

Esecuzione Immobiliare n. 70/2023

G.E. Dott.sa Cultrera Concita

**Promossa da: FIRE S.p.A., in personale del legale rappresentante pro tempore, quale
procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l**

Contro: [REDACTED]

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DI UN IMMOBILE SITO IN SIRACUSA (SR), Via Zappalà n.4. Piano Primo Interno 1,
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 70/2023)

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)



Siracusa, li 19 Ottobre 2023

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti**
- 4. Valutazione dell'immobile**
- 5. Conclusioni**

Allegati:

- All.1 Comunicazioni alle parti**
- All.2 Verbali di sopralluogo**
- All.3 Documentazione fotografica**
- All.4 Rappresentazione planimetrica stato di fatto**
- All.5 Documentazione Ufficio Tecnico**
- All.6 Certificato di destinazione urbanistica**
- All.7 Documentazione catastale**
- All.8 Documentazione ispezione ipotecaria**
- All.9 Atto di provenienza**
- All.10 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**
- All.11 Lettera Capo Condomino su Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**

1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita” del 21/06/2023 la S.V.I. nominava lo scrivente Arch. Fabio Messina, con studio in Siracusa, Viale Tercati n.104 Scala A, iscritto all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1087, Consulente Tecnico d’Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 03/07/2023, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 70/2023 R.G. Es. promossa FIRE S.p.A., in personale del legale rappresentante pro tempore, quale procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l nei confronti di [REDACTED]

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recato:

- presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, richiedendo, tramite istanze rivolte al Sindaco ed al competente Ufficio tecnico, registrate al protocollo Generale n. 0162711 alla data del 25/07/2023 e protocollo Generale n. 0168842 alla data del 02/08/2023 (cfr. istanze – Allegato 5 e 6), la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte relative all’immobile, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica (allegato 6);
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) la visura dell’immobile;
 - b) la visura storica dell’immobile;
 - c) l’estratto di mappa catastale;
 - d) la planimetria catastale;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - a) l’ispezione ipotecaria per immobile;

In data 06 Luglio 2023, ho inviato alle parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, indicando la data del 26 Luglio 2023, ore 9:00, per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, sito in Siracusa (SR), in Zappalà civico 4.

Nel giorno ed all'orario sopra menzionati, mi recavo sui luoghi alla presenza dell'Avvocato Antonio Messina in qualità di Custode del bene oggetto di Proc. Es. sui luoghi constatavo che risultava assente parte attrice era invece presente per la parte convenuta Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] che risultavano essere residenti, dell'immobile oggetto di perizia. Iniziamo pertanto le operazioni di sopralluogo, effettuando le operazioni di rilievo metrico, di rilievo fotografico, all'interno dell'immobile ed all'esterno del fabbricato condominiale, verificando contestualmente lo stato di conservazione e manutenzione del bene, eseguiti i rilievi metrico/fotografico concludevo le operazioni di sopralluogo.

Successivamente a ciò ho proceduto all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa (Morana Immobiliare, Ortea's Real Estate di Marco Perri), al fine di definire un prezzo di compravendita e/o locazione dell'immobile oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Individuazione del bene (risposta al quesito "I")

Il Lotto (Lotto A) oggetto di perizia si trova nel Comune di Siracusa in Provincia di Siracusa, Via Zappalà, al civico. 4, Scala A, Piano Primo, Interno 1, (avente riferimenti catastali Foglio 43 – Particella 167 – Subalterno 8).

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 7), gli immobili sopra menzionati risultano essere censiti presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Comune di Siracusa N.C.E.U., foglio **43**, particella **167**, subalterno **8**, categoria **A/3**, classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, rendita catastale **426,08 €**; indirizzo **Via Necropoli Grotticelle n. 1**, Piano Primo.

N.B. L'Immobile risulta erroneamente accatastato ad un indirizzo differente, da quello dove risulta ubicato, di fatti l'indirizzo corretto risulta essere: Via Zappalà, al civico. 4, Scala A, Piano

Primo, Interno 1.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine **37°04'46.3"N**, Longitudine **15°16'44.6"E**.

