

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
G.O.T. dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 284/2024 R.G.Es.**

... OMISSIS....

Nei confronti di: ... OMISSIS ...

Immobile oggetto di pignoramento:

Lotto 1

Immobile A – Villino residenziale al piano terra, in Via Garda n. 9 int. 1 (*ex c.da Campagna snc*) ... OMISSIS ...

Coord. Google maps: 37.267294, 15.139844

***L'esperto per la stima***

\_\_\_\_\_  
(dott. arch. Antonino Merendino)



## **SOMMARIO**

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione del bene oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	4
4. Punto 4) del Verbale:	
Relazione di stima Lotto 1	5
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	10
Punto 4.IX) Valutazione del bene:	11
Valore finale del Lotto 1 – Immobile A	15
5. Elenco Allegati	16
6. Certificato di Valutazione definitiva	17



## Premessa

Il sottoscritto arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, ... OMISSIS ..., iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 284/2024 dalla dott.ssa Alessia Romeo, con decreto di nomina del 03/10/2024 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 06/11/2024.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

## Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

Il perito, dopo aver svolto il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., e aver verificato la documentazione ipocatastale, fissava la data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo comunicandolo alle parti, previo avviso tramite Raccomandate 1 del 28/12/2024 ai signori proprietari e tramite PEC del 29/12/2024 al creditore (ALL. A).

Su richiesta dei debitori, il perito spostava il sopralluogo in data 04/01/2025, effettuando pertanto l'accesso previsto, rilevando e fotografando l'immobile in oggetto e le relative pertinenze.

Successivamente effettuava richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Melilli ed estraeva copia della documentazione urbanistica e degli atti notarili presenti nel fascicolo urbanistico:

il perito reperiva la seguente documentazione relativa agli edifici in oggetto:

### Edificio in Via Garda n. 9 int. 1 – Melilli, fraz. di Villasmundo:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 134 del 05/06/2007, completa di relazione tecnica ed elaborato grafico per l'edificio oggetto di pignoramento
- l'immobile risultava sprovvisto di Certificato di Agibilità;

In generale dai riscontri visivi in loco e dal confronto con la documentazione urbanistica il perito constatava difformità interne ed esterne all'edificio, di cui riporterà le informazioni nei paragrafi successivi (ALL-C, ALL-D, ALL-E, ALL-F).

Per quanto riguarda l'APE, l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica, pertanto il perito provvedeva alla redazione ed invio della pratica ad ENEA per il rilascio del relativo dell'attestato.



In base a quanto constatato durante il sopralluogo, considerando che gli ulteriori e modesti fabbricati di pertinenza presenti nel lotto non risultano sanati o in fase di sanatoria, il perito riteneva opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**3.a)** Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- Immobile A – Unità residenziale indipendente al piano terra con terreno di pertinenza in via Garda n. 9 int.1, (*ex c.da Campagna snc*), ... OMISSIS ...  
Coord. Google maps: 37.267294, 15.139844

**3.b)** Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e dal Comune di Melilli, consistente nelle Visure storiche (ALL-G), nella Planimetria e mappa Catastali (ALL-H), negli elaborati e nei contenuti delle pratiche edilizie (ALL-F), pur essendo emerse delle irregolarità di natura urbanistica la verifica di rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali che identificano l'immobile in oggetto, risultava corretta.

**3.c)** Come accennato poc'anzi, l'unità in oggetto costituiva bene autonomo confinante con altre ditte proprietarie, il cui accesso era garantito da un cancello carrabile su via Garda n. 9 int. 1.

Infine, riguardo al *punto 3.III del D.d.N.*, il perito evidenziava che all'interno l'immobile non risultava comodamente divisibile e pertanto lo scrivente costituiva un unico lotto di vendita includendo l'immobile A e le relative pertinenze, come descritto nei successivi paragrafi.



