

ARCHITETTO GIUSEPPE GRECO

- SIRACUSA -

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N° 105 DEL R.G.E.I. ANNO 2025

PROMOSSA DA:



rappresentata e difesa dall'Avv.



CONTRO:



RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott. Giuseppe **SOLARINO**

Data udienza: 19 febbraio 2026

Siracusa, lì 26 settembre 2025



S O M M A R I O

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	5
3	DESCRIZIONE DEL BENE	7
3.1	Individuazione	7
3.2	Caratteristiche	8
3.3	Stato di possesso	12
3.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti	13
3.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità – APE	15
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	18
4.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	20
4.2	Stima per confronto	20
4.3	Stima per capitalizzazione del reddito	20
4.4	Determinazione del più probabile valore venale	21
5	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO	21
6	CONCLUSIONI	22

1 PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 105/2025 del R.G.Es. promossa da [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED].

In data 2 luglio 2025 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento entro quindici giorni dalla notifica del decreto di nomina. Il giuramento veniva depositato il 3 luglio 2025.

I quesiti formulati dal Giudice erano quelli appresso sinteticamente elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** l'inizio delle operazioni peritali d'intesa con il custode;
- 3) **provvedere:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
 - III. alla formazione di lotti di vendita;
- 4) **redigere** una sezione della relazione di stima per ogni lotto individuato includendo:
 - I. individuazione dei beni componenti il lotto e la loro descrizione;
 - II. l'individuazione dello stato di possesso;
 - III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni;

- VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria o la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e in ogni caso la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- VII. 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 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005;
- VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici specificando quella commerciale;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
 - l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima;
 - 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;
 - il valore locativo dell'immobile e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già in corso;
- IX. nel caso di quota indivisa, relazione di divisibilità e dei relativi costi;
- X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **allegare** a ciascuna relazione di stima: verbale di sopralluogo, fotografie, planimetria, visure catastali, atti sanatoria, agibilità, A.P.E., atto provenienza, contratto di locazione o affitto;
- 6) **depositare** la perizia almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata;
- 7) **inviare** copia della perizia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore.

2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della legge n° 302/1998, a firma del dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 8 luglio 2025, a seguito di accordi telefonici intercorsi, il Custode nominato, Avv. [REDACTED], ha provveduto a comunicare all'Esecutata e al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali per il 22 luglio 2025 ore 18:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito ad Augusta (SR) in c.da Gattone snc ed individuato in catasto fabbricati al foglio 8 particella 884 sub 3.

Già prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente ha provveduto a reperire parte della necessaria documentazione catastale che ha riaggiornato alla data del 11 settembre 2025; per la documentazione urbanistico-edilizia non è stato necessario fare richiesta al Comune di Augusta in quanto risulta allegata al titolo di proprietà, rilasciato al sottoscritto dal Notaio [REDACTED] in data 7 luglio 2025, una perizia giurata attestante la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile alla data del 8 novembre 2022.

In data 22 luglio 2025 il sottoscritto, unitamente al collaboratore, si è recato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva dove, in presenza del Custode incaricato, ha potuto accedere all'immobile e rilevarne la consistenza e lo stato manutentivo tramite rilievo geometrico e fotografico.

Alla luce delle superiori operazioni preliminari ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice ed in considerazione della tipologia del pignoramento si è individuato un unico lotto di vendita così descrivibile:

- **Villino per civile abitazione sito nel territorio di Augusta (SR) nella contrada Gattone snc**, composto da due camere, WC, disimpegno, cucina-pranzo, veranda coperta e terreno di pertinenza al piano terra, confinante con strada privata (via Gattone costituita dalla cessione comune dei lotti prospicienti) e con altre proprietà private, censito al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio **8**, particella **884**, sub **3**;
- **Area Urbana sita nel territorio di Augusta (SR) nella contrada Gattone snc**, non individuabile in mappa né sui luoghi estesa mq catastali 22 e sita all'interno della particella 884 foglio 8 del N.C.T., censita al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio **8**, particella **884**, sub **4**.

