

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm. n. 277/2025

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Crédit Agricole Italia SpA***

*Rappresentata e difesa dagli Avvocati: **Monterosso Tito + 1***

contro: 

*Rappresentato e difeso dall'Avvocato: **Nino Giuseppe Consentino***

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

*Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO***

INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Stima dell’unità immobiliare	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Stato occupazionale dell’immobile	5
3.3 Atto di provenienza	5
3.4 Regolarità urbanistica del bene	6
3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	8
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
3.7 Situazione condominiale	11
3.8 Certificazione energetica	11
3.9 Stima del bene pignorato	11
3.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	12
3.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	13
3.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	14
3.9.4 <i>Conclusioni</i>	15

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di Ruolo Generale: 277/2025

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Crédit Agricole Italia SpA***

*Rappresentata e difesa dagli Avvocati: **Monterosso Tito + 1***

contro:

*Rappresentato e difeso dall'Avvocato: **Nino Giuseppe Consentino***

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa,
Dott.ssa Concita Cultrera, giusta ordinanza del 06/11/2025, ha nominato il
sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in
Siracusa nel Viale Scala Greca n. 426/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in
oggetto (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 12/11/2025, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento posto al sesto piano di un

complesso residenziale ricadente in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 136, scala

G, distinto al NCEU al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2873, sub. 37, Categoria A/3.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Giuseppina Rizza, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/12/2025.

Il CTU ha informato il creditore procedente (Crédit Agricole Italia SpA) dell'inizio delle stesse attività mediante comunicazione a mezzo pec inviata ai procuratori Avv. Tito Monterosso e Avv. Bianca Monterosso in data 23/12/2025 (all.2).

A causa dell'irreperibilità dell'esecutato, le operazioni peritali venivano rimandate al giorno 18/02/2026, dove si apprendeva che la parte esecutata si era costituita in giudizio con un proprio legale di fiducia.

All'incontro stabilito hanno presenziato le seguenti parti:

- L'Avv. Giuseppina Rizza, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;
 - L'Avv. Nino Giuseppe Consentino, procuratore di parte esecutata;
 - Il Sig. [REDACTED], parte esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi;
- oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di sopralluogo (allegato3), prodotto il dossier fotografico e il rilievo dei luoghi, riportati nell'allegato 4.

3. Stima dell'unità immobiliare

Il bene facente parte della presente procedura esecutiva è rappresentato da un appartamento posto al piano sesto di un complesso condominiale sito in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 136, scala G, denominato "Condominio SIED", situato

esattamente di fronte il Tribunale di Siracusa.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,090544° - LON. 15,279164°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

L'immobile ricadente nella presente procedura esecutiva è sito in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 136, all'interno di uno stabile (palazzina G) facente parte del plesso condominiale denominato "Condominio SIED".

L'appartamento in oggetto, contraddistinto catastalmente con l'interno n. 19, è posto al sesto piano della suddetta palazzina e si compone di n. 5 vani principali, oltre accessori, raggiungibili dal vano scala o dal'impianto ascensore condominiale.

Il bene si sviluppa su una superficie lorda di circa 149 mq (oltre balconi) e confina a nord e ad est con area cortiliva condominiale, a sud con proprietà altra ditta e con

area cortiliva condominiale e infine ad ovest con vano scala condominiale.

Dal vano scala condominiale si raggiunge un ingresso di mq. 5,70 dal quale si raggiunge sia uno studiolo di mq. 13,50 che un ampio corridoio di mq. 12,05 che divide la zona giorno dalla zona notte dell'appartamento.

La zona giorno si articola in un ampio salone di mq. 31,10, una lavanderia di mq. 5,30, un ripostiglio di mq. 2,20 e una cucina di mq. 13,70. Si rappresenta che sia il salone che la cucina accedono ad un balcone di mq. 16,20 prospiciente l'area cortiliva condominiale.

La zona notte si compone di due camere da letto, rispettivamente di mq. 14,95 e mq. 17,40, intervallate tra loro da un disimpegno di mq. 5,40 che consente di raggiungere un bagno di mq. 5,75. Entrambe le camere da letto sono dotate di balcone esclusivo, sempre prospiciente l'area cortiliva comune all'intero plesso condominiale, rispettivamente di mq. 4,10 e mq. 5,90.

