

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Reg. Esec. Imm. n.323/2023**  
**G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**

*Procedura di esecuzione immobiliare promossa da: Olympia SPV S.R.L.*

*Rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Tumino*

*contro:*

*Rappresentata e difesa dall'Avv. Simona Caramagno*

*Custode dell'immobile pignorato: Avv. Beatrice Tomasello*

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Tecnico incaricato: Arch. SEBASTIANO GANGE**

Dott. Arch. Sebastiano Gange

Via B. Cannizzo 21/A – Siracusa

Cell. 333 9474915

E-mail: sebastianogange@gmail.com

## **INDICE**

### **Premessa**

- 1. Oggetto della stima**
- 2. Svolgimento dell'incarico**
- 3. Oggetto della stima**
  - 3.1 Descrizione del bene**
  - 3.2 Stato occupazionale dell'immobile**
  - 3.3 Atto di provenienza**
  - 3.4 Regolarità urbanistica del bene**
  - 3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**
  - 3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
  - 3.7 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, che risulteranno non opponibili all'acquirente**
  - 3.8 Certificazione energetica**
  - 3.9 Stima del bene pignorato**
    - 3.9.1 Determinazione della superficie commerciale**
    - 3.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**
    - 3.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**
    - 3.9.4 Valore finale dell'unità immobiliare**

**PREMESSA**

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, giusto decreto del 16/04/2024, ha nominato il sottoscritto Architetto Sebastiano Gange, libero professionista con studio tecnico a Siracusa in Via Bartolomeo Cannizzo 21/A, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n.964, quale esperto estimatore nel procedimento in oggetto (Allegato 01).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 29/04/2024, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (Allegato 01).

**1. OGGETTO DELLA STIMA**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato di tipologia edilizia "villa" ubicato presso il Comune di Augusta (SR), Contrada Correale SNC, costituito da due elevazioni fuori terra, distinto al NCEU al foglio di mappa 47, particella 78, subalterno 3, categoria A/7.

**2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

In data 05/09/2024 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento giusta comunicazione alle parti avvenuta tramite PEC il 02/08/2024. (Allegato 02).

Al fine di poter eseguire il sopralluogo, il CTU ha atteso il pagamento dell'acconto richiesto in data 17/05/2024 e ricevuto in data 20/06/2024 e ha eseguito richiesta di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Augusta tramite PEC del 20/06/2024 (protocollata il 21/06/2024) e successiva consultazione dei documenti avvenuta in data 04/07/2024.

Al sopralluogo erano presenti la Signora [redacted] in qualità di proprietaria e la [redacted] che il sottoscritto ha invitato ad assistere alle operazioni peritali in qualità di testimone, in mancanza degli altri soggetti al quale era stata trasmessa giusta comunicazione. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 17:05 e si sono concluse alle ore 17:40 ed è stato sottoscritto il verbale di sopralluogo (Allegato 03).

**3. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene ricadente nella presente procedura esecutiva è rappresentato da un appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato di due elevazioni fuori terra di tipologia edilizia "villa" ubicato presso il Comune di Augusta (SR), Contrada Correale SNC. La contrada si trova all'esterno del centro abitato del Comune di Augusta ed è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 3, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale E45 e della struttura utilizzata per spettacoli ed eventi teatrali denominata Città della Notte. L'area è caratterizzata dalla presenza di agglomerati abitativi a bassa intensità con tipologia edilizia "villa", attività commerciali ed artigianali e terreni a vocazione agricola.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate WGS94 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth: LATITUDINE: 37°15'39"N | LONGITUDINE: 15°09'40"E.

L'identificazione del bene è avvenuta tramite 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.

### 3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al piano primo facente parte un fabbricato di due elevazioni fuori terra. Si accede all'appartamento attraverso un cancello ubicato nel lato EST di un cortile identificato come bene comune non censibile al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta (SR) al Foglio 47, Particella 78, Subalterno 6. Dal cortile comune si raggiunge un corpo scale esterno che porta direttamente al piano primo del bene in oggetto. L'ingresso all'appartamento avviene dalla veranda coperta.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, un vano letto singolo, un vano letto doppio e bagno. Si precisa che il locale ripostiglio accanto alla cucina al momento del sopralluogo era utilizzato come vano letto singolo in difformità a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti. Tutti i locali sono dotati di sistemi di illuminazione e areazione naturale tramite aperture finestrate fatta eccezione del disimpegno e del ripostiglio di piccole dimensioni.

