

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

Tribunale	Siracusa
Oggetto:	Perizia di stima
RTE	Relazione Tecnica Estimativa Procedimento N° 35/2023 R.G. Es. Immobiliari
Cancelleria	Esecuzioni Immobiliari
Giudice	Dott.ssa Alessia Romeo
Creditore procedente	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Debitore esecutato	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo

SOMMARIO

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento	7
1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	8
1. III - Formazione lotti di vendita.....	10
2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita.....	10
2. II - Descrizione del bene	13
2. III - Stato di possesso del bene	15
2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	17
2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	18
2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene	19
2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia.....	20
2. VIII - Attestazione di prestazione energetica.....	20
2. IX - Valutazione del bene	21

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Alessia Romeo con ordinanza del 05.04.2023 ha nominato il sottoscritto Arch. Antonino Listo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 990, esperto stimatore dei beni pignorati, nella procedura N° 35/2023 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa, promossa dalla Sig.ra xxxxx xxxxxxxx, contro il Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Accettato l'incarico, con il giuramento di rito in data 17.04.2023, si redige quanto segue.

MANDATO DEL GIUDICE

1. PROVVEDA:

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

2. 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 1988 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 sul canone massimo di locazione).

- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se 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, la 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);
- 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;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;*
- *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 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 condominiali*

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 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 dell'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 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 delle 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 luogo 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 quadrato 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 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'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.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Accettato l'incarico ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto, in qualità di CTU, inviava a mezzo PEC fattura per il pagamento al creditore procedente.

In data 04.07.2023, non essendo stato corrisposto il pagamento, chiedeva al professionista delegato avvocato Sergio Leone di predisporre istanza di improcedibilità. Il 14.09.2023 il G.E. concedeva al creditore il termine di 60 giorni per il pagamento dell'acconto e contestualmente determinava il termine del 30.01.2024 per il deposito della perizia di stima.

Il 06.11.2023 l'avvocato Tribulata comunicava a mezzo PEC che la propria assistita aveva provveduto a detto pagamento e pertanto in accordo con l'avvocato Sergio Leone si predisponavano le operazioni peritali in data 28.11.2023; le suddette operazioni venivano regolarmente eseguite alla data concordata come si evince dal verbale di sopralluogo [*Allegato 11*].

Lo scrivente riceveva la documentazione richiesta con accesso atti presso i pubblici uffici solo in data 08.01.2024 e pertanto nella stessa giornata inviava formale richiesta di proroga, che veniva accettata.

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- Fase Conoscitiva: presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- Fase Critica o di Giudizio;
- Fase Documentale: Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene, il sottoscritto ha provveduto a effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Carlentini.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

RISPOSTE AI QUESITI

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Secondo quanto riportato sull'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima: n. 1 appartamento e n. 2 box auto in edificio pluriresidenziale sito a Carlentini. Nella tabella seguente se ne riportano i dati:

	TIPO	UBICAZIONE	INQUADRAMENTO CATASTALE		
A	Appartamento	Via Duca degli Abruzzi, 39	Foglio 88	P.IIa 6100	Sub 39
B	Box auto	Via Duca degli Abruzzi, 39	Foglio 88	P.IIa 6100	Sub 36
C	Box auto	Via Duca degli Abruzzi, 39	Foglio 88	P.IIa 6100	Sub 37

- Appartamento sito a Carlentini – via Duca degli Abruzzi, 39 P. 2
- Box auto sito a Carlentini – via Duca degli Abruzzi, 39 P. T
- Box auto sito a Carlentini – via Duca degli Abruzzi, 39 P. T

Detti beni si trovano in via Duca degli Abruzzi nel Comune di Carlentini; l'appartamento occupa interamente il piano secondo di un edificio bifamiliare con accesso dal civico 39; mentre i due box auto occupano per intero il piano terra e hanno entrambi accesso da via Duca degli Abruzzi. Nella tabella di seguito riportata si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente [*Allegato 2, Allegato 3, Allegato 4*]:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Carlentini	88	6100 sub 39	A/3	3	5,5 vani
Carlentini	88	6100 sub 36	C/6	5	23 mq
Carlentini	88	6100 sub 37	C/6	5	65 mq

- Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni in oggetto, fa riferimento all'Estratto di Mappa rimesso in allegato [*Allegato 1*], ove la particella 6100 è stata individuata e cerchiata in rosso. Il cespite risulta catastalmente localizzato come segue:

- Nord: Confinante con la Particella 5125;
- Sud: pubblica via Dante;
- Ovest: Confinante con la Particella 1873;
- Est: pubblica via Duca degli Abruzzi.

