di ogni singola autorimessa prevista.

L'abolizione del corridoio ha determinato inoltre la trasformazione della porta d'ingresso dal lato strada in una finestra confluita nella porzione sottesa dall'immobile in questione, alterando il prospetto al piano terra sulla Via Adige.

1) Diversa distribuzione interna

Lo spostamento delle pareti interne rispetto la configurazione originaria ha comportato una nuova distribuzione interna dell'immobile.

Ai sensi della normativa vigente, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, lo spostamento delle pareti interne 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 € 2.000,00 incluse spese tecniche.

2) Variazione del prospetto su Via Adige

Come è stato già accennato, la diversa distribuzione interna eseguita sulle autorimesse a piano terra, ha comportato una modifica del prospetto dell'edificio sulla Via Adige.

Poichè l'intervento eseguito è conforme non solo alle previsioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio comunale vigente, ma altresì a quello in vigore all'epoca della realizzazione dell'abuso, lo stesso risulta suscettibile di sanatoria come previsto dall'art. 37, comma 4 del DPR 380/01.

Essendo le opere eseguite assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria

di cui all'art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01, le stesse sono assentibili con SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, come recepito dall'art. 10, commi 1,2 e 3 della L.R. 10 Agosto 2016, n. 16, comportando tuttavia il pagamento di una sanzione amministrativa minima di € 516,00 oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica, per la quale si stima un importo complessivo di € 2.000,00 incluse spese tecniche.

3) Assenza del certificato di agibilità

Poiché l'immobile è sprovvisto di agibilità, la stessa potrà essere richiesta, 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 € 3.000,00 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:

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 44, p.lla n. 2303, sub. 10, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 32 m, Superficie catastale 32 mq, Rendita catastale € 165,27, Piano Terra (allegato 5-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutato Sig.

[REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà, ancorché negli atti

di causa ne sia stato dichiarato il decesso.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione operata in data 18/03/2015, prot. SR 0034229 in atti dal 18/03/2015, per allineamento delle mappe e bonifica dell'identificativo catastale.

In precedenza, l'immobile risultava infatti così distinto in catasto:

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 44, p.lla n. 262 , sub. 10, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 32 mq, Rendita catastale € 165,27, Piano Terra (allegato 5-4).

La planimetria catastale non è conforme rispetto quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, in quanto la consistenza dell'immobile risulta maggiore rispetto quella indicata nelle visure catastali.

Per questo motivo si ritiene che debba essere operato un aggiornamento dell'elaborato planimetrico mediante procedura DOCFA, 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. 3233 - RP n. 2626 del 17/02/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 23/01/2023, rep. 89/2023 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Prisma SPV srl contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà – **formalità gravante sulla particella 2303, sub. 10;**

2) Trascrizione RG n. 22060 - RP n. 16314 del 21/11/2011, nascente da **costituzione di fondo patrimoniale** del 17/11/2011 ricevuto dal Notaio Dott. Anno De Luca, rep. 26469 – racc. 13407 a favore e contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) e [REDACTED] (Siracusa 27/07/1958) – **formalità gravante sulla particella 262, sub. 10.**

Sul punto occorre osservare che la trascrizione della costituzione del fondo patrimoniale è stata oggetto di contestazione volta alla revoca dell'atto notarile, giusta trascrizione RG n. 1009 - RP n. 831 del 29/01/2014, nascente da **domanda giudiziale** emessa dal Tribunale di Siracusa in data 08/01/2014, rep. 136/2014 a favore del Credito Siciliano SpA contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) e [REDACTED] (Siracusa 27/07/1958).

Con successiva sentenza del Tribunale di Siracusa del 01/07/2022, rep. 1275/2022, viene dichiarata l'inefficacia parziale relativa dell'atto notarile del 17/11/2011, inserendo l'annotazione RG n. 16491 - RP n. 1634 del 09/09/2022 alla trascrizione del 21/11/2011.

Iscrizioni

3) Iscrizione RG n. 11618 – RP n. 1210 del 26/07/2013 per un capitale di € 221.127,98.000,00 oltre interessi e un montante d € 250.000,00 nascente da **ipoteca giudiziale** a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Siracusa in data 10/07/2013, rep. 715, in favore di Credito Siciliano S.p.A.

contro [REDACTED] (Siracusa 08/12/1953) per l'intera proprietà – **formalità**

gravante sulla particella 262, sub. 10;

Sulla presente iscrizione è stata inserita l'annotazione RG 11792 – RP n. 1160

del 14/07/2016 a seguito dell'ordinanza di restrizione di beni emessa dal

Tribunale di Siracusa in data 17/06/2016, rep. 19/2016.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 11

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
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 12

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 17/02/2023 RG 3233 – RP 2626 - ISCRIZIONE del 03/03/2007 RG 5759 – RP 1218

Tabella 13

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] - Atto di compravendita del 09/03/2004, rogato dal Notaio Giuseppe Minniti di Siracusa, da potere di [REDACTED]

5.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione alla Servizi Immobiliari srls, società di amministrazione del plesso condominiale, comunicazione a mezzo mail del 28/10/2023 (all. 5-6).

Con mail del 13/11/2023, la società di Amministrazione interpellata attestava:

- la sussistenza di un debito nei confronti del condominio di € 44,00;
- che la quota ordinaria mensile riconducibile al bene in questione è pari ad € 4,00;
- che alla data del 09/11/2023 non vi sono gestioni contabili e piani di riparto approvati dall'assemblea dei condomini riferiti a lavori di natura straordinaria;
- che le quote millesimali generali riferite al suddetto immobile (Tabella A) ammontano a 29,91 millesimi.

5.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non 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., non ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

5.9 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.

5.9.1 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 e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);

La seguente tabella 14 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 14: Superficie Autorimessa (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	6,20	1,00	6,20
2) muro a confine con altre prop.	9,30	0,50	4,65
3) superficie netta interna	30,85	1,00	30,85
Totale			41,70

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 41,70.

5.9.2 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 900,00 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 15).

Tabella 15

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,07
Intrinseche e tecnologiche	0,81
Situazione giuridica e urbanistica	0,76

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,659

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 592,82.

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 rimozione degli sfabbricidi presenti all'interno.

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 € 24.720,71, come di seguito riportato:

$$592,82 \text{ €/mq} \times 41,70 \text{ mq} = \text{€ } 24.720,71$$

5.9.3 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 € 130,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) 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 3,50% 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 3,84%, 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 € 28.430,10, come riportato nella seguente tabella 16.

Tabella 16

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 130,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 1.560,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 1.092,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	3,84%
Totale	€ 28.430,10

5.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 27.000,00, come desumibile dalla seguente tabella 17.

Tabella 17

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 24.720,71
<i>Procedimento analitico</i>	€ 28.430,10
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 26.575,41

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 7.000,00
- <u>Spese per eliminazione rifiuti:</u>	€ 700,00
- SOMMANO:	€ 7.700,00

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 2 = € 27.000,00

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 05/02/2024

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;
