
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 30/2022 R.G. Es.

DEBITORE: ___*OMISSIS*___

CREDITORE: SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Contardo Ferrini n. 42, con decreto di nomina del 29/09/2022, veniva incaricato dall’Ill.mo Giudice dell’esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 08/03/2022 al n. 4055 di Registro Generale e n. 3221 di Registro Particolare, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. contro OMISSIS.

Il Giudice dell’esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

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 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5 – i costi dell’affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell’economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*
- III. *L’individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l’eventuale disdetta, dell’eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *L’indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*



- V. *L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - ii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese 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 dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici,*



nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:

- *Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *I criteri di stima utilizzati;*
- *Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *Il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- *L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- *Il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

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

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

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 21/10/2022, previe comunicazioni formali a mezzo pec e raccomandata a/r eseguite congiuntamente al custode nominato Avv. Giuseppe Carpino, nominato con ordinanza del 29/09/2022,



il sottoscritto, assistito dal suddetto custode, effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico dello stesso (v. *Allegato 1*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalla nota di trascrizione in atti del 08/03/2022 – Registro Generale n. 4055, Registro Particolare n. 3221 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 228 del 21/01/2022, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. contro OMISSIS, risulta sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- Appartamento sito a Siracusa in Viale Zecchino n. 169, quarto piano int. 15, riportato in catasto al Fg. 33 p.lla 972 sub. 30, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita Euro 418,33, confinante a Nord con vano scala condominiale e appartamento di proprietà altra Ditta, a Est e Ovest con appartamento di proprietà altra Ditta, a Sud con Viale Zecchino.

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Si precisa, inoltre, che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 08/03/2022, è riportato l'identificativo catastale del bene in oggetto come Fg. 33 p.lla 1096 sub. 30, oggi da intendersi Fg. 33 p.lla 972 sub. 30 a seguito di bonifica di identificativo catastale per allineamento mappe (variazione del 20/11/2013 pratica n. SR0121270), come desumibile dalla visura catastale allegata (v. *Allegato 6*).

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

Dal momento che l'immobile oggetto di pignoramento è un solo appartamento facente parte di un edificio condominiale, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento sito a Siracusa in Viale Zecchino n. 169, quarto piano int. 15, riportato in catasto al Fg. 33 p.lla 972 sub. 30, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita Euro 418,33, confinante a Nord con vano scala condominiale e appartamento di proprietà altra Ditta, a Est e Ovest con appartamento di proprietà altra Ditta, a Sud con Viale Zecchino.

Trattasi in particolare di un appartamento destinato a civile abitazione facente parte di un edificio condominiale articolato su complessive cinque elevazioni fuori terra; l'appartamento è sito al quarto piano con ingresso da Viale Zecchino in corrispondenza del civico 169, ed è accessibile tramite vano scala interno oppure ascensore con struttura esterna. Nell'insieme il fabbricato condominiale è confinante a Sud Viale Zecchino, a Est con Via Pietro Novelli, a Nord con cortile interno e altro fabbricato condominiale, a Ovest con altro fabbricato condominiale.

Sulla base delle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore di condominio in data 17/11/2022 (v. *Allegato 9*), si evince che al compendio pignorato competono i seguenti millesimi di parti comuni:



- 41,000/1000 per spese generali, autoclave, ascensore, contatore, lavori vari;
- 78,000/1000 per scala.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,286884 ; N = 37,086688.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzi divisorii con la conseguente formazione di un ripostiglio e di una ulteriore camera in prossimità della zona ingresso.

Relativamente a quanto segnalato, si prevede l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA; il costo complessivo viene stimato in € 500,00.

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Appartamento sito a Siracusa in Viale Zecchino n. 169, quarto piano int. 15, riportato in catasto al Fg. 33 p.lla 972 sub. 30.**

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito a quarto piano, int. 15, il cui accesso avviene dal civico n. 169 di Viale Zecchino; esso è censito in catasto al Fg. 33 p.lla 972 sub. 30 in testa agli esecutati ___OMISSIS___, per la quota di 1/2, e ___OMISSIS___ per la rimanente quota di 1/2.

L'immobile si sviluppa in un corridoio-disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone su Viale Zecchino, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 95 mq; ad eccezione di un locale adibito a camera a seguito delle modifiche interne descritte al precedente punto, tutti i vani principali ricevono aria e luce diretta dall'esterno. L'altezza interna è pari a circa 3,05 m.

La struttura portante del fabbricato condominiale, cui l'immobile in oggetto fa parte, è in cemento armato con solai in latero cemento gettati in opera e copertura a terrazza piana.

L'accesso all'appartamento avviene a partire dal civico n. 169 di Viale Zecchino, dal quale si accede all'androne condominiale di ingresso e successivamente al vano scala interno o all'ascensore con struttura esterna.

I pavimenti interni dell'unità immobiliare in oggetto sono realizzati con piastrelle in graniglia, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle della cucina e del bagno aventi un rivestimento in ceramica. Si rilevano piccole porzioni di finiture degradate in corrispondenza del soffitto del bagno, verosimilmente causate da problemi di infiltrazione delle acque meteoriche dalla sovrastante terrazza di copertura.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in pvc non a taglio termico con avvolgibili oscuranti.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito da pompe di calore, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia installata sul balcone.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono del tipo tradizionale e si presentano in sufficiente stato di conservazione, con locali porzioni di intonaco degradate (v. *Allegato 2*).