1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria dell'appartamento, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani degli immobili, si osserva la piena conformità con i dati riportati nell'atto di pignoramento del bene.

- **Risultanze Catastali**

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88 Particella 6100 sub. 39, Categoria A/3 via Duca degli Abruzzi 39, Piano 2, in testa all'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà [Allegato 2].

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
2. Variazione del 16/03/2009 Pratica n. SR0066539 in atti dal 16/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3950.1/2009);
3. Variazione del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO);
5. COSTITUZIONE del 11/06/1983 in atti dal 10/09/1990 (n. 1208.1/1983).

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale [Allegato 5] depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio si riscontrano lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione interna del bene; sarà necessario quindi procedere all'elaborazione del modello DOCFA per l'aggiornamento della planimetria depositata al catasto, per il quale lo scrivente CTU stima un costo di circa **€ 500,00**.

- Box auto identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88 Particella 6100 sub. 36, Categoria C/6 via Duca degli Abruzzi 39, Piano T, in testa all'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà [Allegato 3].

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

2. Variazione del 16/03/2009 Pratica n. SR0066539 in atti dal 16/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3947.1/2009);
3. Variazione del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO);
5. COSTITUZIONE del 11/06/1983 in atti dal 10/09/1990 (n. 1206.1/1983).

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale [*Allegato 6*] depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio non si riscontrano difformità.

- Box auto identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88 Particella 6100 sub. 37, Categoria C/6 via Duca degli Abruzzi 39, Piano T, in testa all'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà [*Allegato 4*].

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
2. Variazione del 16/03/2009 Pratica n. SR0066539 in atti dal 16/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3948.1/2009);
3. Variazione del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO);
5. COSTITUZIONE del 11/06/1983 in atti dal 10/09/1990 (n. 1206.1/1983).

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale [*Allegato 7*] depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio non si riscontrano difformità.

1. III - Formazione lotti di vendita

Data la natura dei beni, le quote di proprietà e le risultanze catastali, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare tre lotti di vendita formati come segue:

LOTTO A

- Appartamento, identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88 Particella 6100 - sub. 39, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3, R.C. € 340,86 sito in via Duca degli Abruzzi n.39, Piano 2; in testa all'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà.

LOTTO B

- Box auto, identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88 Particella 6100 - sub. 36, Categoria C/6 (Autorimessa), classe 5, R.C. € 78,40 sito in via Duca degli Abruzzi n.39, Piano T; in testa all'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà.

LOTTO C

- Box auto, identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88 Particella 6100 - sub. 37, Categoria C/6 (Autorimessa), classe 5, R.C. € 221,56 sito in via Duca degli Abruzzi n.39, Piano T; in testa all'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà.

2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

L'immobile in cui sono allocati il Lotto A, B e C di vendita è situato in via Duca degli Abruzzi nel comune di Carlentini, al civico 39. L'immobile è situato nella parte a sud del centro storico del comune di Carlentini, non molto distante da Piazza Diaz, centro della cittadina. Nelle vicinanze sono presenti le principali attività commerciali di quartiere, la sede Comunale e la Chiesa Madre.

LOTTO A

Il lotto di vendita, costituito da un appartamento, è sito via Duca degli Abruzzi nel comune di Carlentini con accesso dal civico n. 39; lo stesso risulta censito al N.C.E.U. del comune di Carlentini con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Carlentini	88	6100 sub 39	A/3	3	5,5 vani

L'immobile, posto al secondo piano, presenta una pertinenza esclusiva di ornamento costituita da tre balconi, due dei quali prospicienti su via Duca degli Abruzzi. Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [Allegato 10] al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 16' 24.7" N 15° 01' 00.7" E
------------------------	--

Il bene risulta catastalmente localizzato come segue [Allegato 5]:

- Nord: altra ditta;
- Sud: altra ditta;
- Ovest: altra ditta;
- Est: pubblica via Duca degli Abruzzi.