La seguente tabella 1 riassume le superfici rilevate.

Tabella 1: Superfici rilevate

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ingresso	5,70	Disimpegno	5,40
Salone	31,10	Camera Matrimoniale	17,40
Studio	13,50	Cameretta	14,95
Corridoio	12,05	Bagno	5,75
Lavanderia	5,30	Balcone	16,20
Cucina	13,70	Balcone	4,10
Ripostiglio	2,20	Balcone	5,90

L'altezza netta interna dei locali è di 3,00 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con muratura a cassetta (doppia fila di laterizi).

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le

pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in ferro zincato, con vetro semplice, dotati di cassonetto e avvolgibile in pvc.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento centralizzato, quest'ultimo ormai dismesso da parecchi anni.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2: Caratteristiche dell'immobile

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in ferro zincato
Impianti	Idrico, fognario, elettrico

In merito allo stato di conservazione si ritiene che lo stesso sia mediocre, posta la presenza di alcuni fenomeni di umidità riscontrati all'interno e provenienti dalle facciate esterne, nonché uno stato di degrado dei ballatoi, attesa la presenza di reti di contenimento per la caduta di calcinacci apposte nella parte intradossale.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

3.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo, il bene è al momento libero, essendo venuto meno un contratto di locazione con uno studio medico.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la proprietà del cespite oggetto della procedura esecutiva in questione è pervenuta

alla parte eseguita per atto di donazione accettata del Notaio Luisa Costanza del

31/05/1996, rep. 15491, trascritto in Siracusa in data 17/06/1996 ai nn. 9461/7684

da potere di [REDACTED] (Avola 15/03/1915).

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 5.

3.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che

l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 – “*Tessuto edificato denso*” del PRG

vigente del Comune di Siracusa, normata dall'art. 21 delle N.T.A. comunali.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha

presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot.

0330290 del 18/12/2025 (allegato 6).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- Il plesso condominiale nel quale il bene ricade (Complesso Garofalo) è stato edificato giusta licenza edilizia n. 230 del 11/02/1967 rilasciata all'Impresa SICES s.a.s di Pietro Garofalo;
- L'edificio condominiale è dotato dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Siracusa con prot. 16308/Ig. In data 11/10/1974;
- Non sono state presentate ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'appartamento in oggetto.

Si rappresenta, tuttavia, che agli atti del Comune di Siracusa non risulta alla data

odierna più disponibile la copia del progetto approvato, pertanto il CTU non si trova

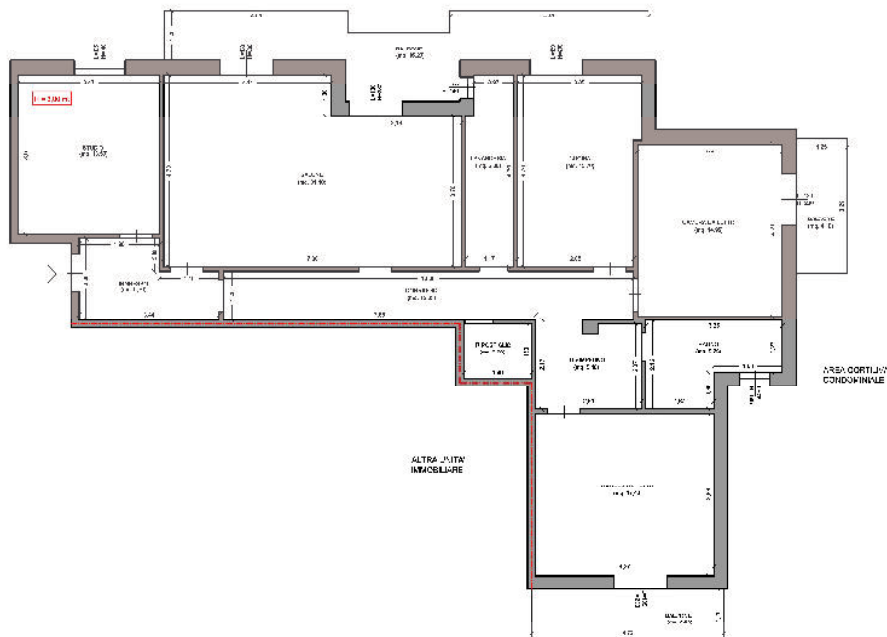
nelle condizioni di poter accertare eventuali difformità rispetto quanto autorizzato.