## RELAZIONE DI STIMA

### 4.Ia) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

#### **LOTTO 1 – IMMOBILE A**

- **Unità A) posta al piano terra, adibita a villino, ubicata a Melilli frazione di Villasmundo, Via Garda n. 9 int. 1, ... OMISSIS ...**

### 4.Ib) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, il tecnico accertava quanto segue:

Caratteristiche del contesto e dell'edificio in cui era ubicato l'IMMOBILE 'A':

- Costituito da un unico corpo di fabbrica su unico livello fuori terra: l'attuale struttura mista, composta da blocchi di tufo e orizzontamenti in latero c.a., era stata realizzata e poi sanata con Concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2007. l'immobile ricade in zona agricola, nella fascia che separa la frazione dei Villasmundo dal Comune di Augusta, nelle immediate vicinanze delle SP 3 e SP 105 e della rete autostradale. La zona era caratterizzata da ville su appezzamenti di terreno di dimensioni medio grandi, ed il terreno in oggetto era delimitato a Nord dalla via Garda, e sui restanti tre lati da altre proprietà.

Le Coordinate GPS di Google per individuare la posizione dei beni sono le seguenti:

- Immobile A - Coordinate Google maps: 37.267294, 15.139844

### 4.Ic) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

l'immobile oggetto della presente procedura **non rientrava** nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

### 4.II) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO

Dalle risultanze catastali, dagli atti disponibili e dal Certificato notarile presente nel fascicolo, l'immobile in oggetto risultava cointestato a:

- ... OMISSIS ...
- ... OMISSIS ...



In occasione del sopralluogo effettuato in data 04/01/2025 il perito estimatore constatava che **l'immobile era in uso ... OMISSIS ..., e che quest'ultimo poteva disporre liberamente.** (ALL-B);

#### **4.III-IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

##### **LOTTO 1 - IMMOBILE A**

#### **1. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

#### **2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

- ISCRIZIONE ... OMISSIS ... del 20/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA ... OMISSIS ...
- TRASCRIZIONE ... OMISSIS ... del 20/09/2024 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2024 ... OMISSIS ...

#### **3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

Per la tipologia di immobile in oggetto non sono previste spese ordinarie di gestione, non essendo presenti parti in condivisione o in comproprietà con altri immobili.

#### **4. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

Anche in questo caso la tipologia dell'immobile in oggetto non prevede spese straordinarie, non essendo presenti parti in condivisione o in comproprietà con altri immobili, né tanto meno alcuna forma di condominio.

#### **5. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

Anche in questo caso la tipologia dell'immobile in oggetto non prevede spese straordinarie, non essendo presenti parti in condivisione o in comproprietà con altri immobili, né tanto meno alcuna forma di condominio.

#### **6. EVENTUALI CAUSE IN CORSO**



In base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultavano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO**

**I proprietari degli immobili in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):**

**IMMOBILE A** – al C.F. al ... OMISSIS ...

- ... OMISSIS ...
- ... OMISSIS ...
- ... OMISSIS ...
- ... OMISSIS ...
- ... OMISSIS ...

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, della relazione notarile e dell'ispezione ipotecaria per gli immobili in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

**IMMOBILE A**

- Nota di trascrizione del 27/12/1972 ... OMISSIS ...
- Atto di compravendita del 18/10/2006 ... OMISSIS ...
- ISCRIZIONE... OMISSIS ... del 20/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA ... OMISSIS ...
- TRASCRIZIONE ... OMISSIS ... del 20/09/2024 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2024 ... OMISSIS ...

**4.V) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE A, REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE**

In occasione dell'attività svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Melilli e l'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica, riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto in date 04/01/2025, il perito acquisiva le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:



Edificio in Via Garda n. 9 int. 1 – Melilli, fraz. di Villasmundo:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 134 del 05/06/2007, completa di relazione tecnica ed elaborato grafico per l'edificio oggetto di pignoramento
- l'immobile risultava sprovvisto di Certificato di Agibilità;

- In generale dal confronto tra il rilievo effettuato in loco e l'ultimo progetto approvato emergeva (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H) quanto segue:

**Negli immobili risultano difformità interne ed esterne tra stato attuale ed elaborati depositati in Comune, consistenti nelle seguenti incongruità (ALL-D, ALL-E e ALL-F):**

**Immobile A – piano terra – spazi interni**

- L'ingresso (3) era stato separato con un tramezzo dal Disimpegno (4), pertanto tale parete non era presente nell'elaborato grafico della suddetta C.E. n. 134/2007;
- Nella camera da letto (1) era stata murata una finestra sulla parete Sud per realizzare all'esterno un vano lavanderia;
- Nel bagno (2) non era presente la porta-finestra per uscita sul retro, inoltre il bagno risulta spostato in questo vano (anziché nel vano 5);
- Nel ripostiglio (5) non era presente il bagno, spostato nel vano adiacente (2);
- Nel Soggiorno-Cucina (6) era stato ampliato il passaggio di accesso collegandolo all'ingresso (3), inoltre la finestra sulla parete nord era stata murata.