LOTTO B

Il lotto di vendita, costituito da un box auto, è sito via Duca degli Abruzzi nel comune di Carlentini con accesso tramite saracinesca a sinistra del civico n. 39; l'immobile non presenta pertinenze e risulta censito al N.C.E.U. del comune di Carlentini con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Carlentini	88	6100 sub 36	C/6	5	23 mq

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [Allegato 10] al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 16' 24.7" N 15° 01' 00.7" E
------------------------	--

Il bene risulta catastalmente localizzato come segue [*Allegato 6*]:

- Nord: stessa ditta;
- Sud: altra ditta;
- Ovest: altra ditta;
- Est: pubblica via Duca degli Abruzzi.

LOTTO C

Il lotto di vendita, costituito da un box auto, è sito via Duca degli Abruzzi nel comune di Carlentini con accesso tramite doppia saracinesca a destra del civico n. 39; l'immobile non presenta pertinenze e risulta censito al N.C.E.U. del comune di Carlentini con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Carlentini	88	6100 sub 37	C/6	5	65 mq

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [*Allegato*

10] al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 16' 24.7" N 15° 01' 00.7" E
------------------------	--

Il bene risulta catastalmente localizzato come segue [*Allegato 7*]:

- Nord: altra ditta;
- Sud: stessa ditta;
- Ovest: altra ditta;
- Est: pubblica via Duca degli Abruzzi.

2. II - Descrizione del bene

LOTTO A

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato bifamiliare, sviluppato su tre piani fuori terra; copertura a terrazza praticabile. Allo stato di fatto l'accesso avviene dal civico n. 39, tramite scala è possibile arrivare al piano e quindi al portoncino caposcala di accesso [Allegato 12]; l'immobile risulta sprovvisto di ascensore. L'abitazione presenta affacci su due lati contigui, la maggior parte prospicienti via Duca degli Abruzzi. Al momento del sopralluogo, il bene risultava non abitato ma in uso all'esecutato. Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare è stata modificata nella distribuzione interna, così come è stata modificata la posizione dell'accesso all'appartamento rispetto al pianerottolo rispetto alla planimetria catastale [Allegato 5]. L'appartamento risulta così composto, ingresso/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno e cucina.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici [Allegato 13].

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso/soggiorno	25.83	100%	25.83	sufficiente	NO
disimpegno	9.32	100%	9.32	sufficiente	-
ripostiglio	2.64	100%	2.64	sufficiente	-
cucina	13.54	100%	13.54	sufficiente	NE
letto 1	16.14	100%	16.14	sufficiente	NE
bagno	5.80	100%	5.80	sufficiente	NE
letto 2	21.34	100%	21.34	sufficiente	NE
balconi	11.12	30%	3.34	sufficiente	-
muri	17.91	100%	17.91	sufficiente	-

SUPERFICIE LORDA totale	mq 112.52
SUPERFICIE CALPESTABILE totale	mq 94.61
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	mq 116

Il bene, all'interno, si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di media qualità; serramenti interni in legno tamburato con finitura noce chiaro; infissi esterni in alluminio a taglio termico color bianco e vetrocamera con

serrande esterne in pvc marrone chiaro; pavimenti in gres; alle pareti intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura principalmente di colore bianco e inserti colorati. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con intonaco civile e strato di finitura con intonaco minerale nei toni del marrone. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in buone condizioni d'uso e tutti regolarmente allacciati alle pubbliche reti. L'immobile è dotato di fornitura di gas metano; al sopralluogo si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento e produzione di ACS con caldaia a metano, ma la caldaia esterna e i radiatori sono stati asportati, permane il sistema di distribuzione.

LOTTO B

Il lotto di vendita è costituito da un box auto posto al piano terra; il bene fa parte di un fabbricato bifamiliare, sviluppato su tre piani fuori terra; copertura a terrazza praticabile. Allo stato di fatto l'accesso avviene tramite saracinesca posta a sinistra del civico 39 di via Duca degli Abruzzi. Il bene è composto da un unico vano di forma regolare e con altezza netta pari a 3,30 m [Allegato 6 e Allegato 14].