Dalla documentazione reperita non si evince che l'immobile rientri nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile oggetto di pignoramento sia abitato dai debitori Sig.ri ___OMISSIS___, insieme ai figli ___OMISSIS___. Ai debitori l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Nicola Guarino del 23/09/2008, n. 2148



di Rep., n. 1666 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 24/09/2008 ai nn. 22258/14786 (v. *Allegato 7*).

QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 24/09/2008 – Registro Generale n. 22259, Registro Particolare n. 4747 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Nicola Guarino del 23/09/2008, n. 2149 del Repertorio, n. 1667 della Raccolta, a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova, C.F. 02691680280, contro OMISSIS;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 08/03/2022 – Registro Generale n. 4055, Registro Particolare n. 3221 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 228/2022 del 21/01/2022, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 03250660960, contro OMISSIS.

Si precisa che le suesposte formalità risultano riferite all'identificativo catastale Fg. 33 p.lla 1096 sub. 30, oggi da intendersi Fg. 33 p.lla 972 sub. 30 a seguito di bonifica di identificativo catastale per allineamento mappe (variazione del 20/11/2013 pratica n. SR0121270), come desumibile dalla visura catastale allegata (v. *Allegato 6*).

Sulla base dei prospetti di ripartizione delle spese condominiali, nonché della situazione contabile relativa alla Ditta esecutata, forniti dall'Amministratore di condominio in data 17/11/2022 (v. *Allegati 10-11*), si rileva che:

- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relative al compendio pignorato è stimabile in € 550,00 circa;
- Resta a carico della Ditta esecutata una spesa complessiva da corrispondere, derivante da decreto ingiuntivo, di importo pari ad € 5.763,91.

QUESITO 2.VI – 2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione agli atti risulta che il fabbricato condominiale, cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967; consultando quindi la storia del dominio del bene, il sottoscritto ha reperito l'atto di compravendita del 11/01/1962, nel quale il costruttore dell'edificio OMISSIS vendeva all'originaria Ditta OMISSIS l'immobile in oggetto. Sulla scorta di tali dati lo scrivente procedeva quindi ad effettuare apposita istanza di accesso agli atti al Comune di Siracusa in data 18/10/2022, a seguito della quale non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

In data 17/11/2022 l'Amministratore di condominio, facendo seguito ad apposita richiesta del sottoscritto, produceva i titoli edilizi abilitativi del bene ed esattamente (v. *Allegati 12-13*):

- Progetto approvato in data 05/08/1960 giusta istanza del 16/05/1960;
- Progetto per modifiche interne approvato in data 20/11/1961 giusta istanza del 16/11/1961.
- Certificato di Abitabilità prot. n. 5484 del 01/03/1962.



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa in data 28/11/2022, a seguito di specifica istanza del 17/10/2022, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, viene classificata come **Zona "B3.2" di P.R.G. – Tessuto edificato denso.**

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzi divisorii con la conseguente formazione di un ripostiglio e di una ulteriore camera in prossimità della zona ingresso.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, così come recepito dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.; i costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano ad € **2.500,00.**

QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile oggetto di pignoramento risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, e per tale motivo il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione (v. *Allegato 8*); **la classe energetica è "E".**

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi o terrazzi.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Appartamento (quarto piano)	Soggiorno	17,60	100%	17,60
	Cucina	9,40	100%	9,40
	WC	5,30	100%	5,30
	Camera	12,55	100%	12,55
	Camera	13,05	100%	13,05
	Camera	5,00	100%	5,00
	Ripostiglio	0,65	100%	0,65
	Corridoio	10,40	100%	10,40
	Balcone	8,40	30%	2,52
	Muri interni e perimetrali	12,62	100%	12,62
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				89,09

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in



oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

- | | |
|--|---------------|
| <p>1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2022, 1° Semestre: 950,00 - 1350,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguinte valore di mercato:</p> | 1200,00 €/mq |
| <p>2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1:</p> | 1.100,00 €/mq |
| <p>3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2:</p> | 1.300,00 €/mq |

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 1.200,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 1.200,00 €/mq x 89,09 mq = € 106.908,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 4,00 ; max. = 5,70.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **5,50 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 5,50 \text{ €/mq} \times 89,09 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 5.879,94$
- Spese medie annue: $€ 5.879,94 \times 35\% = € 2.057,98$
- Reddito netto annuo: $R_n = € 5.879,94 - € 2.057,98 = € 3.821,96$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:



Valore complessivo del bene: € 3.821,96 / 0,03 = € 127.398,67.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 106.908,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 127.398,67

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 106.908,00 + \text{€ } 127.398,67) / 2 = \text{€ } 117.153,33$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 3.000,00

$$\text{€ } 117.153,33 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 114.153,33$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

€ 115.000,00

Noto, 02/12/2022

IL TECNICO
ING. VINCENZO AMATO



Allegati

1. Verbale di sopralluogo del 21/10/2022
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria del bene
4. Planimetria catastale del bene
5. Visura catastale del bene ed estratto di mappa
6. Visura catastale storica del bene
7. Atto di provenienza del bene
8. Attestato di prestazione energetica
9. Tabelle millesimali
10. Piani di riparto 2021-2022
11. Situazione contabile Ditta esecutata
12. Progetto approvato in data 05/08/1960 e successive modifiche approvate in data 20/11/1961
13. Certificato di abitabilità prot. n. 5484 del 01/03/1962
14. Certificato di Destinazione Urbanistica del n. 515/2022 del 28/11/2022
15. Attestazione di invio perizia alle parti

