
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 284/2025 R.G. Es.

DEBITORE: ____OMISSIS____

CREDITORE: SUMMER SPV S.R.L.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE SOLARINO

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 26/02/2026, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Solarino, di redigere la relazione di stima riguardante il bene oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 19/11/2025 al n. 23470 di Registro Generale e n. 17622 di Registro Particolare, a favore di SUMMER SPV S.R.L. contro ____OMISSIS____.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) PROVVEDA:

- I. All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

2) REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1 – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2 – la trascrizione della convenzione; 3 – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc); 4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*
- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

- V. *L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - ii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*
- VII. *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con*

un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:

- *Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *I criteri di stima utilizzati;*
- *Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *Il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- *L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- *Il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 16/03/2026, previe comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Dario D'Asaro, nominato con ordinanza del 26/02/2026, il sottoscritto, assistito dal

suddetto custode, effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, non riuscendovi ad accedere stante l'assenza della Ditta esecutata.

Successivamente, in data 27/03/2026, previ successivi accordi con il debitore esecutato e il custode nominato, il sottoscritto accedeva al cespite in oggetto, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico dello stesso (v. *Allegato I*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalla nota di trascrizione in atti del 19/11/2025 – Registro Generale n. 23470, Registro Particolare n. 17622 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 4402 del 10/10/2025, a favore di SUMMER SPV S.R.L. contro ____OMISSIS____, risulta sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- **1/1 di Appartamento sito a Melilli in Viale Garrone n. 38**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 86 p.lla 1690 sub. 11, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 411,87, confinante ad Nord, Sud ed Est con area condominiale, e ad Ovest con unità immobiliare di proprietà Altra Ditta.

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

Dal momento che il bene oggetto di pignoramento è costituito da una singola unità immobiliare adibita ad abitazione, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dal seguente immobile:

- **1/1 di Appartamento sito a Melilli in Viale Garrone n. 38**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 86 p.lla 1690 sub. 11, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 411,87, confinante ad Nord, Sud ed Est con area condominiale, e ad Ovest con unità immobiliare di proprietà Altra Ditta.

Trattasi in particolare di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato a piano terra all'interno di un fabbricato condominiale articolato su tre elevazioni fuori terra oltre piano interrato.

Nel complesso la proprietà condominiale, comprendente anche aree comuni scoperte adibite alla sosta e transito dei mezzi, risulta confinante ad Est con Viale Garrone, ove si ha l'accesso tramite cancello sia pedonale che carrabile, e sui rimanenti lati con lotti di proprietà Altra Ditta.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,216336 ; N = 37,105223.

Sulla scorta delle informazioni fornite dall'Amministratore di condominio in data 17/06/2026, all'immobile in oggetto competono 88,49 millesimi di parti comuni (v. *Allegato 11*).

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Lieve spostamento della parete interna di separazione tra la cucina e il soggiorno;
- Modifica di un'apertura da portafinestra a finestra nella "Camera 1";
- Installazione di struttura precaria nell'area di pertinenza esterna.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 500,00.

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Appartamento sito a Melilli in Viale Garrone n. 38, piano terra, riportato in catasto al Fg. 86 p.lla 1690 sub. 11**

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato a piano terra all'interno di un fabbricato condominiale articolato su tre elevazioni fuori terra oltre piano interrato; il bene è censito in catasto al Fg. 86 p.lla 1690 sub. 11 in testa all'esecutato ____OMISSIS____ per la quota di 1/1.

L'ingresso all'immobile avviene a partire dall'area esterna condominiale, il cui accesso è in corrispondenza del civico n. 38 di Viale Garrone.

Internamente il bene si sviluppa in un soggiorno, un ripostiglio, una cucina, un disimpegno, un bagno e due camere; esternamente si ha invece un'area scoperta pavimentata di pertinenza estesa per tre lati (Est, Nord e Ovest dell'immobile in oggetto), ove si rileva anche l'installazione di una struttura precaria in alluminio in prossimità dell'apertura della cucina. La superficie lorda in pianta coperta è di circa 78 mq, mentre l'area esterna di pertinenza risulta estesa per circa 63 mq. L'altezza interna dei locali risulta essere circa pari a 2,85 m.

La struttura portante del fabbricato condominiale, cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è in cemento armato, con coperture in parte a falde inclinate e in parte a lastrico solare.

I pavimenti interni dell'immobile in oggetto sono realizzati in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle del bagno e di parte della cucina che presentano un rivestimento in ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni presentano oscuranti del tipo a persiana.

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario.

La climatizzazione del bene avviene tramite termosifoni collegati ad apposita caldaia, nonché tramite pompe di calore del tipo split.

Esternamente il fabbricato condominiale presenta finiture del tipo tradizionale, in buone condizioni manutentive (v. *Allegato 2*).

Dalla documentazione reperita non si evince che l'immobile rientri nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come il bene oggetto di pignoramento sia abitato dalla Ditta esecutata insieme al proprio nucleo familiare. Al debitore detto bene è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Nicola Guarino del 30/11/2009, n. 3757 di Repertorio, n. 2817 di

Raccolta, registrato a Noto (SR) il 30/11/2009 al n. 2816 serie 1T, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 02/12/2009 ai nn. 26718/18665 (v. *Allegato 7*).

QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Annotazione del 16/10/2009 – Registro Generale n. 22193, Registro Particolare n. 2380 – la cui formalità di riferimento è l'ipoteca volontaria iscritta il 01/08/2008 ai nn. 18854/3871, dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott.ssa Rossana Calvanico del 29/07/2008, Repertorio n. 1104/828, a favore di ____OMISSIS____, contro ____OMISSIS____ (dante causa dell'odierna Ditta eseguita);
- Ipoteca volontaria iscritta il 28/07/2025 – Registro Generale n. 15362, Registro Particolare n. 1932 – (in reiscrizione di precedente ipoteca iscritta in data 02/12/2009 ai nn. 26719/5215, quest'ultima indicante per errore materiale il comune di appartenenza del bene in oggetto in Siracusa anziché Melilli) dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Nicola Guarino del 30/11/2009, Repertorio n. 3758/2818, ____OMISSIS____, contro ____OMISSIS____;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 19/11/2025 – Registro Generale n. 23470, Registro Particolare n. 17622 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 4402 del 10/10/2025, a favore di SUMMER SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05128970265, contro ____OMISSIS____.

Risulta agli atti avviso ex art. 498 c.p.c. nei confronti di ____OMISSIS____, creditrice giusta la suddetta ipoteca volontaria iscritta in data 01/08/2008 ai nn. 18854/3871, con successiva annotazione del 16/10/2009 – Registro Generale n. 22193, Registro Particolare n. 2380.

Sulla scorta delle informazioni fornite dall'Amministratore di condominio in data 17/06/2026, le spese condominiali ordinarie competenti all'immobile in oggetto ammontano a circa 200,00 €/anno; risultano altresì da saldare n. 2 mensilità per un ammontare di € 34,00, e non si rilevano spese condominiali straordinarie già deliberate.

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

Dalla documentazione fornita dal Comune di Melilli (SR) in data 30/03/2026, giusta istanza di accesso agli atti del 13/03/2026, prot. n. 8934 del 16/03/2026, si evince che il fabbricato condominiale, cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, è stato assentito giusta Concessione Edilizia n. 113 del

08/07/2009 (v. *Allegato 8*); risulta altresì rilasciato il Certificato di Agibilità con prot. n. 3024/10 del 13/12/2010 (v. *Allegato 9*).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melilli (SR) in data 26/03/2026 prot. n. 9038 (v. *Allegato 10*), si evince che l'area in cui sorge il fabbricato condominiale, cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, ai sensi del P.R.G. vigente, ricade in parte in **Zona "B3"** (recente edificazione agglomerato di Città Giardino), in parte a **viabilità e parcheggi**, e in parte in **Zona "B4"** (zona di completamento di recente edificazione).

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

- Lieve spostamento della parete interna di separazione tra la cucina e il soggiorno;
- Modifica di un'apertura da portafinestra a finestra nella "Camera 1";
- Installazione di struttura precaria nell'area di pertinenza esterna.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016, nonché ai sensi della L.R. 4/2003. I costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano ad € **2.500,00**.

QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile oggetto di pignoramento risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, e per tale motivo il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione (v. *Allegato 12*); **la classe energetica è "D"**.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione del bene oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi o terrazzi.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Piano terra	Soggiorno	17,64	100%	17,64
	Ripostiglio	1,64	100%	1,68
	Cucina	15,16	100%	15,16
	Disimpegno	2,53	100%	2,53
	WC	3,96	100%	3,96
	Camera 1	10,11	100%	10,11
	Camera 2	14,22	100%	14,22
	Area esterna di pertinenza ^[1]	67,19	10%	6,72
	Muri interni e perimetrali	13,23	100%	13,23
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				85,25

^[1] Viene computata pari al 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare, e pari al 2% per l'eccedenza; in tale conteggio viene ricompresa anche la chiusura con struttura precaria.

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche e condizioni manutentive paragonabili al bene in oggetto.

1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2025, 2° Semestre: 1.050,00 – 1.200,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il seguente valore di mercato: 1.200,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 1.600,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 1.700,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 1.500,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 1.500,00 €/mq x 85,25 mq = € 127.875,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 25% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 3,40 ; max. = 4,50.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **4,50 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 4,50 \text{ €/mq} \times 85,25 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 4.603,05$
- Spese medie annue: $€ 4.603,05 \times 25\% = € 1.150,76$
- Reddito netto annuo: $R_n = € 4.603,05 - € 1.150,76 = € 3.452,29$

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

Valore complessivo del bene: € 3.452,29 / 0,03 = € 115.076,33.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 127.875,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 115.076,33

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(€ 127.875,00 + € 115.076,33) / 2 = € 121.475,66$$

A cui vanno sottratti i seguenti costi stimati in precedenza, pari a € 500,00 per regolarizzazione catastale, € 2.500,00 per regolarizzazione urbanistica, ed € 34,00 per spese condominiali insolute, per un importo complessivo di € 3.034,00:

$$€ 121.475,66 - € 3.034,00 = € 118.441,66$$

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

€ 118.000,00

Noto, 04/08/2026

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria del bene
4. Planimetria catastale del bene
5. Visura catastale del bene ed estratto di mappa
6. Visura catastale storica del bene
7. Atto di provenienza del bene
8. Concessione Edilizia n. 113 del 08/07/2009
9. Agibilità prot. n. 3024/10 del 13/12/2010
10. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9038 del 26/03/2026
11. Tabelle millesimali
12. Attestato di prestazione energetica
13. Attestazione di invio perizia alle parti