

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 159/2023  
**Giudice relatore:** Dott.ssa CULTRERA Concita

**Esecuzione promossa da:**



**Contro:**

////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO

**Data:** 29/01/2024





**3.I** provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

**3.II** provveda 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;

**3.III** provveda 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;

**4** rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

**4.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;

**4.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:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

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 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);

**4.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 a 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;

**4.IV** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**4.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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**4.VI** la verifica della regolarità edilizia ed 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;

**4.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 istanza 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;

**4.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 della 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 luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;



**4.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 correzione 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina 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;
- 4.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;
- 4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio Venerdì 13 Ottobre 2023, alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Priolo Gargallo in Viale Annunziata, Via Quasimodo e Via Grimaldi, alla presenza del custode giudiziario avv. ██████████.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo per l'effettuazione di ricerche;
- ha contattato lo studio notarile Santangelo di Floridia per rilascio copia Atto;
- si è recato presso lo studio notarile Minniti di Siracusa per rilascio copia Atti.

Operate tutte le indagini ritenute utili e necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **quattro lotti di vendita** e di poter esporre quanto appresso.



**Immagine 1.** Priolo Gargallo: individuazione Immobili su Google Earth

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 159/23: ██████████ ██████████ //









Coordinate GPS: latitudine 37.157397, longitudine 15.180315.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 118,40 mq oltre un cortile ad uso esclusivo di 52,50 mq, per una superficie commerciale totale di 146,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 4,05 m.

L'immobile, adibito ad officina di riparazione di distributori automatici, è formato da un grande vano di 113,00 mq, posto a piano terra, con ingresso carrabile protetto da infisso in alluminio anodizzato color panna e saracinesca in alluminio motorizzata prospiciente sul Viale Annunziata. Sul lato destro (sud) è presente un bagno di 4,00 mq (con tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 25 cm, color bianco, posto in opera fino ad un'altezza di m 2,00) con antibagno di 1,40 mq (con pilozza, rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 25 cm, color bianco, posto in opera fino ad un'altezza di m 2,00).

L'unità immobiliare in oggetto costituisce parte di un fabbricato a due piani fuori terra che si sviluppa tra Viale Annunziata e Via Quasimodo realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti esterni con doppio stato di forati ed interposta camera d'aria, tramezzi in forati da 8 cm rivestiti da strato di intonaco civile, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza.

All'interno sono presenti due "pareti" realizzate con infissi in alluminio anodizzato color panna cui sono accostati scaffali per materiale vario.

L'unità immobiliare in oggetto comunica, tramite una porta con infisso in alluminio anodizzato color panna, con l'adiacente unità immobiliare sub 46 adibita ad ufficio e di proprietà della stessa ditta e la separazione con l'unità immobiliare sub 51 prospiciente su Viale Annunziata ed adibita a negozio con distributori automatici di bibite, è stata realizzata con "pareti" realizzate con infissi in alluminio anodizzato color panna.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, color grigio, delle dimensioni di cm 33 x 33 circa. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Un'apertura carrabile con saracinesca in alluminio consente l'accesso al cortile esterno ad uso esclusivo di forma rettangolare, con pavimentazione in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 15 x 15 cm, nella tonalità del grigio e con una copertura, avente struttura in tubolari di ferro e sovrastante termocopertura, adiacente alla parete ovest del cortile, di circa mq 20,00 mq.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante. I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a neon a tetto e lampade singole.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

**SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:**

| Descrizione     | Piano        | Dimensioni lineari nette        | Superficie netta        | Superficie esterna lorda (SEL) |
|-----------------|--------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <i>Officina</i> | <i>Terra</i> | <i>m 15,95 x m 8,25</i>         | <i>mq 113,00</i>        | <i>mq 126,50</i>               |
| <i>AntiWC</i>   | <i>Terra</i> | <i>m 1,30 x m 1,60</i>          | <i>mq 1,40</i>          | <i>mq 3,10</i>                 |
| <i>WC</i>       | <i>Terra</i> | <i>m 2,55 x m 1,60</i>          | <i>mq 4,00</i>          | <i>mq 5,60</i>                 |
|                 |              | <b><i>Totale superficie</i></b> | <b><i>mq 118,40</i></b> | <b><i>mq 135,20</i></b>        |