Tuttavia, considerato che sussiste la prova del titolo abilitativo che ha legittimato

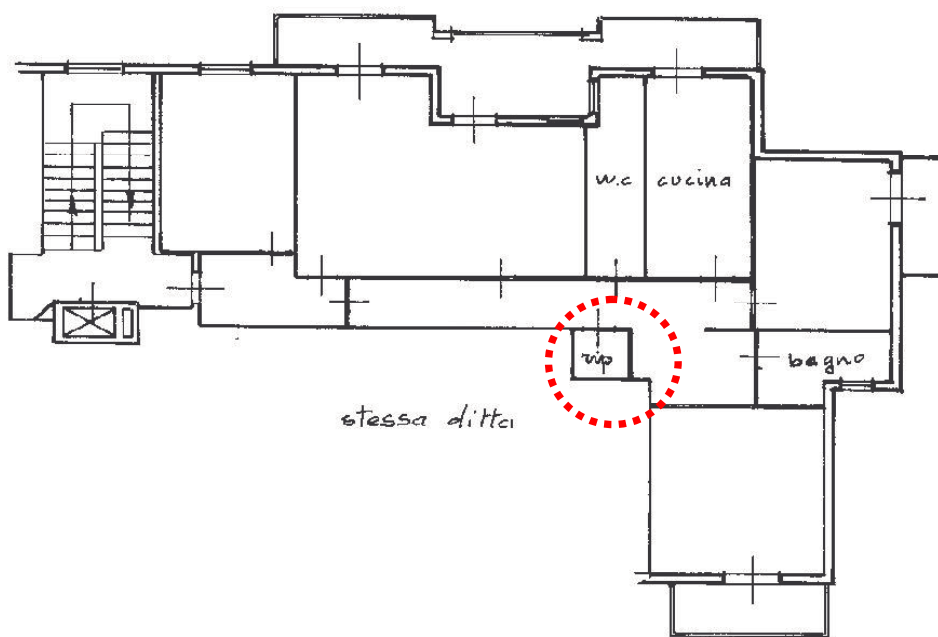
sotto il profilo urbanistico la costruzione, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del

DPR 380/2001e ss.mm.ii., lo stato legittimo dell'immobile in questione è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non coincide perfettamente con la planimetria catastale di primo impianto.



Planimetria stato di fatto rilevato



Planimetria catastale di primo impianto

In particolar modo, come si evince dal confronto tra le immagini sopra riportate, si rileva un ampliamento del locale ripostiglio, oggi allineato rispetto la parete che divide l'appartamento in questione dall'alloggio confinante.

Ai sensi della normativa vigente, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, lo spostamento delle pareti interne è soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per l'eliminazione degli abusi sia stimabile in € 5.000,00 incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 6.

3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

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

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2873, sub. 37, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 160 mq (152 mq escluse aree esterne), Rendita catastale € 650,74, Piano 6, int. 19.

Allo stato odierno l'immobile è intestato per l'intera quota al Sig.

(Siracusa 14/08/1945).

Stante la documentazione catastale acquisita, l'odierna particella deriverebbe dalla soppressione della precedente particella 1503, giusta variazione del 29/10/2013, pratica SR0110860, in atti dal 29/10/2013 per BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE PER ALLINEAMENTO MAPPE.

Considerata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria già in atti, non risulta necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.

Considerato, infine, che la planimetria depositata presso gli uffici del catasto è difforme dallo stato dei luoghi accertati, si ritiene necessario procedere con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 7.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 06/03/2026, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8).

Si rappresenta che l'ispezione, al fine di coprire l'intero ventennio, è avvenuta sia sull'attuale identificativo catastale (cfr. p.lla 2873), che su quella precedente soppressa (cfr. p.lla 1503).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 675 – RP n. 76 del 15/01/2010 di ipoteca volontaria derivante da mutuo bancario, con capitale di € 190.000,00 ed importo totale di € 380.000,00, in favore di banca di Credito Siciliano SpA contro [REDACTED], per l'intera quota di proprietà del bene in oggetto.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 20743 - RP n. 15611 del 17/10/2025, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 26/09/2025 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Crèdit Agricole Italia SpA contro [REDACTED] per l'intera quota di proprietà del bene in oggetto.