L'intero lotto risulta catastalmente intestato alla signora
() per diritto di proprietà per l'intero in regime di separazione

dei beni. Non appena collezionata tutta la documentazione necessaria, ivi compresa la restituzione grafica dell'immobile, si è potuto passare alla descrizione, alla stima del valore di vendita e del valore locativo per come richiesto dal G.E. e per come riportato nei capitoli 3, 4 e 5 della presente consulenza.

3 DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 Individuazione

Il lotto oggetto di procedura esecutiva risulta costituito da due cespiti distinti al catasto fabbricati (sub 3 e sub 4) ricadenti entrambi all'interno della particella 884 del foglio 8 del catasto terreni del Comune di Augusta. I due detti cespiti risultano come segue censiti e distinta al Catasto fabbricati del Comune di Augusta (SR):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
8	884	3	A/7	1	4 (PIANO TERRA)	68 MQ (SENZA AREE SCOPERTE 61 MQ)	€ 320,20

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
8	884	4	F/1 (AREA URBANA)		22 mq	NR	€ 0,00

Il cespite denominato **sub 4**, area urbana priva di rendita, deriva dalla demolizione di una precedente superfetazione indicata in catasto precedentemente come sub 2 della particella 212 (oggi 884) del foglio 8 del Comune di Augusta.

Detto sub 4 risulta indicato al catasto ma non rileva né ai fini della tassazione né della valutazione in quanto, di fatto, risulta un'area urbana priva di rendita autonoma allocata all'interno del lotto pertinenziale della particella 884 sub 3 (mappale 884 foglio 8 del catasto terreni come in estratto di mappa attuale e già mappale 212).

Tanto si evince anche dal confronto tra l'estratto di mappa catastale del 2 novembre 2022 allegato al titolo di proprietà e l'estratto di mappa catastale attuale ove l'immobile soppresso in data 10 novembre 2022 (si veda la visura allegata) non risulta più presente ed indicato.

Per tale ragione in appresso si tratterà del solo sub 3 che, di fatto, risulta l'unico bene dotato di valore commerciale e al cui interno è ricompreso il sub 4 in quanto area urbana.

3.2 Caratteristiche

L'immobile di cui alla presente relazione risulta un villino indipendente con terreno di pertinenza esclusiva sito nel territorio del Comune di Augusta (SR), in contrada

Gattone snc e le coordinate geografiche GMS di riferimento sono: 37° 17' 10.264"N, 15° 4' 33.210"E (GD: 37.286185, 15.075892).

Si trova nella zona esterna al centro abitato nei pressi del confine con i comuni di Carlentini e Melilli in un'area totalmente rurale sebbene dotata delle principali opere di urbanizzazione. La distanza aerea dal centro abitato del comune di Augusta è di circa 14 km. La zona risulta urbanisticamente non definita a prevalente attività agricola. Non risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie tanto che lo stesso PRGC la individua come zona E1.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada privata Gattone, realizzata tramite la cessione volontaria ed in quota uguale dei terreni oggi prospicienti per come indicato nell'allegata tavola grafica e fotografica. L'accesso a tale stradella privata avviene tramite il superamento di un cancello metallico che si trova disposto parallelamente alla strada vicinale di contrada San Calogero che dipartendosi dalla S.P. 57 arriva fino all'incrocio con la ex S.S. 114 all'altezza di contrada Costa Saracena (Esso). Dalla strada privata Gattone il quinto varco carrabile sulla sinistra rappresenta l'ingresso alla proprietà di cui si sta relazionando. All'interno del lotto di proprietà, pressoché rettangolare, si trova un villino con struttura in muratura portante in conci di pietra arenaria. Il solaio di copertura è realizzato, secondo la perizia allegata al titolo di proprietà, con putrelle e tavelloni e risulta sormontato da

struttura metallica con funzione di reggi-tegola a formare un tetto a padiglione. La sola veranda esterna, aperta su tre lati, risulta realizzata con struttura metallica, in parte ancorata al villino ed in parte poggiata a terra. L'orditura è in legno con sovrastante tegolato. Distributivamente si accede ad una zona giorno con angolo cottura e tramite un disimpegno si può accedere a due camere e al bagno. L'altezza netta di piano interna risulta pari a circa m 2,70, mentre la veranda esterna presenta un'altezza massima pari a m 2,80 e minima pari a m 1,95 sotto tegola.