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene (risposta al quesito “II”)

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) del Fabbricato sito in Via Zappalà 4, (avente riferimenti catastali Foglio 43 – Particella 167), si trova nella zona centrale dell'agglomerato urbano di Siracusa, vicino a servizi quali scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali.

Considerazioni sulle caratteristiche di contesto

Per il Fabbricato condominiale ed i suoi relativi subalterni, con riferimenti catastali al foglio **43**, particella **167** sito in Siracusa (SR) sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'archivio del comune di Siracusa:

- Progetto Approvato n. 412 del 23/11/1965, in variante al progetto del 22/11/1963 alla ditta Guerriero Paolo;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. 16076 del 28/12/1965;

L'immobile in questione censito al catasto al Foglio 43 particella 163 Subalterno 8 risulta essere collocato al piano primo di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra e suddiviso in numero due scale. L'immobile in questione risulta essere collocato nella scala “A”, interno 3, avente cortile privato con accesso carrabile da Via Zappalà n.4, in Siracusa (SR) ed è adibito ad uso residenziale.

Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di accertamento, risulta essere accatastato come categoria A/3, ossia abitazione di tipo economico (immobili a destinazione residenziale). L'immobile oggetto di accertamento risulta ubicato in un fabbricato, in cls armato a tre elevazioni fuori terra, con destinazione residenziale ai piani elevati e commerciale ai piani terra, nello specifico l'immobile di cui sopra insiste su di una superficie lorda complessiva di circa mq 105,00, oltre a mq 18,00 di balconi, suddivisa in 4 locali (due camere un soggiorno ed una cucina) oltre ad un bagno, il corridoio, l'ingresso ed un ripostiglio, l'immobile

affaccia su due balconi aventi esposizione a Sud ed a Nord.

L'accesso alle due scale condominiali è posto a Nord ed a Sud da cortile condominiale, ad Est invece confina con strada pubblica.

L'immobile risulta essere realizzato con struttura in C.A. ed i solai di interpiano e della terrazza sono realizzati in C.A. e Laterizi.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- porte interne ad anta unica, tamburato effetto legno;
- Ingresso risulta avere porta in legno;
- infissi esterni in ferro e vetro ed avvolgibili;
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria con scaldacqua a gas;
- impianti di riscaldamento con climatizzatori;
- impianti di condizionamento con climatizzatori;

N.B. Si fa presente che le finiture, dell'unità immobiliare, quali pavimenti porte infissi arredi soffitti e quant'altro, risultano in pessimo stato di conservazione, lo stesso vale per lo stato di manutenzione del condominio, che ad oggi necessita di ristrutturazione.

3.3 Stato di possesso dell'immobile (risposta al quesito "III")

L'immobile oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risulta di proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/2, in virtù di atto di compravendita del Notaio Alfredo Adragna del 14.04.1978, numero di repertorio 101032, trascritto il 21.04.1978 ai nn. 6825/5860, da potere di [REDACTED] e [REDACTED];
- [REDACTED] (proprietaria per 1/2) e [REDACTED] (proprietaria per 1/2) in virtù di atto di compravendita del Notaio Alfredo Adragna del 14.04.1978, numero di repertorio 101032, trascritto il 21.04.1978 ai nn. 6825/5860, da potere di [REDACTED] e [REDACTED];

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

L’immobile oggetto di perizia, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8), risulta gravato dalle seguenti formalità, in ordine cronologico:

- **Iscrizione** del 09/07/1999 - Registro Particolare 1706 Registro Generale 9375 Pubblico ufficiale
NOTAIO LUISA COSTANZA Repertorio 19113 del 07/07/1999 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **Comunicazione** n. 219 del 05/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
20/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 05/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies
DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Iscrizione** del 11/12/2007 - Registro Particolare 6983 Registro Generale 29598 Pubblico ufficiale
PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 85336/11108 del 06/12/2007 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- **Comunicazione** n. 877 del 15/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
08/03/2011 Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies
DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Iscrizione** del 22/02/2011 - Registro Particolare 645 Registro Generale 3587 Pubblico ufficiale
PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 90920/14351 del 16/02/2011 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- **Iscrizione** del 13/07/2016 - Registro Particolare 1646 Registro Generale 11645 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 1060 del 10/02/2015 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **Trascrizione** del 05/05/2023 - Registro Particolare 6779 Registro Generale 8759 Pubblico ufficiale
UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI SIRACUSA Repertorio 728 del 27/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

in merito alle indicazioni dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale si fa presente che lo scrivente ha chiesto attraverso PEC, all'amministratore del condominio ove l'immobile oggetto di perizia è ubicato (vedi allegato 11), se vi fossero l'esistenza di formalità quali: vincoli, oneri e/o limitazioni d'uso, nonché l'importo delle spese ordinarie condominiali annue, eventuali spese straordinarie già deliberate ovvero eventuali spese ordinarie scadute inerenti gli anni precedenti.

Di seguito si riporta quanto riportato nella PEC di risposta del amministratore di condominio il Dott. Carnazzo Giuseppe “ Il sottoscritto, dott. Carnazzo Giuseppe nella qualità di Amministratore del Condominio Guerriero, sito a Siracusa in via Zappalà n°4, con riferimento alla Sua Pec dell'08/08/2023; vista la nomina ad esperto stimatore, emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Cultrera Concita; considerata la procedura esecutiva 70/2023 promossa contro i sigg. [REDACTED] per l'immobile oggetto della suddetta procedura appartiene, ubicato al primo piano della scala A, interno 1, Le comunica quanto segue:

- Non vi sono pesi e limitazioni d'uso;
- L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione relative all'anno 2023 (preventivo e ripartizione da approvare) sono pari ad euro 382.80;
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- Al 22/08/2023, risultano pagate le quote ordinarie da gennaio 2023 ad agosto 2023 pari ad euro 255.20, salvo buon fine degli assegni postali emessi n°7251245752-10 con scadenza 27/10/2023 e n°7251245753-11 con scadenza 27/11/2023”

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito ad istanza rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, di cui ai prot. gen. n.0162711 del 25/07/2023, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Progetto Approvato n. 412 del 23/11/1965, in variante al progetto del 22/11/1963 alla ditta [REDACTED];
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. 16076 del 28/12/1965;

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'immobile, si tratta di “**Zona B5a – Tessuto edificato a bassa densità di tipo a**” del Piano Regolatore Generale vigente, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico (cfr. Allegato 6), per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Siracusa.

In merito alla regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale, si rappresenta quanto segue:

sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale, i progetti presentati che risultano agli atti Area III – Settore Territorio, Servizio Edilizia Privata/Archivio del Comune di Siracusa inerenti l'immobile oggetto di procedura sono i seguenti titoli edilizi:

- Progetto Approvato n. 412 del 23/11/1965, in variante al progetto del 22/11/1963 alla ditta [REDACTED]
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. 16076 del 28/12/1965;

L'immobile in esame, risulta conforme urbanisticamente ai titoli autorizzativi di cui sopra, mentre da un punto di vista catastale, si riscontrano due difformità, che non rispecchiano né lo stato di fatto dell'immobile né il progetto depositato presso il comune di Siracusa, le difformità in questione riguardano un'errata disposizione di un'apertura, precisamente la finestra del bagno che affaccia verso Ovest, mentre nella planimetria catastale risulta orientata a Nord, oltre alla mancata rappresentazione di una porta che divide gli ambienti del corridoio e dell'ingresso.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, sopra descritte, trattandosi di difformità riguardanti l'ambito catastale, peraltro difformità inerenti una erronea rappresentazione dello stato dei luoghi, si riscontra la necessità di aggiornare catastalmente l'immobile in oggetto al fine di riportare l'effettivo stato dei luoghi.