**Immobile A – piano terra – spazi esterni**

- il vano lavanderia (8) era stato ricavato tamponando gli spazi tra pilastri nella porzione Sud del porticato (9) e realizzata una porta di accesso dall'esterno;
- Nell'angolo Nord-Ovest dell'edificio era indicata nell'elaborato della sanatoria una scala di accesso alla copertura che in realtà non era presente;

**Fabbricati presenti nella parte Sud del terreno di pertinenza – piano terra – spazi esterni**

- Dal sopralluogo effettuato il perito constatava la presenza di due fabbricati lasciati allo stato grezzo e con funzione di deposito attrezzi nella parte sud del terreno, quest'ultimi non risultavano presenti negli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria.



#### 4.VI) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità o meno delle opere realizzate abusivamente e loro eventuale regolarizzazione

Di seguito si riporta la tabella di sintesi riguardo la previsione dei costi da sostenere per la **Regolarizzazione del LOTTO 1:**

<b>Tab. 1 - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Villino – Piano terra – ingresso da Via Garda n. 9 int. 1 – Melilli Fraz. Villasmundo (SR)</b>	
<b>Tab. 1a) Regolarizzazione del lotto 1:</b> (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	<b>Costo stimato (Euro)</b> <b>esclusi O.P. e IVA</b> (salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) Demolizione di fabbricati e opere non sanabili: n. 2 fabbricati destinati a deposito (vedi ALL-D.2, n. 11 e 12 ) e lavanderia esterna (vedi ALL-D.1, n. 8), compresi costi per lo smaltimento dei materiali di risulta.	5.000,00
<b>B) PRATICA CILA ONEROSA</b> - accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85 - per opere già realizzate La stima dei costi comprende: -Competenze tecniche per lo svolgimento dell'incarico completo -Oblazione ed Oneri da versare al Comune -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione	1.500,00
<b>C) Pratica DOCFA</b> di variazione per aggiornamento planimetria catastale (solo dopo aver presentato la CILA onerosa) La stima dei costi comprende: - Competenze tecniche per lo svolgimento completo dell'incarico - Oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica	400,00
<b>D) Pratica di Agibilità</b> (solo dopo aver presentato la CILA onerosa): La stima dei costi comprende: - Competenze tecniche per la redazione della pratica - Emissione certificati di conformità degli impianti esistenti ; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo;	2.800,00
<b>Totale Costi Regolarizzazione Lotto 1 – stimato</b>	<b>9.700,00</b>



**4.VII) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Come richiesto *al punto VIII) del D.d.N.*, l'esperto estimatore ha provveduto all'emissione dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) (vedi ALL .1, ALL.2):

1. per l'Immobile A (Lotto 1) adibito ad abitazione (cat. A/7) con lievi difformità interne:

- **Codice identificativo A.P.E.:** 20250427-089012-61836, data emissione: 27/04/2025
- **Classe energetica:** F, con E<sub>pgl,nren</sub> (*Indice prestazione energetica globale*) pari a 232,56 Kwh/mq anno;

**4.VIII) VALUTAZIONE DEI BENI****4.VIII.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 1****IMMOBILE A – Civile Abitazione in villino con terreno di pertinenza**

Si riportano di seguito le caratteristiche del locale poc'anzi descritto:

<b>TAB. 2b – IMMOBILE A – Abitazione in villino - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni.</b>						
<b>Ubicazione Locale (a)</b>	<b>Sup. Netta (mq)</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Pertinenziale o anomalie</b>	<b>Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC</b>	<b>Stato di manutenzione</b>	<b>Esposizione aperture</b>
PT/ Vano 1	16,20	19,30	1.00	19,30	Buono	Sud-Est
PT/ Vano 2	11,00	13,60	1.00	13,60	Buono	Sud-Ovest
PT/ Vano 3	9,45	11,00	1.00	11,00	Buono	Est
PT/ Vano 4	7,40	8,00	1,00	8,00	Buono	-
PT/ Vano 5	4,40	5,70	1,00	5,70	Buono	Ovest
PT/ Vano 6	16,70	20,00	1,00	20,00	Buono	Nord-Est
PT/ Vano 7	11,30	13,90	1,00	13,90	Buono	Nord-Ovest
<b>TOTALE (a)</b>	<b>76,45</b>	<b>91,50</b>	<b>1.00</b>	<b>91,50</b>	<b>Buono</b>	-
<b>Ubicazione/ Pertinenza esterna (b)</b>	<b>Sup. Netta (mq)</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Pertinenziale o anomalie</b>	<b>Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC</b>	<b>Stato di manutenzione</b>	<b>Esposizione</b>
PT / Porticato	59,00	25,00	0.25	6.25	Buono	Est



		35,00	0.10	3.50	Buono	Est
P1°/ Lastrico solare	143,40	25,00	0.15	3.75	Buono	-
		126,20	0.05	6.30	Buono	-
<b>TOTALE (b)</b>	<b>202,40</b>	<b>211,20</b>	-	<b>19,80</b>	<b>Buono</b>	-
Terreno di pertinenza	<b>3848,50</b>	<b>3848,50</b>	0,05	<b>192,42</b>	-	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (a+b)= 303,72 = arrotondamento = 304,00 SLC IMMOBILE A</b>						

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista con muratura portante (sp. 30/40 cm) in blocchi di tufo su strati di malta cementizia, travi in c.a. di contenimento poste ad ogni livello di calpestio e i solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore variabile tra i 10 a 15 cm circa. Gli ingressi e le finestre sono costituiti da elementi in ferro e vetro, completi di scuri interni. Infine, gli immobili risultano allacciati alle utenze elettrica, idrica, fognaria.

#### 4.VIII.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

#### Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2024 Comune di Melilli:*
  - *Fascia Extraurbana – ex fascia suburbana rurale E3 – codice di zona R1.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni'*, di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.
- ❖ *Agenzie immobiliari;*

#### 4.VIII.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.



#### 4.VIII.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

#### **STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa**

#### **IMMOBILE A – Civile abitazione in villino al piano terra**

#### Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario (*Fascia Centrale – B2*) = 2,70 €\*mq \* 12 mesi = 32,40 (€\*mq/anno)

<b>TAB. 003.1b – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario</b>			
IMMOBILE A: Civile abitazione in villino - Sup. commerciale: 304 mq.			
Sup. Lorda commerciale (mq) - SLC	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
304,00	1,00	32,40	9.849,60

<b>TAB. 003.2b - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =</b>		
IMMOBILE A: Civile abitazione in villino – Sup. commerciale: 304 mq. Valore Unitario = 36,00 (€*mq/anno);		
Parametro considerato	Calcolo	Importo
<b>RLma</b>	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	9.849,60
<b>Q</b>	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= <b>10% di RLma</b>	-984,96
<b>Imp.</b>	Imposte e tributi vari = <b>11% di RLma</b>	-1.083,45
<b>Sf. e Ines.</b>	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = <b>12% di RLma</b>	-1.181,95



<b>RNma</b>	<b>RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = [9.849,60-(984,96+1.083,45+1.181,95)]=</b>	<b>6.599,24</b>
-------------	--	-----------------

**RNma = 6.599,24 euro**

*r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato immobiliare (3-8%)= per la Fascia periferica di Pachino (B2) può essere considerato **pari a 4,5 %**.*

**VB1=** Valore di stima = RNma x 100 / r = 6.599,24 x 100/4,5 = € 146.649,78 ≈ **146.650,00 = VB1**

<b>VB1= € 146.650,00</b>
--------------------------

### Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (zona Rurale suburbana tra due piccoli Comuni) e della destinazione urbanistica della zona, Considerata dal Piano Regolatore di tipo rurale.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore di immobili indipendenti e in *buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo è necessario attuare piccoli interventi manutentivi di natura ordinaria) adibiti a civile abitazione*, con accesso indipendente direttamente da strada pubblica, con al suo interno provvisto di impianti funzionanti o che necessitano di una normale revisione o manutenzione ordinaria, con terreno di pertinenza, *varia tra 400 €/mq e 600 €/mq*, per la zona Centrale di Melilli, zona Villasmundo prossima alla viabilità principale che collega ad Augusta e non distante dai servizi offerti dal Comune.