I prospetti risultano rifiniti con intonaco a civile e farina di quarzo in mediocre stato di conservazione. Lo stato interno dell'immobile risulta appena sufficiente e presenta finiture mediocri e uno stato di conservazione coerente con l'età dell'immobile (ante 1.9.1967).

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in normale stato di conservazione ad eccezione di puntuali problemi di umidità;
- bagno di fattura corrente e con impianti funzionanti;
- pavimentazione di qualità commerciale;
- porte interne di qualità commerciale ma funzionanti;
- serramenti esterni del tipo metallico non coibentato senza persiane o avvolgibili e vetro semplice;

- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia e non a norma;
- non è presente impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di uno scaldabagno elettrico da 50 litri.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è appena sufficiente. La superficie commerciale ragguagliata per come riportata nell'elaborato grafico allegato è pari a **mq 133,77** calcolata in base alla norma UNI 10750, all'allegato C al D.P.R. n. 138/98, all'allegato 5 del manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e, soprattutto, agli usi e consuetudini locali.

Si riportano in appresso le percentuali di omogeneizzazione impiegate per le varie superfici:

- a) 100% della superficie residenziale lorda (SLR);
- b) 50% della superficie dei muri/pilastri in comune;
- c) 60% delle verande a piano terra direttamente accessibili e coperte;
- d) 35% dei balconi e terrazze privati;
- e) 35% di patii e porticati privati;
- f) 25% di balconi e terrazze scoperte privati;
- g) 10% di giardini in ville e villini privati fino al quintuplo della SLR punto a);
- h) 2% di giardini in ville e villini privati oltre al quintuplo della SLR punto a).

3.3 Stato di possesso

Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta nel possesso [REDACTED] [REDACTED] che vi ha stabilito la propria residenza da come risulta nel certificato di residenza del 8.4.2025 in atti.

In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

Gli immobili risultano essere di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e sono pervenuti all'attuale proprietaria giusto atto pubblico di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 7.12.2022 Rep. **916/680**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 14.12.2022 al n. **18264** di formalità da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ di usufrutto, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{6}$ di nuda proprietà e $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{6}$ di nuda proprietà e $\frac{1}{6}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{6}$ di nuda proprietà e $\frac{1}{6}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A [REDACTED], nata a C [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], i suddetti diritti pervennero in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 8.10.2001 rep. 8350/1299, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 15.10.2001 al n. 12505 di formalità e successivo atto notarile pubblico di Conferma a rogito dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 7.12.2022 rep. 916/680 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 14.12.2022 al n. 18263 di formalità. L'usufrutto di ½ spettante a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] si è riunito alla nuda proprietà con la morte del medesimo avvenuta in data 17.7.2019.

3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 2248 del 11/11/2024**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per un montante pari ad € 120.000,00 (sorte capitale € 73.318,19) e contro

██████████ nata a L. ██████ il ██████ (C.F.: ██████████) derivante da decreto ingiuntivo di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Siracusa in data 23.10.2024 rep. 1180/2024.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7958 del 28/5/2025**, a favore di ██████████. con sede a ██████████ (C.F.: ██████████) e contro ██████████ nata a ██████ il ██████ (C.F.: ██████████), Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Siracusa in data 13.5.2025 rep. 1972/2025.

c) altre informazioni per l'acquirente:

- non risulta costituito alcun condominio e, pertanto, non risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolute;
 - rate condominiali ordinarie insolute;
 - quote bollette condominiali non pagate;
- non sono emerse altre cause in corso oltre a quelle ivi citate;
- non sono presenti tabelle millesimali;
- non è stato riferito di alcun canone condominiale.