**SUPERFICIE PERTINENZIALE ESCUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE: CORTILE**

| Descrizione    | Piano        | Dimensioni lineari nette        | Superficie netta       | Superficie esterna lorda (SEL) |
|----------------|--------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| <i>Cortile</i> | <i>Terra</i> | <i>m 8,25 x m 6,40</i>          | <i>mq 52,50</i>        | <i>mq 58,00</i>                |
|                |              | <b><i>Totale superficie</i></b> | <b><i>mq 52,50</i></b> | <b><i>mq 58,00</i></b>         |



**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:**

| Descrizione   | Superficie esterna lorda (SEL) | Superficie commerciale  |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| <b>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</b>                     | <i>mq</i> 135,20               | <i>mq</i> 135,20        |
| <b>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: TERRAZZI</b>                    |                                |                         |
| - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00                            | <i>mq</i> 25,00                | <i>mq</i> 7,50          |
| - rapp. mercantile: 0,10 quota eccedente (58,00 – 25,00 = mq 33,00) | <i>mq</i> 33,00                | <i>mq</i> 3,30          |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>                    |                                | <b><i>mq</i> 146,00</b> |

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

**Ufficio (C/1)** sito a Priolo Gargallo in Viale Annunziata n° 18/F-G, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 1560, sub 46 (ex p.lla 9), piano terra, categoria C/1, consistenza mq 89, superficie catastale totale mq 100, intestato a ///  
//, confinante con Viale Annunziata, con proprietà //  
// e con proprietà condominiale.

Coordinate GPS: latitudine 37.157426, longitudine 15.180373.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 87,70 mq ed una superficie commerciale totale pari a 103,00 mq. L'altezza netta interna è di 4,05 m.

L'immobile è adibito ad ufficio ed è formato da un vano prospiciente Viale Annunziata di 42,90 mq e due vani retrostanti, delimitati da "pareti" realizzate con infissi in alluminio anodizzato color panna, di 28,70 e 10,40 mq; è posto a piano terra, ha due ampi ingressi protetti da infissi in alluminio anodizzato color panna e vetro e saracinesche in alluminio motorizzate. Nella parte retrostante è presente un bagno di 4,30 mq (con tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 25 cm, color bianco, posto in opera fino ad un'altezza di m 2,00) con antibagno di 1,40 mq (con lavabo e rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 25 cm, color bianco, posto in opera fino ad un'altezza di m 2,00).

L'ufficio in oggetto comunica, tramite una porta con infisso in alluminio anodizzato color panna, con l'adiacente unità immobiliare sub 52 adibita ad officina e di proprietà della stessa ditta.

L'unità immobiliare in oggetto costituisce parte di un fabbricato a due piani fuori terra che si sviluppa tra Viale Annunziata e Via Quasimodo realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti esterni con doppio stato di forati ed interposta camera d'aria, tramezzi in forati da 8 cm rivestiti da strato di intonaco civile, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, color grigio, delle dimensioni di cm 33 x 33 circa. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante. I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a neon a tetto. E presente un condizionatore tipo split a parete.

Il grado delle finiture è buono. Lo stato di manutenzione è buono.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

**SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:**

| Descrizione      | Piano        | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|------------------|--------------|--------------------------|------------------|--------------------------------|
| <i>Ufficio 1</i> | <i>Terra</i> | <i>m 8,10 x m 5,35</i>   | <i>mq</i> 42,90  | <i>mq</i> 48,80                |
| <i>Ufficio 2</i> | <i>Terra</i> | <i>m 8,10 x m 3,35</i>   | <i>mq</i> 28,70  | <i>mq</i> 32,20                |
| <i>Ufficio 3</i> | <i>Terra</i> | <i>m 3,30 x m 3,15</i>   | <i>mq</i> 10,40  | <i>mq</i> 13,20                |
| <i>AntiWC</i>    | <i>Terra</i> | <i>m 1,50 x m 0,95</i>   | <i>mq</i> 1,40   | <i>mq</i> 2,30                 |





**2.3 Quesito 4.III** individuazione dello stato di possesso degli immobili ....

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

Gli immobili in oggetto siti a Priolo Gargallo in Via Quasimodo, Viale Annunziata e Via Grimaldi, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 1560 sub 31 e sub 52 e particella 2466 sub 4, alla data del sopralluogo, risultavano essere nella disponibilità della  
//////////////////////////////////// ed utilizzati come deposito di materiale vario inerente la relativa attività commerciale.