Trovandosi l'IMMOBILE A nella suddetta zona, con accesso diretto su strada pubblica Via Garda, edificio indipendente, e pertanto senza spese condominiali o spazi condivisi, con molto terreno di pertinenza, si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore medio di € 500 per mq di superficie lorda commerciale:

Dati Immobile A: Sup. commerciale: 304 mq.

**VA2=** 500 €/mq x 304 mq = € 152.000 = **VA2**

<b>VA2= € 152.000,00</b>
--------------------------



Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume che il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** è il seguente:

$VA = (VA1+VA2)/2 = (146.650+152.000)/2 = \text{€ } 149.325,00$ <i>(diconsi euro centoquarantanovemilatrecentoventicinque/00)</i> <b>IMMOBILE A</b>		
<b>TAB. 3.3b – Valore complessivo finale del <u>lotto 1</u> e determinazione del <u>valore della quota parte: 1/2</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Sommano Euro</b>
Valore totale dell'Immobile A – Civile Abitazione in villino con terreno di pertinenza (VB)	149.325,00	
<i>A detrarre spese per la regolarizzazione dell'Immobile A – Vedi tab.1</i>	- 9.700,00	139.625,00
Valore complessivo finale del <u>lotto 1 – Immobile A</u>		139.625,00
<b><u>Quota parte pari ad 1/2 del valore complessivo finale del lotto 1</u></b>		69.812,50
<p><b><u>VALORE DEL LOTTO 1 = € 139.625,00</u></b></p> <p>(centotrentanovemilaseicentoventicinque/00)</p> <p><b><u>VALORE QUOTA PARTE ½ DEL LOTTO 1 = € 69.812,50</u></b></p> <p>(sessantanovemilaottocentododici/50)</p>		

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della conformazione del lotto, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile al suo interno.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.



Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 28/04/2025

**L'esperto per la stima**

Dott. arch. Antonino Merendino

---

**ALLEGATI:**

All. A – Inizio operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;

All B – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;

All. C – Individuazione del Lotto 1 e dell'Immobile A;

All. D.1 / D.2 – Elaborati grafici dello Stato attuale dell'immobile A e pertinenze;

All.E – Documentazione Fotografica dello stato attuale del lotto 1;

All. F – Doc. urb. richiesta al Comune di Melilli;

All.G – Visure catastali

All. H – mappa e Planimetria catastale dell'immobile;

All. I – Attestati di prestazione energetica (APE);

All. L – Atto di provenienza



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni immobiliari**  
**dott.ssa Alessia Romeo**

<b>PROCEDURA ESECUTIVA N. 284/2024 E.I.</b>
Promossa da: ... OMISSIS ...
Nei confronti di: ... OMISSIS ...
Immobile oggetto di pignoramento: <u>Lotto 1</u> <u>Immobile A</u> – Villino residenziale al piano terra, in Via Garda n. 9 int. 1 (ex c.da Campagna snc), ... OMISSIS ... Coord. Google maps: 37.267294, 15.139844

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, ... OMISSIS ... iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, ... OMISSIS ..., nominato esperto estimatore nella causa in epigrafe,

**CERTIFICA**

**Che il più probabile valore di mercato per la quota di possesso pignorata del suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è la seguente:**

- **VALORE LOTTO 1 = € 139.625,00 - QUOTA PARTE DI 1/2 DEL LOTTO 1 = € 69.812,50;**

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo costituito dalla somma delle suddette quote di valore degli immobili pignorati è pari alla seguente cifra:

(I)	<b><u>il valore complessivo del lotto 1 è pari a € 139.625,00</u></b>
	(euro centotrentanovemilaseicentoventicinque/00)
(II)	<b><u>il valore complessivo della quota parte di ½ ciascuno</u></b>
	<b><u>è pari a € 69.812,50</u></b>
	(euro sessantanovemilaottocentododici,50)

Siracusa, 28/04/2025

L'esperto per la stima

\_\_\_\_\_

Dott. arch. Antonino Merendino