3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità – APE

Relativamente alla conformità urbanistica ed edilizia l'atto di compravendita e conferma ai rogiti del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 7 dicembre 2022, rep. 916 e racc. 680, evidenzia;

- che con atto di compravendita del 8 ottobre 2001 (ai rogiti del Notaio [REDACTED] in [REDACTED], rep. 8350 e racc. 1299) fu venduto il terreno agricolo sito in Comune di Augusta, nella contrada Gattone, esteso mq 1.896 e all'epoca riportato in catasto terreni del comune di Augusta al foglio 8 particella 212 (oggi 884);
- che su tale terreno insisteva un fabbricato (oggi p.lla 884 sub 3), anch'esso oggetto di compravendita, che non venne descritto nel corpo del rogito in quanto non autonomamente censito in catasto;
- che, quindi, detta compravendita doveva contenere le relative dichiarazioni urbanistiche obbligatorie ex Legge 47/85;
- che l'omissione di tali dichiarazioni comportò la nullità dell'atto;
- che ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della Legge 47/85 si poteva procedere alla conferma dell'atto, anche ad opera di una sola delle parti, mediante atto successivo contenente le dichiarazioni omesse;

- che fu redatta in data 8 ottobre 2022 apposita perizia dall'ingegnere [REDACTED], iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. [REDACTED] della sezione A, asseverata con giuramento in data 8 novembre 2022, presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa, n. cronologico 1422/2022, attestante che *"la costruzione di cui trattasi, per tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile antecedente al 1 Settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche all'originale"*.

In tale perizia giurata, allegato "B" dell'atto di compravendita e conferma, il Tecnico prima emarginato, riferisce sotto la sua personale responsabilità, tra l'altro, quanto integralmente riportato in appresso: "... Da accertamenti effettuati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, fornendo l'ubicazione e i nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile, desumibili dal titolo di proprietà, non è stata riscontrata l'esistenza di una pratica edilizia. L'amministrazione comunale, infatti, custodisce in deposito tutti i progetti edilizi presentati sul territorio di competenza a partire dal 1° settembre 1967, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili. Per gli immobili realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967, non soggetti al rilascio di alcun atto di autorizzazione e/o concessione, non esiste alcuna pratica edilizia. In questi casi l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta, quale documentazione dimostrante la liceità

dell'immobile, richiede apposita perizia giurata di un tecnico abilitato, attestante la consistenza e l'epoca di costruzione dello stesso."

Poiché la perizia redatta dal tecnico riporta lo stato dei luoghi esattamente come quello riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, si rimanda alla stessa quale documento comprovante la regolarità edilizia ed urbanistica per come attestato e giurato per come, secondo lo stesso, accettato e consentito dal Comune di Augusta.

Sotto il profilo catastale bisogna precisare ancora che la particella denominata 884 **sub 4**, area urbana priva di rendita, deriva, come rilevato da verifiche aerofotogrammetriche storiche, dalla demolizione di una precedente superfetazione indicata in catasto precedentemente come sub 2 della particella 212 (oggi 884) del foglio 8 del Comune di Augusta.

Allo scopo si sono estratti e risultano allegati alla presente gli elaborati planimetrici catastali del 2010 e del 2022 (esattamente prot. n. SR0012717 del 18.1.2011 - mappale n. 243252 del 22/12/2010 e prot. n. SR0061375 del 10.11.2022 – mappale n. 61314 del 10/11/2022).

Allo stato l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità e gli impianti presenti non risultano conformi alle vigenti disposizioni normative. In relazione all'Attestato di Prestazione Energetica si è proceduto alla sua estrazione dagli archivi del sistema "APE-Sicilia" in quanto già allegato all'atto di provenienza e valido.

4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20 % della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

I detti coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o - \delta_h$) sono legati:

- δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);
- δ_{ed} all'edificio (di pregio: 1,2 - residenziale: 1,0 - civile: 0,95 - popolare: 0,90 - altro: 0,85);
- δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 - comm:1,3 - uff:1,1 - mag/lab:0,9 - lastrici:0,2);
- δ_p al piano (Ps: 0,80 - Pt: 0,90 - P1:1,00 - P>2: 1,05);
- δ_o all'orientamento predominante (nord: 0,90 - est: 1,00 - sud:1,10 - ovest: 0,95);
- δ_h all'altezza utile media ($h > 2,7$: 1,0 - $2,4 < h < 2,7$: 0,95 - $1,5 < h < 2,4$: 0,9).

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dei beni.