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

L'immobile in oggetto sito a Priolo Gargallo nel Viale Annunziata n° 18/F-G, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 1560 sub 46, alla data del sopralluogo, risultava essere in locazione alla società  
//////////////////////////////////// con sede a  
////////////////////////////////////, rappresentato dal legale rappresentante  
////////////////////////////////////, nato a  
////////////////////////////////////.

Si specifica che, nel relativo Contratto di locazione commerciale:

- l'immobile è individuato con il precedente sub 9 della particella 1560 del foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo;
- la locazione ha durata dall'1 gennaio 2021 fino al 30 settembre 2025;
- il prezzo della locazione è stabilito in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annue oltre IVA pari al 22% da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento/00) + IVA al 22% ciascuna.

Il Contratto di locazione commerciale è stato registrato presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 2 settembre 2021 al n° 3947.

**2.4 Quesiti 4.IV** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

**4.V** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Trascrizione nn. 16785/13269 del 4 settembre 2023** nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 19 giugno 2023 presso il Tribunale di Siracusa, rep. n° 2367, a favore della

████████████████████ e contro  
//////////////////////////////////// con sede in  
//////////////////////////////////// - C. F.: ████████████████████, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di:

- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 31;
- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 52;
- Negozio/bottega (C/1) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 46;
- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 2466, sub 4.

- **Iscrizione nn. 8522/885 del 30 maggio 2013** nascente da Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 29 maggio 2013 ai rogiti del dott. Minniti Giuseppe, notaio in Siracusa, rep. n° 66552/17194, a favore della

████████████████████ e contro  
//////////////////////////////////// con sede in  
//////////////////////////////////// - C. F.: ████████████████████, per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di

€ 200.000,00, durata 10 anni, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di:

- Uffici/studi privati (A10) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 46;



- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 10;
- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 47;
- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 31;
- Negozio/bottega (C/1) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 41.

- **Iscrizione nn. 5666/947 del 28 aprile 2017** nascente da Ipoteca Giudiziale - Sentenza di condanna del 25 novembre 2016 presso il Tribunale di Ragusa, rep. n° 1260/16, a favore di //, nato a // - C. F.: // e contro // con sede in // - C. F.: //, per un montante ipotecario di € 25.000,00 ed un capitale di € 22.217,20, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di:

- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 2466, sub 4;
- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 31;
- Negozio/bottega (C/1) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 41;
- Negozio/bottega (C/1) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 6;
- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 47;
- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 49;
- Uffici/studi privati (A/10) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 50.

- **Iscrizione nn. 21395/2315 del 22 novembre 2022** nascente da Decreto Ingiuntivo del 16 settembre 2022 presso il Tribunale di Siena, rep. n° 841/2022, a favore del ██████████

██████████ e contro // con sede in // - C. F.: //, per un montante ipotecario di € 80.000,00 ed un capitale di € 50.644,97, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di:

- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 31;
- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 52;
- Negozio/bottega (C/1) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1560, sub 46;
- Magazzino/locale di deposito (C/2) in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 2466, sub 4.

*Si rilevano, inoltre, le seguenti formalità:*

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

- **Trascrizione nn. 8502/6721 dell'11 maggio 1992** nascente da *Concessione Edilizia rilasciata il 14 aprile 1992* dal Sindaco del Comune di Priolo Gargallo, rep. n° 1179, a favore del ██████████ e contro //, nato a // - C. F.: // e //, nata a // - C. F.: //, avente per oggetto quota dell'intero di:

- Fabbricato in corso di costruzione in Priolo Gargallo, foglio 6, particella 1695.