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
box auto	24.48	100%	24.48	sufficiente	NE
muri	3.79	100%	3.79	sufficiente	-

SUPERFICIE LORDA totale	mq 28.27
SUPERFICIE CALPESTABILE totale	mq 24.48
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	mq 28

LOTTO C

Il lotto di vendita è costituito da un box auto posto al piano terra; il bene fa parte di un fabbricato bifamiliare, sviluppato su tre piani fuori terra; copertura a terrazza praticabile. Allo stato di fatto l'accesso avviene tramite doppia saracinesca poste a destra del civico 39 di via Duca degli Abruzzi e un terzo accesso sempre tramite saracinesca da

ronco V° di via Cavour. Il bene è composto da un unico vano di forma regolare e con altezza netta pari a 3,30 m

[Allegato 7 e Allegato 15].

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
box auto	62.02	100%	62.02	sufficiente	NE
muri	8.63	100%	8.63	sufficiente	-

SUPERFICIE LORDA totale	mq 70.65
SUPERFICIE CALPESTABILE totale	mq 62.02
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	mq 71

2. III - Stato di possesso del bene

LOTTO A

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso all'esecutato il quale però non vi abita; non vi sono in oltre spese deliberate né condominio costituito.

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dal certificato Ipotecario speciale richiesto e fornito dall'avv. Antonino Tribolato per conto della parte attrice nella procedura di scioglimento del matrimonio, si rileva che il bene in esame, sito a Carlentini, via Duca degli Abruzzi al civico n. 39 Piano Secondo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 88, particella 6100 al sub. 39, è nella proprietà dell'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'immobile sopra descritto è pervenuto:

- in virtù dell'atto di compravendita del 17/12/2022 notaio Riccardo Dagnino di Lentini rep. 12286/1844 trascritto il 19/12/2002 ai nn. 24453/19266 da potere di Inserra Lavinia nata a Catania il 02/03/1974 e Inserra Jole nata a Catania il 02/03/1974.

LOTTO B

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso all'esecutato il quale però non vi abita; non vi sono in oltre spese deliberate né condominio costituito.

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dal certificato Ipotecario speciale richiesto e fornito dall'avv. Antonino Tribolato per conto della parte attrice nella procedura di scioglimento del matrimonio, si rileva che il bene in esame, sito a Carlentini, via Duca degli Abruzzi al Piano Terra a sinistra del civico n. 39, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 88, particella 6100 al sub. 36, è nella proprietà dell'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'immobile sopra descritto è pervenuto:

- in virtù dell'atto di compravendita del 17/12/2022 notaio Riccardo Dagnino di Lentini rep. 12286/1844 trascritto il 19/12/2002 ai nn. 24453/19266 da potere di Inserra Lavinia nata a Catania il 02/03/1974 e Inserra Jole nata a Catania il 02/03/1974.

LOTTO C

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso all'esecutato il quale però non vi abita; non vi sono in oltre spese deliberate né condominio costituito.

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dal certificato Ipotecario speciale richiesto e fornito dall'avv. Antonino Tribolato per conto della parte attrice nella procedura di scioglimento del matrimonio, si rileva che il bene in esame, sito a Carlentini, via Duca degli Abruzzi al Piano Terra a destra del civico n. 39, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 88, particella 6100 al sub. 37, è nella proprietà dell'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'immobile sopra descritto è pervenuto:

- in virtù dell'atto di compravendita del 17/12/2022 notaio Riccardo Dagnino di Lentini rep. 12286/1844 trascritto il 19/12/2002 ai nn. 24453/19266 da potere di Inserra Lavinia nata a Catania il 02/03/1974 e Inserra Jole nata a Catania il 02/03/1974.

2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO A

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

LOTTO B

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

LOTTO C

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

LOTTO A

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà degli esecutati e costituenti il lotto di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione n. 3445/2798 del 22/02/2023 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Siracusa in data 07/02/2023 rep. 72/2023 a favore di xxxxx xxxxxxxx nata a Lentini il 01/04/1979, contro xxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1

LOTTO B

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà degli esecutati e costituenti il lotto di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione n. 3445/2798 del 22/02/2023 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Siracusa in data 07/02/2023 rep. 72/2023 a favore di xxxxx xxxxxxxx nata a Lentini il 01/04/1979, contro xxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1

LOTTO C

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà degli esecutati e costituenti il lotto di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione n. 3445/2798 del 22/02/2023 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Siracusa in data 07/02/2023 rep. 72/2023 a favore di xxxxx xxxxxxxx nata a Lentini il 01/04/1979, contro xxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1

2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene

- Regolarità edilizio-urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, in data 15/12/2023 presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Carlentini, a seguito del quale venivano rilasciati i seguenti documenti:

1. Concessione Edilizia n. 147 del 02/08/1978 ed Elaborati Grafici [*Allegato 8*];
2. Autorizzazione di Abitabilità del 18/08/1979 [*Allegato 9*];

LOTTO A

Dal punto di vista urbanistico edilizio si dichiara la conformità dell'immobile.