La regolarizzazione catastale, avverrà attraverso l'inserimento della corretta planimetria, tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi di regolarizzazione catastale

• Accatastamento DOCFA e Visure	€ 50,00
• Competenze tecniche per pratica di fusione immobiliare (a forfait)	€ 400,00
TOTALE IVA e cassa escluse	€ 450,00

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica

(risposta al quesito “VIII”)

Riguardo all'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di perizia, gli stessi non risultano presenti nei documenti caricati nell'archivio elettronico del catasto energetico, come risultato dalla consultazione telematica della pagina “Visura APE”, all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), per verificare se l'immobile fosse o meno presente nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati. Ho provveduto pertanto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto, la cui classe energetica di appartenenza è “C”, come descritto nell'attestazione stessa, contenuta nell'Allegato 10, registrato presso la piattaforma telematica dell'ENEA.

4. Valutazione del bene (risposta al quesito “IX”)

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, si fa riferimento alla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed ai parametri utilizzati dal corrente mercato immobiliare.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento* e/o delle *pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a

25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti per *Superficie scoperta di parchi, giardini e simili*:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente la superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Considerate le suddette precisazioni, nel caso dei beni in esame, ossia delle unità immobiliari dotate di pertinenze esclusive, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a:

Immobile **105,00 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia la veranda coperta coefficiente da applicare calcolata nella misura del 30% fino a 25 mq e calcolata per il 10% per la superficie i 25 mq, è la seguente:

Balconi **18,00 mq**

30% (18,00 mq) = **5,40 mq**

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:

105,00 mq + 5,40mq = 110,40 mq (superficie commerciale del bene).

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione del bene oggetto di perizia è il **criterio del più**

probabile valore di mercato, metodo più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto *esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.*

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- 1) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 2) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**.

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2022, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (C2) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, nonché dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore medio di mercato (€/mq): 720,00 €/mq
- valore medio di locazione (€/mq x mese): 3,00 €/mq x mese

N.B. nonostante si tratti di un immobile di pregio, dato lo stato manutentivo del bene ed a causa di atti vandalici e carenza di manutenzione si è deciso di dare un valore medio del bene, visto il precario stato manutentivo.

Pertanto facendo riferimento ai suddetti valori ho proceduto all'applicazione dei metodi di stima, come di seguito descritto.

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

110,40 mq x 720,00 €/mq = 79.488,00 € ed in cifra tonda **79.500,00 €**

2) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (Vm) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica di seguito riportata:

Per la determinazione del valore di mercato ho quindi utilizzato un reddito lordo e di conseguenza un saggio lordo.

In considerazione di quanto sopra descritto, i valori utilizzati per l'applicazione del metodo della capitalizzazione diretta sono i seguenti:

- R (canone di locazione espresso in €/mq x mese) = 3,00 €/mq x mese
- i (saggio di capitalizzazione) = $R / P = [(3,00 \times 12 \text{ mesi}) / 720] = 5,0 \%$

Il valore di mercato dell'immobile da stimare è determinato quindi con la formula $V = R / i$.

$$V_m = R_n / r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 3,00, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 5,00%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $110,40 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.974,40 \text{ €}$
- **detrazioni per sfritto, ecc.:** $10\%(3.974,40 \text{ €}) = 397,44 \text{ €}$
- **reddito annuo netto (R_n):** $3.974,40 \text{ €} - 397,44 \text{ €} = 3.576,96 \text{ €}$

$V_m = (3.576,96 \times 100) / 5,00 = 71.539,20 \text{ €}$ ed in cifra tonda **71.600,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

$(79.500,00 \text{ €} + 71.600,00 \text{ €}) / 2 = 75.550,00 \text{ €}$

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra calcolato, si ottiene:

$[75.550,00] - 450,00 \text{ €} = 75.100,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **75.000,00 € (valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni).**

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e cioè il valore stimato per l'immobile oggetto della procedura esecutiva è di € **75.000,00**.

Gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del bene sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che dovesse rendersi necessario.

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)



Siracusa, li 19 Ottobre 2023