- **Trascrizione nn. 12796/9491 del 21 luglio 2003** nascente da *Concessione Edilizia rilasciata il 30 giugno 2003* dal Comune di Priolo Gargallo, rep. n. 2366, a favore del ██████████

██████████ e contro //, nato a // - C. F.: // e //, nata a // - C. F.: //, avente per oggetto:

- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) in Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 2466, sub 2 (oggi sub 4).



## QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

Gli immobili siti in Priolo Gargallo identificati in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 1560 sub 7, (C/1) - **1560 sub 9 (C/1)** (attualmente identificato come sub 46 - IMM 3), **1560 sub 10 (C/2)** e **1560 sub 11 (C/6)** (successivamente formanti i sub 51 e 52 - IMM 2), 1560 sub 25 (C/6), **1560 sub 31 (C/2)** (IMM 1) sono pervenute alla // con sede in // - C. F.: //, per la quota dell'intero in piena proprietà, con **Atto di Compravendita dell'11 febbraio 2003** rogato dal dott. Minniti Giuseppe, notaio in Priolo Gargallo, rep. n. 43088/7687, trascritto il 13 febbraio 2003 ai nn. 2917/2342, da potere di //, nato a // - C. F.: //, //, nato a // - C. F.: // e //, nata a // - C. F.://.

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

L'IMMOBILE 4 sito in Priolo Gargallo identificato in Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 2466, sub 4, è pervenuto alla società // con sede in // - C. F.: //, per la quota dell'intero in piena proprietà, con **Atto di Compravendita del 7 maggio 2013** rogato dal dott. Minniti Giuseppe, notaio in Siracusa, rep. n. 66438/17165, trascritto il 20 maggio 2013 ai nn. 7880/6114, da potere della // - C. F.: //.

- Alla // detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, con **Atto di Compravendita del 17 febbraio 2004** rogato dal dott. Minniti Giuseppe, notaio in Siracusa, rep. n. 47475/8615, trascritto l'11 marzo 2004 ai nn. 5184/3745, da potere di //, nato a // - C. F.: // e //, nata a // - C. F.: //.

- Ai predetti danti causa // e // il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto sito in Priolo Gargallo, identificato in Catasto al foglio 6, particella 1695, era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con **Atto di Compravendita del 9 dicembre 1991** rogato dal dott. Santangelo Egidio, notaio in Augusta, rep. n. 17550/4664, trascritto il 31 dicembre 1991 ai nn. 21261/16920, da potere di //, nata a // - C. F.: // e //, nato a // - C. F.: //.

**2.5 Quesiti** 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...  
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

**LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

- Il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato la **Concessione Edilizia n° 494 del 29 dicembre 1984** (Pratica Edilizia n° 1431) alla ditta // (nato a //) per la costruzione di civili abitazioni e negozi siti nel Viale Annunziata angolo Via Quasimodo.



- Successivamente, il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1631** (Pratica Edilizia n° 5231) del **25 marzo 1997** alla ditta // (nata a //), // (nato ad //) e // (nato a //) per le opere abusive realizzate nelle unità immobiliari site in Viale Annunziata n° 18 F-G-H-I, piano terra, censite in Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1560, sub 9-10-11 e consistenti nella difformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n° 494 del 29 dicembre 1984 e precisamente nella realizzazione di un'officina, di due locali ufficio, di un magazzino e servizi.

- Il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato l'**Autorizzazione di agibilità del 23 giugno 1997** alla ditta // per gli immobili siti nel Viale Annunziata n° 18 B-C-F-G-H-I a piano terra per n° 6 vani non residenziali e n° 8 accessori vani non residenziali.

- Il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato il **Certificato di conformità e di destinazione d'uso del 17 settembre 2002** alla ditta // con sede in Priolo Gargallo relativo al progetto approvato in Sanatoria, ai sensi della Legge 724/94, con Concessione Edilizia n° 1631 del 25 marzo 1997 per l'immobile posto al piano terra del Viale Annunziata n° 18/F-G-H-I.

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, p.la 2466, sub 4**

- Il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato la **Concessione Edilizia n° 1179 del 14 aprile 1992** (Pratica Edilizia n° 4429) alla ditta // (nato a //) e // (nata a //) per la realizzazione di un immobile destinato a falegnameria e civile abitazione sito in Via Grimaldi (p.la 1695 del foglio 6).