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*.

LOTTO B

Dal punto di vista urbanistico edilizio si dichiara la conformità dell'immobile.

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*.

LOTTO C

Dal punto di vista urbanistico edilizio si dichiara la conformità dell'immobile.

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*.

2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

LOTTO A

Al sopralluogo l'unità immobiliare risulta variata nella distribuzione interna ed è stata modificata la posizione della porta di accesso al bene. Le modifiche riscontrate possono essere regolarizzate previa presentazione dei CILA tardiva. Lo scrivente CTU, per la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite in assenza di regolare titolo edilizio in via prudenziale stima un costo pari a **€ 1.500,00**, comprensivo di oneri e onorari tecnici.

LOTTO B

Al sopralluogo l'unità immobiliare non presenta irregolarità urbanistiche o edilizie.

LOTTO C

Al sopralluogo l'unità immobiliare non presenta irregolarità urbanistiche o edilizie.

2. VIII - Attestazione di prestazione energetica

LOTTO A

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE.

LOTTO B

La tipologia di bene costituente il lotto di vendita (autorimessa) non è soggetta all'obbligo della redazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), poiché non risulta compresa nelle categorie di edifici classificabili sulla base

della destinazione d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26.08.1993, n. 412 (Appendice A - Casi di esclusione, DM del 31.03.2015 - Linee Guida APE).

LOTTO C

La tipologia di bene costituente il lotto di vendita (autorimessa) non è soggetta all'obbligo della redazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), poiché non risulta compresa nelle categorie di edifici classificabili sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26.08.1993, n. 412 (Appendice A - Casi di esclusione, DM del 31.03.2015 - Linee Guida APE).

2. IX - Valutazione del bene

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* dei beni costituenti i tre lotti di vendita, come mostrato nelle schede allegate [*Allegato 13, Allegato 14, Allegato 15*]. Per la definizione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali (*BorsinoImmobiliare, Immobiliare.it*), nonché da Banche Dati (*OMI - Agenzia delle Entrate*) [*Allegato 16*]. Lo scrivente CTU, precisa che le valutazioni che seguono, tengono conto, rispetto ai valori medi rilevati per la zona in esame, delle condizioni reali degli immobili riscontrati al momento del sopralluogo.

LOTTO A

Appartamento

- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento sito in Carlentini (SR) – via Duca degli Abruzzi 39 P. 2, censito in catasto al F.M. 88, p.lla 6100 con il seguente subalterno:

- sub 39, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 5,5 vani, Rendita Cat. € 340,86;

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
ZONA	Centrale/vie Raffaello-Archimede-dei Vespri-Roma-Cavour-Duca degli Abruzzi-Carlo V-Galileo-Mazzini-p.za Veneto-p.za Diaz
TIPO DI BENE	Abitazione di tipo civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	630
VALORE Max [€/mq]	940

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	750
VALORE Max [€/mq]	900

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi e le caratteristiche si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 830,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$116,00 \text{ [mq]} \times 830,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 96.280,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 96.000,00 Novantaseimila/00

• STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
ZONA	Centrale/vie Raffaello-Archimede-dei Vespri-Roma-Cavour-Duca degli Abruzzi-Carlo V-Galileo-Mazzini-p.za Veneto-p.za Diaz
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	2,6
VALORE Max [€/mq]	3,9

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	2,8
VALORE Max [€/mq]	3,9

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 3,35**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$116,00 \text{ [mq]} \times 3,35 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 388,60 \approx \text{€ } 390,00 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 390,00 x 12 mesi = **€ 4.680,00**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 1.170,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 4.680,00 - \text{€ } 1.170,00 = \text{€ } 3.810,00$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 4.0 % ed il 4,8 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 4.3 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 3.810,00 : 0,043 = \text{€ } 90.714,28 \approx \text{€ } 91.000,00$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 91.000,00 Novantunomila/00