La seguente tabella riassume le superfici nette rilevate.

Destinazione d'uso locali	Superficie netta rilevata
Soggiorno	34,56 mq
Cucina	16,82 mq
Ripostiglio 1	7,10 mq
Ripostiglio 2	2,82 mq
Disimpegno	3,44 mq
Vano letto singolo	9,50 mq
Vano letto doppio	15,63 mq
Bagno	10,82 mq
Totale	100,69 mq

L'altezza media interna dei locali è di m 2,75.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, il solaio intermedio in laterocemento; i tramezzi e i tamponamenti esterni sono stati realizzati con forati.

La copertura è stata realizzata a falde con struttura portante in legno, laminato, guaina e coppo siciliano.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetro doppio con persiane in alluminio fatta eccezione per la porta finestra ubicata nel locale cucina.

L'appartamento è dotato di impianto idrico – fognario, elettrico e di climatizzazione invernale e estiva con la presenza di due unità split ubicate rispettivamente nel soggiorno e nel vano letto doppio.

La tabella riassume le superfici nette rilevate.

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solaio in laterocemento
Tamponamenti e tramezzi	Forati
Copertura	Inclinata a falde con struttura in legno, laminato e coppo siciliano
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni e interni	In alluminio vetro doppio e in legno tamburato
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'Allegato 04.

### 3.2 STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Secondo quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo svolto, il bene attualmente risulta  abitato dalla proprietaria.

### 3.3 ATTO DI PROVENIENZA

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto indicato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c., allegata negli atti di causa, la quota di piena proprietà dell'appartamento è pervenuta all'odierna eseguita Sig.ra

, con ATTO DI DONAZIONE rogato dal Notaio Dott. Grasso Francesco in data 12/10/2002, n. 84109 di Repertorio e n. 28264 di Raccolta, registrato a Siracusa il 25/10/2002.

Precedentemente l'area in cui è stato costruito il fabbricato costituiva parte del terreno acquistato con atto stipulato presso il Notaio Dott. Lo Conte ad Augusta (SR) il 17/02/1976 da parte dei Sig.ri , genitori dell'attuale del bene.

### 3.4 REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Augusta (SR) si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea E1 – "Zona Agricola" di cui all'Art.13 delle N.T.A. del PRG comunale vigente. Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Augusta tramite PEC del 20/06/2024 (protocollata il 21/06/2024) e successiva consultazione dei documenti avvenuta in data 04/07/2024 (Allegato 05).

Dalla consultazione dei documenti è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ed è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.724/94 presso il Comune di Augusta (SR), prot. 6469 del 28/02/1995, pratica edilizia 1155/95. In riferimento alla pratica sono state pagate le oblazioni in £ 4.000.000 giusto versamento c.c.p. n.769 del 30/12/1994 e gli oneri di urbanizzazione in £ 1.202.520 giusto versamento c.c.p. n.23 del 29/02/1996.

In data 07/11/2018 con prot. 66370, [redacted] in qualità di possessore dell'unità immobiliare ha richiesto all'UTC del Comune di Augusta il rilascio del titolo edilizio.

In data 04/12/2018 con prot. 73382, l'UTC del Comune di Augusta ha risposto alla proprietaria tramite raccomandata A.R. che al fine del rilascio del titolo edilizio in sanatoria occorre perfezionare la pratica integrando una lista di documenti costituiti da dichiarazioni, relazioni ed elaborati tecnici per la quale occorre dare incarico a professionisti abilitati all'esercizio della professione. Si rimanda alla consultazione dell'Allegato 05 per la presa visione del suddetto elenco.

Sulla base degli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto dichiara la **NON REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE** essendo allo stato attuale privo di titolo edilizio.

Al fine del rilascio del titolo edilizio in sanatoria sarà necessario produrre e presentare tutti i documenti integrativi richiesti dall'UTC del Comune di Augusta indicati nella lettera raccomandata trasmessa al possessore dell'immobile in data 04/12/2018 con prot. 73382. Il sottoscritto ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione urbanistica del bene sia stimabile in € 2.500,00, incluse le competenze tecniche ed eventuali spese istruttorie.