- Successivamente, il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato la **Concessione Edilizia n° 1481 del 13 dicembre 1995** (Pratica Edilizia n° 5174) alla ditta // e // per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 1179/1992 consistente in alcune modifiche al piano primo.

- In seguito, il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato la **Concessione Edilizia n° 2366 del 30 giugno 2003** (Pratica Edilizia n° 7462) alla ditta // per la modifica ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile a piano terra.

- Il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato l'**Autorizzazione di Agibilità del 14 settembre 1994, prot. n° 12544** alla ditta // per il piano terra (costituito da n° 3 vani non residenziali e n° 3 accessori vani non residenziali) dell'immobile sito in Via Grimaldi nn. 197 – 197B – 197C.

- Successivamente, il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato l'**Autorizzazione di Agibilità del 10 dicembre 2004** alla ditta // per il piano terra dell'immobile sito in Via Grimaldi nn. 197 – 197B – 197C, destinato a magazzino commerciale, deposito e parcheggio, costituito da n° 3 vani non residenziali e n° 4 accessori vani non residenziali.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 rispecchia il progetto della Concessione n° 494 del 29 dicembre 1984 rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 2 non rispecchia il progetto della *Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1631 del 25 marzo 1997* rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo per la mancanza della parete divisoria delimitante il magazzino e per la tettoia in ferro e termocopertura presente nel cortile.



- Lo stato dei fatti dell'IMM 3 non rispecchia il progetto della *Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1631 del 25 marzo 1997* rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo per la presenza delle pareti divisorie in alluminio che dividono l'ambiente ufficio in tre parti.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 4 rispecchia il progetto delle *Concessione Edilizia n° 2366 del 30 giugno 2003* rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo come da Autorizzazione di Agibilità del 10 dicembre 2004.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 2 non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la presenza della porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente sub 46, per la divisione con infissi in alluminio con l'unità immobiliare adiacente sub 51 e per la tettoia in ferro e termocopertura presente nel cortile.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 3 non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la presenza della porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente sub 52 e la presenza delle pareti in alluminio che dividono l'ambiente ufficio in tre parti.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 4 rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo**, approvato con D.D.G. n° 357 del 3.11.2015, gli immobili in oggetto siti in Viale Annunziata, Via Quasimodo e Via Grimaldi, ricadono nella sottozona omogenea **"B" Abitato completamente edificato**, normata dagli art. 20 e 21 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

#### **CAPITOLO IV ZONE "B"**

##### **Art. 20 Classificazione delle Zone "B"**

*Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:*

a) residenziale;

b) attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);

c) pubblici esercizi, quali, ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;

d) medie strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse; come previsto dal P.U.C. nella zone B e B1 sono espressamente vietate le grandi strutture di vendita;

e) esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l'attività non venga occupato suolo pubblico;

f) centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale», e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.

g) attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc);

h) locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri

i) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie)



- j) attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast;
- k) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- l) attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie;
- m) attrezzature a carattere religioso;
- n) attrezzature private per lo sport e il tempo libero;
- o) garages e parcheggi pubblici e privati
- p) depositi e locali per commercio all'ingrosso.

Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B - Abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta;

BI - Abitato di recente edificazione ed in via di completamento;

Be - Aree con edilizia residenziale pubblica

Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq. 1.500 ricadenti in zona B, BI o Be è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq. 1.500, il rilascio della concessione singola, come previsto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e s.m.i., è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune e cioè: mq. 2,50, per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

Ove le caratteristiche dell'area non consentano il reperimento delle aree per attrezzature di che trattasi (per ragioni piano altimetriche, per le ridotte estensioni del sito, ecc) è consentita la loro monetizzazione, secondo stima del competente Ufficio Urbanistica ed in ragione di mq 7,00 per abitante convenzionale insediato, da corrispondere al Comune in unica soluzione prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

I lotti di terreno ricadenti in zona B e BI che dopo il primo quinquennio di validità del presente strumento urbanistico non saranno stati edificati, saranno vincolati per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, compatibilmente con le accertate relative necessità, in occasione della successiva revisione del P.R.G., e ciò anche al fine di evitare la ulteriore reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree ove detti vincoli sono già stati apposti nel tempo.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 21 Zone "B", abitato completamente edificato**

La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 5,00.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10

- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.

