
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 312/2023 R.G. Es.

DEBITORE: ___*OMISSIS*___

CREDITORE: **BPER BANCA S.p.A.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO**

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 Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 16/04/2024, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 04/01/2024 al n. 172 di Registro Generale e n. 125 di Registro Particolare, a favore di BPER BANCA S.p.A. 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*
- 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 21/05/2024, preve comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Igino La Rocca, nominato con ordinanza del 16/04/2024, il sottoscritto, assistito dal

suddetto custode, effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, non riuscendo ad accedere al bene stante l'assenza della Ditta esecutata. Successivamente, in data 24/06/2024, previ successivi accordi informali, il sottoscritto, assistito dal custode nominato, riusciva ad accedere all'immobile oggetto di procedura, 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 04/01/2024 – Registro Generale n. 172, Registro Particolare n. 125 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 4861 del 19/12/2023, a favore di BPER BANCA S.p.A. contro OMISSIS, risulta sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- **1/1 di appartamento per civile abitazione sito a Floridia in Corso Vittorio Emanuele n. 194**, piano primo, riportato in catasto al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 451,90, confinante a Nord con Corso Vittorio Emanuele, ad Ovest in parte con vano scala condominiale e in parte con appartamento di proprietà Altra Ditta, ad Est con Via Mariano Pinnone, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta.

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 come nella relazione notarile agli atti siano presenti alcuni refusi nell'identificazione catastale del bene: il bene oggetto di pignoramento è infatti oggi identificato al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12, così come riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, e deriva dall'ex Fg. 26 p.lla 676 sub. 12 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe, come desumibile dalla visura catastale storica (v. *Allegato 6*); in relazione notarile si riscontra invece quale identificazione catastale originaria del bene Fg. 25 p.lla 676 sub. 12, pertanto con presunto errore nell'indicazione del foglio di mappa.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

Dal momento che il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione, 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:

- **1/1 di appartamento per civile abitazione sito a Floridia in Corso Vittorio Emanuele n. 194**, piano primo, riportato in catasto al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 451,90.

Trattasi in particolare di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Vasile" articolato su complessive 4 elevazioni fuori terra;

l'appartamento è sito a primo piano con ingresso da Corso Vittorio Emanuele in corrispondenza del civico 194.

Nell'insieme il fabbricato condominiale è confinante a Nord con Corso Vittorio Emanuele, ad Est con Via Mariano Pinnone, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà Altra Ditta.

Sulla base delle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore di condominio in data 10/07/2024 (v. *Allegato 8*), si evince che al compendio pignorato competono 120,850 millesimi di parti comuni.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,14797 ; N = 37,08178.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano modifiche interne riguardanti la fusione degli originari ambienti "cucinino" e "wc" per la formazione di un unico bagno, insieme alla chiusura lato interno di una finestra, la modifica/eliminazione di n. 4 porte interne, l'ampliamento di un vano attualmente adibito a camera da letto.

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

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Appartamento per civile abitazione sito a Floridia in Corso Vittorio Emanuele n. 194, piano primo, riportato in catasto al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12**

Trattasi in particolare di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato a primo piano all'interno di un fabbricato condominiale con accesso da Corso Vittorio Emanuele al civico n. 194; esso è censito in catasto al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12 in testa agli esecutati OMISSIS, per la quota di 1/2, e OMISSIS per la rimanente quota di 1/2.

L'appartamento si sviluppa in un ingresso, un corridoio, una cucina-soggiorno, un bagno, una lavanderia, quattro camere e tre balconi, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 150 mq. Tutti i vani principali ricevono aria e luce diretta dall'esterno, mentre l'altezza interna risulta circa pari a 3,05 m.

La struttura portante del fabbricato condominiale, cui l'immobile in oggetto fa parte, è intelaiata 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. 194 di Corso Vittorio Emanuele, dal quale si procede per il vano scala interno condominiale.

I pavimenti interni dell'unità immobiliare sono realizzati in ceramica, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cucina aventi un rivestimento in ceramica. I balconi esterni, in particolar modo quelli prospicienti Via Mariano Pinnone, si presentano in evidente stato di degrado, caratterizzati dal deterioramento dei frontalini e dell'intradosso con esposizione dei ferri di armatura, nonché privi di pavimentazione con la presenza della guaina impermeabilizzante a vista.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in pvc con serrande avvolgibili; la porta di ingresso all'unità è del tipo blindata.