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 96.000
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 91.000

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 94.000,00
Novantaquattromila/00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

CILA tardiva	€ 1.500,00
Modello DOCFA per aggiornamento planimetria e rendita catastale	€ 500,00
TOTALE COSTI	€ 2.000,00

€ 94.000,00 – € 2.000,00 = **€ 92.000,00**

Si ottiene per il lotto A di vendita, composto da un appartamento il seguente **valore finale**:

€ 92.000,00 Novantaduemila/00

LOTTO B

Box auto

- STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Box auto sito in Carlentini (SR) – via Duca degli Abruzzi 39 P.T, censito in catasto al F.M. 88, p.lla 6100 con il seguente subalterno:

- sub 36, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 23 mq, Rendita Cat. € 78,40;

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
ZONA	Centrale/vie Raffaello-Archimede-dei Vespri-Roma-Cavour-Duca degli Abruzzi-Carlo V-Galileo-Mazzini-p.za Veneto-p.za Diaz
TIPO DI BENE	Box
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	460
VALORE Max [€/mq]	670

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	380
VALORE Max [€/mq]	450

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi e le caratteristiche si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 420,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$28,00 \text{ [mq]} \times 420,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 11.760,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 12.000,00 Dodicimila/00

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto

dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
ZONA	Centrale/vie Raffaello-Archimede-dei Vespri-Roma-Cavour-Duca degli Abruzzi-Carlo V-Galileo-Mazzini-p.za Veneto-p.za Diaz
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	1,8
VALORE Max [€/mq]	2,6

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	1,6
VALORE Max [€/mq]	1,9

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 2,00**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$28,00 \text{ [mq]} \times 2,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 56,00 \approx \text{€ } 60,00 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 60,00 x 12 mesi = **€ 720,00**
- Spese medie annue S = 20% * R = **€ 144,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$- \quad \text{€ } 720,00 - \text{€ } 144,00 = \text{€ } 576,00$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 6.0 % ed il 7.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 6,3% si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$- \quad \text{€ } 576,00 : 0,063 = \text{€ } 9.143 \approx \text{€ } 9.000,00$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 9.000,00 Novemila/00

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 12.000
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 9.000

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 10.000,00 Diecimila/00

Si ottiene per il lotto B di vendita, composto da una box auto il seguente **valore finale**:

€ 10.000,00 Centottantamila/00

LOTTO C

Box auto

- STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Box auto sito in Carlentini (SR) – via Duca degli Abruzzi 39 P.T, censito in catasto al F.M. 88, p.lla 6100 con il seguente subalterno:

- sub 37, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 65 mq, Rendita Cat. € 221,56;

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
ZONA	Centrale/vie Raffaello-Archimede-dei Vespri-Roma-Cavour-Duca degli Abruzzi-Carlo V-Galileo-Mazzini-p.za Veneto-p.za Diaz
TIPO DI BENE	Box
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	460
VALORE Max [€/mq]	670

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	380
VALORE Max [€/mq]	450

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi e le caratteristiche si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 420,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$71,00 \text{ [mq]} \times 420,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 29.820,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 30.000,00 Trentamila/00

• STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
ZONA	Centrale/vie Raffaello-Archimede-dei Vespri-Roma-Cavour-Duca degli Abruzzi-Carlo V-Galileo-Mazzini-p.za Veneto-p.za Diaz
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	1,8
VALORE Max [€/mq]	2,6

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	1,6
VALORE Max [€/mq]	1,9

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 2,00**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

71,00 [mq] x 2,00 [€/mq] = € 142,00 ≈ **€ 140,00 mensili**

- Reddito lordo annuo (R) = € 140,00 x 12 mesi = **€ 1.680,00**
- Spese medie annue S = 20% * R = **€ 336,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

- € 1.680,00 - € 336,00 = **€ 1.344,00**

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 6.0 % ed il 7.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 6,3% si determina il Valore di mercato, ovvero:

- € 1.344,00 : 0,063 = **€ 21.333 ≈ € 21.000,00**

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 21.000,00 Ventunomilamila/00

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 30.000
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 21.000

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 26.000,00 Ventiseimila/00
--

Si ottiene per il lotto B di vendita, composto da una box auto il seguente **valore finale**:

<u>€ 26.000,00</u> Ventiseimila/00