- Piani fuori terra massimo tre.



- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20.

**2.6 Quesito** 4.VIII 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

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

Classe energetica globale dell'edificio: E. Prestazione energetica Globale **93,19 kWh/mq anno.**

A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20240123-089021-95686 del 23.01.2024 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e/o rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "APE-R 21 Sicilia" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

**2.7 Quesiti** 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

## CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.



## GIUDIZIO DI STIMA

### A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricadono gli immobili ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per riportarli nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

**I** - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

**II** - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

**III** - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

### **Fonti di informazioni utilizzati per la stima**

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - I Semestre; Borsino immobiliare).

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

### **I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a magazzino siti nella zona periferica di Priolo Gargallo in esame è di circa **€/mq 300,00**;

- I valori OMI riportati per un immobile destinato a magazzino sito nella zona periferica di Priolo Gargallo in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 230,00 ad un massimo di € 340,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 285,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2024, per la zona in esame e per la tipologia di magazzini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 157,00 ad un massimo di €/mq 283,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 220,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: **€/mq (300,00 + 285,00 + 220,00)/3 = €/mq 268,00**



**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

**I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a laboratori/officine siti nella zona periferica di Priolo Gargallo in esame è di circa **€/mq 450,00**;
- I valori OMI non pubblicati;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2024, per la zona in esame e per la tipologia di laboratori, varia per la vendita da un minimo di €/mq 231,00 ad un massimo di €/mq 398,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 314,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:  $\text{€/mq } (450,00 + 314,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{382,00}}$

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

**I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati ad ufficio siti nella zona periferica di Priolo Gargallo in esame è di circa **€/mq 850,00**;
- I valori OMI riportati per un immobile destinato ad ufficio nella zona periferica di Priolo Gargallo in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 540,00 ad un massimo di € 800,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 670,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2024, per la zona in esame e per la tipologia di ufficio, varia per la vendita da un minimo di €/mq 532,00 ad un massimo di €/mq 748,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 640,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:  $\text{€/mq } (850,00 + 670,00 + 640,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{720,00}}$

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare è situata in una zona periferica di Priolo Gargallo ma limitrofa alla zona centrale, dotata di parcheggi e servizi ( $K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$ );
- l'unità immobiliare è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Priolo; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ( $K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$ );
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ( $K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,85$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $K_t$ ) pari a:  $K_t = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 = \underline{\underline{0,85}}$



### III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 268,00 si ottiene: Euro/mq 268,00 x 0,85 = **€/mq 228,00**

### LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52

#### II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare è situata in una zona periferica di Priolo Gargallo ma limitrofa alla zona centrale, dotata di parcheggi e servizi ( $Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$ );
- l'unità immobiliare non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Priolo Gargallo; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ( $Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$ );
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ( $Kc = \text{param. costruttivo: coefficiente} = 0,95$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $Kt$ ) pari a:  $Kt = 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 0,86$

### III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 382,00 si ottiene: Euro/mq 382,00 x 0,86 = **€/mq 329,00**

### LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46

#### II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare è situata in una zona periferica di Priolo Gargallo ma limitrofa alla zona centrale, dotata di parcheggi e servizi ( $Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$ );
- l'unità immobiliare non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Priolo Gargallo; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ( $Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$ );
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "buone", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ( $Kc = \text{param. costruttivo: coefficiente} = 1,00$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $Kt$ ) pari a:  $Kt = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$

### III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 720,00 si ottiene: Euro/mq 720,00 x 0,90 = **€/mq 648,00**

### LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4

#### II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si



tiene conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare è situata in una zona periferica di Priolo Gargallo ma limitrofa alla zona centrale, dotata di parcheggi e servizi ( $K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$ );
- l'unità immobiliare è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Priolo; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ( $K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$ );
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ( $K_c = \text{param. costruttivo: coefficiente} = 0,95$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $K_t$ ) pari a:  
 $K_t = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,95$