4.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

L'unità immobiliare costituente il lotto in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 133,77 calcolata, come già riferito, in base alla norma UNI 10750, all'allegato C al D.P.R. n. 138/98, all'allegato 5 del manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e, soprattutto, agli usi e consuetudini locali. Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $\delta_r = 0,799425$.

4.2 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti online, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili come quello in esame cautelativamente V_m pari a **€/mq 650,00**. Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 0,799425 \times \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 133,77 = \text{€ } 69.510,40$.

4.3 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 3.480,00 e le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 10%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€ 3.480,00
Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 10%	<u>€ 348,00</u>
Reddito annuo netto	€ 3.132,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 3,10% ed essendo $\delta_r=0,799425$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 3,8778% e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a $\text{€ } 3.132,00 \times 100/3,8778 = \text{€ } 80.767,71$.

4.4 Determinazione del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto: $(\text{€ } 69.510,40 + \text{€ } 80.767,71)/2 = \text{€ } 75.139,06$ ed in cifra tonda **€ 75.100,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati

$$\Delta = |\text{€ } 69.510,40 - \text{€ } 80.767,71| = \text{€ } 11.257,31 \leq 20 \% \text{ di } \text{€ } 75.139,06 = \text{€ } 15.027,81$$

non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO

Utilizzando il valore di mercato del bene sopra determinato ed applicando a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si riesce a determinare agevolmente e con sufficiente correttezza il più probabile valore locativo cercato.

In tale caso, infatti, si conosce il valore di mercato del bene e si può determinare il reddito annuo netto utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato $r_s = r_m / \delta_r$. Sommando al reddito annuo netto così ricavato una congrua percentuale dello stesso per tenere conto di spese di manutenzione e ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione e simili si determina il reddito annuo lordo che si può assumere coincidente con il valore locativo annuale cercato. È appena il caso di evidenziare che tale valore annuo di locazione è la base per eventuali osservazioni e/o indicazioni relative alla congruità del contratto locativo in essere.

Nel paragrafo 4.1 si è determinato in € 75.100,00 il più probabile valore di mercato del lotto in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio specifico di capitalizzazione pari a 3,8778%. Procedendo nei calcoli si ricava un reddito annuo netto pari a € $75.100,00 \times 3,8778/100 = € 2.912,22$ ed incrementando tale valore di una quota già determinata pari al 10% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a € $2.912,22 \times 1,10 = € 3.203,44$ da cui si determina, in cifra tonda, un valore locativo mensile pari a € 270,00 e, quindi, un valore locativo lordo annuale pari a **€ 3.240,00**.

6 CONCLUSIONI

L'immobile di cui ci si occupa nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo al netto delle decurtazioni stimabile in:

Valore di stima precedentemente determinato: **€ 75.100,00**

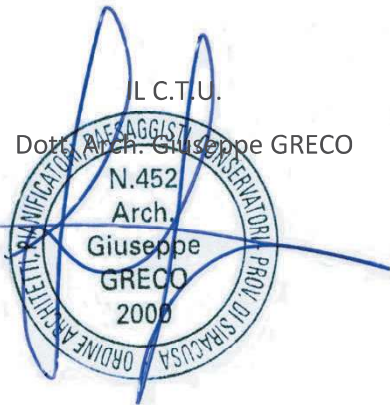
Decurtazioni:

✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (circa 6,8%): **-€ 5.100,00**

€ 70.000,00

Il prezzo arrotondato da porre a base della vendita forzata sarà pari a **€ 70.000,00**

Siracusa, lì 26 settembre 2025



ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#) Copia verbale di sopralluogo;
- [Allegato 2](#) Copia visure catastali;
- [Allegato 3](#) Copia piante catastali in atti;
- [Allegato 4](#) Copia elaborati planimetrici catastali 2011 e 2022;
- [Allegato 5](#) Copia titolo di proprietà;
- [Allegato 6](#) Perizia giurata Ing. [REDACTED];
- [Allegato 7](#) Elaborato grafico e fotografico Tavola Unica;
- [Allegato 8](#) A.P.E. vidimato Catasto Regionale;
- [Allegato 9](#) Scheda sintetica conteggi;
- [Allegato 10](#) Copia avvenuto invio della Consulenza alle Parti.