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia (in sede di sopralluogo rilevato non funzionante), idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito da sistema di pompe di calore, mentre la generazione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di scaldabagno elettrico.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono del tipo tradizionale, rifinite con intonaco civile e versano in non ottimale stato di conservazione: sul prospetto Nord, prospiciente Corso Vittorio Emanuele, la tinteggiatura si presenta in estese porzioni degradata per effetto di muffe e fuliggine; il prospetto secondario lato Est, prospiciente Via Mariano Pinnone, risulta invece privo di tinteggiatura con porzioni di intonaco in stato di degrado (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 il bene oggetto di pignoramento risulti disabitato; l'accesso è stato consentito tramite l'inquilina dell'appartamento adiacente in qualità di persona delegata della Ditta esecutata ___OMISSIS___. Ai debitori l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Emanuele Pensavalle del 04/07/2007, n. 84704 di Rep., n. 10696 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 06/07/2007 al n. 16787 di Registro Generale e n. 10688 di Registro Particolare (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 06/07/2007 – Registro Generale n. 16788, Registro Particolare n. 3882 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Emanuele Pensavalle del 04/07/2007, Repertorio n. 84705/10697, a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede a Bologna, C.F. 12931320159, contro ___OMISSIS___, e ___OMISSIS___;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 04/01/2024 – Registro Generale n. 172, Registro Particolare n. 125 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 4861 del 19/12/2023, a favore di BPER BANCA S.p.A. con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro ___OMISSIS___, e ___OMISSIS___.

Si precisa che l'ipoteca volontaria sopra riportata risulta iscritta all'immobile individuato al Fg. 26 p.lla 676 sub. 12, coincidente con l'odierno bene di cui al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12 e per il quale risulta trascritto il pignoramento in oggetto, come desumibile da visura catastale storica.

Sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministratore di condominio, si rappresenta che:

- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relative al compendio pignorato è stimabile in € 137,76;
- Non risultano spese condominiali straordinarie deliberate;
- Resta a carico dei Sig.ri esecutati una spesa arretrata da corrispondere al condominio pari ad € 573,08.

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

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Floridia in data 16/07/2024, di cui all'istanza di accesso agli atti del 25/06/2024 trasmessa a mezzo pec, si evince che il fabbricato condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 85 e n. 86 del 27/04/1978, con successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 71 del 31/07/1980 (v. *Allegati 9-10-11*); non risulta presente il rilascio di Abitabilità/Agibilità in riferimento al bene in oggetto.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Floridia in data 19/07/2024, a seguito di specifica istanza del 16/07/2024, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di

pignoramento ricade in **Zona “A” – “Centro storico”**, approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010, ed è individuata nel P.P. all’isolato 053, unità edilizia n. 013, suddivisione Tipologia A4.b.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Fusione degli originari ambienti “WC” e “cucinino” e per formazione di un unico bagno, all’interno del quale si rileva altresì la chiusura al lato interno di una finestra, nonché la chiusura di una porta interna;
- Ampliamento della camera matrimoniale, con conseguente parziale modifica delle pareti interne, consistente nell’eliminazione del pozzo luce interno e nell’annessione di porzione del bagno dell’unità immobiliare adiacente di proprietà Altra Ditta.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016. I costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano ad **€ 3.000,00**.

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 13*); **la classe energetica è “D”**.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione del bene 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 primo piano	Cucina-Soggiorno	24,96	100%	24,96
	WC	7,31	100%	7,31
	Ingresso	3,42	100%	3,42
	Corridoio	13,53	100%	13,53
	Camera 1	21,49	100%	21,49
	Camera 2	10,00	100%	10,00
	Camera 3	10,64	100%	10,64
	Camera 4	15,39	100%	15,39
	Lavanderia	6,60	100%	6,60
	Balcone 1	12,55	30%	3,76
	Balcone 2	9,76	30%	2,93
	Balcone 3	4,57	30%	1,37
	Muri interni e perimetrali	17,10	100%	17,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				138,50

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, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche e condizioni manutentive paragonabili al bene in oggetto.

1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2023, 2° Semestre: 660,00 - 990,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguito valore di mercato: 750,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 800,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 700,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 750,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 750,00 €/mq x 138,50 mq = € 103.875,00

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 30% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,80 ; max. = 4,10.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,20 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 3,20 \text{ €/mq} \times 138,50 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.318,40$
- Spese medie annue: $\text{€ } 5.318,40 \times 30\% = \text{€ } 1.595,52$
- Reddito netto annuo: $R_n = \text{€ } 5.318,40 - \text{€ } 1.595,52 = \text{€ } 3.722,88$

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

Valore complessivo del bene: € 3.722,88 / 0,03 = € 124.096,00.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 103.875,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 124.096,00

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:

$$(\text{€ } 103.875,00 + \text{€ } 124.096,00) / 2 = \text{€ } 113.985,50$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari ad € 500,00 per aggiornamento catastale, € 3.000,00 per regolarizzazione urbanistica, ed € 573,08 per spese condominiali insolute:

$$\text{€ } 113.985,50 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 573,08 = \text{€ } 109.912,42$$

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

€ 110.000,00

Noto, 21/08/2024

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
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. Tabelle millesimali
9. Concessione edilizia n. 85 del 27/04/1978
10. Concessione edilizia n. 86 del 27/04/1978
11. Concessione edilizia n. 71 del 31/07/1980
12. Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/04/2024
13. Attestato di prestazione energetica
14. Attestazione di invio perizia alle parti