Dopo il rilascio del titolo edilizio in sanatoria sarà necessario presentare al Comune di Augusta (SR) ai sensi dell'art. 24 c. 2 DPR n.380/2001, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'immobile firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione. La spesa complessiva per la redazione della pratica indicata è stimabile in € 2.000,00, escluse le spese istruttorie.

In riferimento a quanto precisato nel capitolo 3.1 ovvero "*... il locale ripostiglio accanto alla cucina al momento del sopralluogo era utilizzato come vano letto singolo in difformità a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti*", lo scrivente dichiara che non è possibile utilizzare il locale avente superficie 7.10 mq come vano letto singolo in quanto ai sensi dell'Art.78 paragrafo B comma 1 del regolamento edilizio comunale del Comune di Augusta i locali adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per due persone.

### 3.5 REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il bene oggetto di pignoramento è così distinto al NCEU del Comune di Augusta (SR):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 47, particella 78, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 121, rendita Euro 511,29, proprietà per intero intestata alla [redacted]

[redacted] (Allegato 07).

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti compiuti durante le operazioni peritali dichiara la regolarità del bene sotto il profilo catastale.

### 3.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In base alle ispezioni ipotecarie relative al ventennio che il sottoscritto ha eseguito tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate e sulla base della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale facente parte del fascicolo di parte di cui si allega copia (Allegato 06) si evince secondo quanto dichiarato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco che l'immobile risulta essere di proprietà della Sig.ra

che a tutto il 08/01/2024 lo stesso è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione:

- dell'Ipoteca volontaria n.885 del 17/02/2009 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANCK SPA con sede a Milano contro \_\_\_\_\_ per la concessione a garanzia di mutuo;
- del Pignoramento Immobiliare n.129 del 04/01/2024 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) contro \_\_\_\_\_

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario	
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	La comproprietà della corte sub.6 con il sub.4 e della corte sub.7 con il sub.4 e sub.8 (ex sub.5). Si rimanda al paragrafo 3.7

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 relative al ventennio	- Ipoteca volontaria n.885 del 17/02/2009; - Pignoramento Immobiliare n.129 del 04/01/2024.

Altre informazioni per l'acquirente	
Quesito	Risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun titolo acquisito	- ATTO DI DONAZIONE rogato dal Notaio Dott. Grasso Francesco in data 12/10/2002, n. 84109 di Repertorio e n. 28264 di Raccolta, registrato a Siracusa il 25/10/2022; - ATTO DI COMPRAVENDITA per acquisto terreno stipulato presso il Notaio Dott. Lo Conte ad Augusta (SR) il 17/02/1976 da parte

### **3.7 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

A pagina 3 del titolo di provenienza si riporta quanto segue: *è compresa nella donazione, la comproprietà con il sub 4 della corte sub 6 e con il sub 4 e con il sub 5 della corte sub 7, tutte della stessa particella 78 e di cui al tipo mappale n. 1579 dell'8/11/2001. Il tutto e cioè dette corti, unitamente alle aree di sedime dei fabbricati esistenti, aveva una superficie originaria di mq 1.936.*

In data 16/05/2011 con prot. n. SR0121433 è stato presentato un nuovo tipo mappale n. 117811 del 10/05/2011. L'aggiornamento del tipo mappa riguarda la soppressione del subalterno 5 e la costituzione del nuovo subalterno 8 senza modificare la comproprietà delle corti indicate nel titolo di provenienza.

Sulla base della documentazione catastale e notarile consultata dallo scrivente CTU, lo stesso dichiara che l'unità immobiliare possiede in comproprietà con il subalterno 4 la corte individuata nel tipo mappale con il subalterno 6 e con il subalterno 4 e il subalterno 8 (ex sub.5) possiede la comproprietà della corte individuata nel tipo mappale con il subalterno 7.

Per una migliore identificazione grafica si rimanda al tipo mappale dell'Allegato 07.

### **3.8 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.

Essendo scaduto il precedente certificato energetico il 31/12/2019, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 12/09/2024 presso il catasto energetico della Regione Sicilia. La classe energetica dell'immobile è B, come desumibile dal suddetto attestato riportato nell'Allegato 08.

### **3.9 STIMA DEL BENE PIGNORATO**

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

1. 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;
2. 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 di loro.