### III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale  $K_t$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 268,00 si ottiene: Euro/mq 268,00 x 0,95 = **€/mq 255,00**

#### Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

#### LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31

Destinazione d'uso = magazzino

Superficie commerciale immobile = mq 156,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 228,00

Valore Totale = Euro 35.568,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 35.568,00** (Euro trentacinquemilacinquecentosessantotto/00)

#### LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52

Destinazione d'uso = laboratorio per arti e mestieri - officina

Superficie commerciale immobile = mq 146,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 329,00

Valore Totale = Euro 48.034,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 48.034,00** (Euro quarantottomilatrentaquattro/00)

#### LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46

Destinazione d'uso = ufficio

Superficie commerciale immobile = mq 103,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 648,00

Valore Totale = Euro 66.744,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 66.744,00** (Euro sessantaseimilasettecentoquarantaquattro/00)

#### LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4

Destinazione d'uso = magazzino

Superficie commerciale immobile = mq 171,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 255,00

Valore Totale = Euro 43.605,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 43.605,00** (Euro quarantatremilaseicentocinque/00)



## **B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito**

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 35% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2023, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di magazzino nella zona periferica di Priolo Gargallo in oggetto è di circa €/mq x mese **1,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di magazzino nella zona periferica di Priolo Gargallo in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,10 ad un massimo di €/mq x mese 1,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,40**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2024, per la zona in esame, per la tipologia di magazzini varia da un minimo di €/mq x mese 0,79 ad un massimo di €/mq x mese 1,34 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,06**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:  
 $\text{€/mq x mese } (1,50 + 1,40 + 1,06)/3 = \text{€/mq x mese } \mathbf{1,32}$

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/L. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio



di immobili con destinazione d'uso di laboratorio/officina nella zona periferica di Priolo Gargallo in oggetto è di circa €/mq x mese **2,20**;

- Valori di locazione OMI non pubblicati;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2024, per la zona in esame, per la tipologia di laboratori varia da un minimo di €/mq x mese 1,19 ad un massimo di €/mq x mese 2,15 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,67**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese  $(2,20 + 1,67)/3 = \text{€/mq x mese } 1,94$

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di ufficio nella zona periferica di Priolo Gargallo in oggetto è di circa €/mq x mese **4,20**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di ufficio nella zona periferica di Priolo Gargallo in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,30 ad un massimo di €/mq x mese 4,80 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,05**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2024, per la zona in esame, per la tipologia di uffici varia da un minimo di €/mq x mese 3,25 ad un massimo di €/mq x mese 4,63 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,94**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese  $(4,20 + 4,05 + 3,94)/3 = \text{€/mq x mese } 4,06$

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**

**II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 = 0,85$

**III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 1,32 si ottiene: €/mq x mese  $1,32 \times 0,85 = \text{€/mq } 1,12$

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**

**II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 0,86$

**III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 1,94 si ottiene: €/mq x mese  $1,94 \times 0,86 = \text{€/mq } 1,67$

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

**II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$



### III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale*  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 4,06 si ottiene: €/mq x mese 4,06 x 0,90 = €/mq **3,65**

### LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4 II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale ( $Kt$ ):  $Kt = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,95$

### III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale*  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 1,32 si ottiene: €/mq x mese 1,32 x 0,95 = €/mq **1,25**

### Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

#### LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31

Destinazione d'uso: magazzino

Superficie commerciale immobile = mq 156,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,12

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.097,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 734,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.363,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.363,00 / 0,035 = Euro 38.943,00 (Euro trentottomilanovecentoquarantatre/00)

#### LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52

Destinazione d'uso: laboratorio per arti e mestieri - officina

Superficie commerciale immobile = mq 146,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,67

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.926,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 1.024,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.902,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.902,00 / 0,035 = Euro 54.343,00 (Euro cinquantaquattromilatrecentoquarantatre/00)

#### LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46

Destinazione d'uso: ufficio

Superficie commerciale immobile = mq 103,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,65

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 4.511,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 1.579,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.932,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.932,00 / 0,035 = Euro 83.771,00 (Euro ottantatremilasettecentosettantuno/00)