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

Tabella 3

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	
quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 15/01/2010 RG 675 – RP 76 - TRASCRIZIONE del 17/10/2025 RG 20743 – RP 15611

Tabella 5

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] – Atto di donazione del 31/05/1996, rogato dal Notaio Luisa Costanza di Siracusa da potere di [REDACTED]

3.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione all'Amministratore p.t. del plesso condominiale, Dott. Daniele Cappuccio, giusta comunicazione mail del 02/03/2026.

Con mail in pari data, l'Amministratore attestava che la quota millesimale dell'immobile è pari a 41,60/1000, che la quota ordinaria afferente l'appartamento è pari ad € 117,82 mese e che risultano insolute dal mese di agosto 2025 quote condominiali ordinarie per un ammontare di € 942,50.

Non sussistono debiti riconducibili a quote straordinarie.

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 9 alla presente relazione.

3.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare avente destinazione residenziale è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 13/03/2026 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è F con EP_{gl,nren} pari a 87,72 KWh/mq anno, come riportato nell'allegato 10.

3.9 Stima del bene pignorato

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

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore

ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa

microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti

dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo “analitico per capitalizzazione del reddito” basato sulla considerazione

che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa,

risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari

residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in

particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie

coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore

commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti

tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione

(o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità

immobiliare è il seguente:

- muro esterno (100%);

- superficie abitativa netta (100%);

- pareti interne (100%);

- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);

- balconi e terrazzi coperti (35%);

La seguente tabella 6 riporta il calcolo delle superfici rilevate.

Tabella 6: Superficie piano sesto (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	15,05	1,00	15,05
2) superficie tramezzi	4,83	1,00	4,83
3) muri divisorii con altre proprietà	3,50	0,50	1,75
4) superficie abitabile	127,05	1,00	127,05
5) balconi e terrazzi coperti	26,20	0,35	9,17
Totale			157,85

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 157,85.

3.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 800,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato (tabella 7).

Tabella 7: Stima dell'appartamento con metodo comparativo

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)			1,190
			punti
COMUNE DI	SIRACUSA		
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale		1,00
SALIRITA' DEL LUOGO	Centro abitato		1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente		1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona		1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI,...)	Meno di 100m		1,15
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)			0,800
			punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.		1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest		0,96
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su 2 lati		1,00
TIPOLOGIA STABILE	Civile		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Scarsa		0,80
PROSPICIENZA	su cortile interno		0,90
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	quarto e successivi		1,10
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona		1,02
LUMINOSITA'	Buona		1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa		1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo		1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)			1,000
			punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	SI		1,00
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO		1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,952

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 761,60.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€ 120.218,56** come di seguito riportato:

$$761,60 \text{ €/mq} \times 157,85 \text{ mq} = \text{€ } 120.218,56$$

3.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo,

si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 600,00.

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

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 3,50% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,90%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 129.230,77, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8: Stima dell'appartamento con metodo della capitalizzazione

Canone mensile lordo	€ 600,00
Reddito annuo	€ 7.200,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 5.040,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	3,90%
Totale	€ 129.230,77

3.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 125.000,00, come indicato nella seguente tabella 9.

Tale importo è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi occulti sui beni oggetto di stima.

Tabella 9: Valore di mercato finale dell'unità immobiliare

Procedimento sintetico	€ 120.218,56
Procedimento analitico	€ 129.230,77
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 124.724,66

Dalla stima sopra indicata dovranno, infine, detrarsi le spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte, portando il valore finale del cespite all'importo di **€ 119.500,00**.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00
- **SOMMANO:** € 5.500,00

VALORE DI MERCATO FINALE = € 125.000,00 - € 5.500,00 = € 119.500,00

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

Con osservanza.

Siracusa, lì 17/03/2026

Il tecnico incaricato

Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Comunicazioni alle parti;
- All.3: Verbale di sopralluogo;
- All.4: Rilievo planimetrico e dossier fotografico dell'immobile;
- All.5: Atto di provenienza del bene;

- All.6: Regolarità urbanistica del bene;

- All.7: Regolarità catastale del bene;

- All.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

- All.9: Situazione condominiale;

- All.10: Attestato di prestazione energetica.