### 3.9.1 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 la sommatoria della superficie coperta e di quella scoperta. Entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla sommatoria 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: 100%;
- Superficie abitativa netta: 100%;
- Pareti interne: 100%;
- Veranda coperta: 60%;
- Balconi: 25%.

La seguente tabella riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tipologia	Mq	Coeff. Corrett.	Superficie corretta (Mq)
Muro esterno	15,67	1,00	15,67
Sup. abitativa netta	102,86	1,00	102,86
Pareti interne	6,17	1,00	6,17
Veranda coperta	13,24	0,60	7,94
Balconi	9,15	0,25	2,29
<b>TOTALE</b>			<b>134,93</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a Mq 134,93.

### 3.9.2 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 in 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 ed effettivo.

Per il calcolo del valore 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 € 600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato.

Caratteristiche Estrinseche K1		Punteggio
Comune	Augusta (SR)	-
Tono sociale della zona	Zona parzialmente residenziale	- 5
Salubrità del luogo	Zona periferica / agricola	- 5
Presenza di verde	Presente	+ 5
Accessibilità e parcheggi	Buona	+ 5
Vicinanza scuole, uffici ...	Carente	- 5
Totale coefficiente moltiplicatore		0,95

Caratteristiche Intrinseche K2		Punteggio
Tipologia costruttiva	Struttura in C.A.	0
Orientamento dell'edificio	Nord / Est	- 5
Esposizione dell'edificio	Su più lati	+ 5
Tipologia stabile	Civile – Abitazione in villa	+ 10
Stato di conserv. e manuten.	Buono	+ 5
Prospicienza	Su corte interna	+ 5
Livello del piano	Primo	0
Distribuzione spaziale interna	Normale	0
Dotazione di balconi / terrazze	Buona	+ 5
Luminosità	Normale	0
Impianto climatizz. / Riscald.	Autonomo	+ 5
Totale coefficiente moltiplicatore		1,30

Situazione giuridica K3		Punteggio
Conformità alle leggi urbanistiche	In attesa di rilascio di titolo edilizio	- 10
Situazione locatizia	Libero	0
Limitazioni d'uso	Comproprietà della corte	- 10
Totale coefficiente moltiplicatore		0,80

$$\text{Punteggio finale (K1*K2*K3)} = 0,988$$

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari ad **€/mq 592,80**.

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 **€ 79.986,50** come di seguito riportato:  
 $592,80 \text{ €/mq} \times 134,93 \text{ mq} = \text{€ } 79.986,50$

### 3.9.3 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 € 400,00.

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

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, etc..., ed un saggio di capitalizzazione pari al 3,95% 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 € 85.063,29 come riportato nella seguente tabella.

Canone mensile lordo	€ 400,00
Reddito annuo	€ 4.800,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 3.360,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	3,95%
<b>Totale</b>	<b>€ 85.063,29</b>

### 3.9.4 CONCLUSIONI

Il valore di mercato del bene in oggetto è ottenuto dalla media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € 82.500,00 come indicato nella seguente tabella

Procedimento sintetico	€ 79.986,50
Procedimento analitico	€ 85.063,29
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€ 82.524,90</b>

L'importo individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica descritte nel paragrafo 3.4.

**VALORE DI MERCATO FINALE = € 82.500,00**

**VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE = € 400,00/MESE**

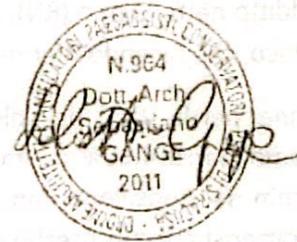
Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, li 12/09/2024

Il tecnico incaricato

Arch. Sebastiano Gange



**Elenco Allegati:**

- Allegato 01: Verbale di conferimento incarico e accettazione;
- Allegato 02: Comunicazione alle parti;
- Allegato 03: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 04: Report fotografico esterno ed interno;
- Allegato 05: Documentazione urbanistica acquisita da accesso agli atti presso l'UTC di Augusta;
- Allegato 06: Certificazione notarile sostitutiva e ispezioni ipotecarie;
- Allegato 07: Documentazione catastale aggiornata;
- Allegato 08: Attestazione prestazione energetica (APE);
- Allegato 09: Titolo di provenienza del bene;
- Allegato 10: Planimetria quotata dell'unità immobiliare;
- Allegato 11: Attestazione di invio perizia alle parti interessate.