**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

Destinazione d'uso: magazzino

Superficie commerciale immobile = mq 171,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,25

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.565,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 898,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.667,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.667,00 / 0,035 = Euro 47.629,00 (Euro quarantasettemilaseicentoventinove/00)

**Media dei valori**

Il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**  
**Euro (35.568,00 + 38.943,00) / 2 = Euro 37.255,50, arrotondato = Euro 37.250,00**

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**  
**Euro (48.034,00 + 54.343,00) / 2 = Euro 51.188,50, arrotondato = Euro 51.200,00**

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**  
**Euro (66.744,00 + 83.771,00) / 2 = Euro 75.257,50, arrotondato = Euro 75.250,00**

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**  
**Euro (43.605,00 + 47.629,00) / 2 = Euro 45.617,00, arrotondato = Euro 45.600,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

**LOTTO 1. IMM 1: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Quasimodo sn. C. F. fg 6, plla 1560, sub 31**  
Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- ripristino intonaco, stimati in Euro 2.250,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 37.250,00 – 2.250,00 = Euro 35.000,00** (Euro trentacinquemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,12 €/mq per mese, ovvero di 170,00 Euro mensili, pertanto:

**il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 1 è pari a 170,00 Euro mensili, ovvero 2.040,00 Euro annui.**

**LOTTO 2. IMM 2: Officina (C/3) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/I. C. F. fg 6, plla 1560, sub 52**  
Al valore di mercato del LOTTO 2 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- tamponamento in muratura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente sub 46, stimati in Euro 500,00;



- messa in opera pareti in muratura di separazione con l'unità immobiliare adiacente sub 51 (attualmente separato con infissi in alluminio), stimati in Euro 1.700,00;
- smontaggio copertura in ferro e termocopertura del cortile, stimati in Euro 1.000,00;
- pratica di frazionamento unità immobiliari sub 46 e sub 52 presso Ufficio Tecnico Comunale ed aggiornamento catastale, stimati in Euro 2.000,00;

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 2, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 51.200,00 – 500,00 – 1.700,00 – 1.000,00 – 2.000,00 = Euro 46.000,00**  
**(Euro quarantaseimila/00)**

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 2 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,67 €/mq per mese, ovvero di 240,00 Euro mensili, pertanto:

**il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 2 è pari a 240,00 Euro mensili, ovvero 2.880,00 Euro annui.**

**LOTTO 3. IMM 3: Ufficio (C/1) a Priolo Gargallo, Viale Annunziata 18/F-G. C. F. fg 6, plla 1560, sub 46**

Al valore di mercato del LOTTO 3 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- tamponamento in muratura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente sub 52, stimati in Euro 500,00;
- smontaggio pareti divisorie in alluminio, stimati in Euro 750,00;
- pratica di frazionamento unità immobiliari sub 46 e sub 52 presso Ufficio Tecnico Comunale ed aggiornamento catastale, stimati in Euro 2.000,00;

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 3, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 75.250,00 – 500,00 – 750,00 – 2.000,00 = Euro 72.000,00**  
**(Euro settantaduemila/00)**

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 3 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,65 €/mq per mese, ovvero di 370,00 Euro mensili, pertanto:

**il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 3 è pari a 370,00 Euro mensili, ovvero 4.440,00 Euro annui.**

**LOTTO 4. IMM 4: Magazzino (C/2) a Priolo Gargallo, Via Grimaldi 197. C. F. fg 6, plla 2466, sub 4**

Al valore di mercato del LOTTO 4 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di finitura della facciata, stimati in Euro 2.600,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 4, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 45.600,00 – 2.600,00 = Euro 43.000,00**  
**(Euro quarantatremila/00)**

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 4 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,25 €/mq per mese, ovvero di 210,00 Euro mensili, pertanto:

**il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 4 è pari a 210,00 Euro mensili, ovvero 2.520,00 Euro annui.**



### 3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 27 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Stralcio P.R.G.;
- All. 7 - A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica;
- All. 8 – Copia Contratto di locazione;
- All. 9 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti.

Canicattini Bagni, 29 gennaio 2024

Il C.T.U.  
*Arch. Luca Garro*

