



**PERIZIA GIURIDICA - Relazione tecnica integrativa**

**Esecuzione immobiliare n.195/2015**

Ill.mo sig. Giudice Pianoforte dott. Antonio

**1) Premessa**

In data 29/10/2025 il sottoscritto, dott. ing. Nobile Giovanni Luca iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.195/2015 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, ha ricevuto, a mezzo pec, il richiamo della S.V. al fine di aggiornare la valutazione del Lotto 3 in seguito alla morte degli usufruttuari.

**2) Aggiornamento valori di stima del Lotto 3 e situazione catastale**

I beni compresi nel Lotto 3, così come indicato nella relazione del sottoscritto depositata nell'Agosto 2016, riguardano due unità immobiliari site a Comiso in via dei Cedri e precisamente:

- ✓ al civico 16, il magazzino/garage a piano terra censito al N.C.E.U. al F. 13 p.lla 347 sub.3;
- ✓ al civico 14, l'appartamento sito al primo piano censito al N.C.E.U. al F. 13 p.lla 347 sub.4.

E' stato effettuato un sopralluogo dal sottoscritto insieme al custode giudiziario nominato avv. Sandro Portelli in data 02/03/2026; in quella sede è stato riscontrato che gli immobili si trovano nelle medesime condizioni riscontrate durante i sopralluoghi del 2016 e, comunque, in buono stato d'uso e





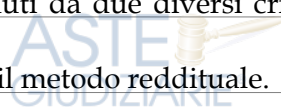
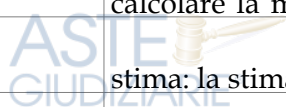
di manutenzione.



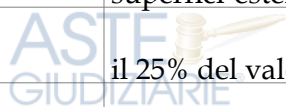
Confrontando i valori OMI del 2016 con quelli odierni, si osserva una variazione dei prezzi del mercato immobiliare in positivo per le civili abitazioni ed in negativo per le autorimesse; occorre, quindi, procedere con una nuova valutazione dei beni.



Per il ricalcolo del valore dei beni del Lotto in esame si è scelto di calcolare la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica con il metodo reddituale.



Riguardo al metodo di stima commerciale si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta abitabile e superfici esterne quali balconi e pertinenze esterne, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte.



Il secondo metodo di stima, ossia quello analitico con metodo reddituale, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.



#### A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Comiso ed, in particolare, si fa riferimento alla zona D1 "Periferica/AREE PERIFERICHE".



In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia del lotto di vendita, alle finiture ed alle condizioni dello stabile, si ritiene di





utilizzare il valore di 280,00 €/mq per il piano terra e di 800,00 €/mq per l'appartamento; si ottiene quindi:

$$\text{Piano terra sub.3: } [125,86 \text{ mq} + 0,25 \times 40,55 \text{ mq}] \times 280,00 \text{ €/mq} = \mathbf{38'079,30 \text{ €}}$$

$$\text{Piano primo sub.4: } [170,15 \text{ mq} + 0,25 \times 21,55 \text{ mq}] \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{140'430,00 \text{ €}}$$

*B. Stima analitica con il metodo reddituale*

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto ( $R_n$ ) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo ( $R_L$ ) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 20% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,5%.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia del lotto, si ritiene di utilizzare il valore di 1,10 €/mq/mese per il piano terra e di 3,00 €/mq/mese per l'appartamento; si ottiene quindi, per il piano terra, sub.3:

$$R_L = [125,86 \text{ mq} + 0,25 \times 40,55 \text{ mq} \times 1,10 \text{ €/mq/mese} \times 12\text{mesi}] = 1'795,17 \text{ €/anno}$$

$$R_n = R_L - R_L \times 0,20 = 1'436,13 \text{ €/anno,}$$

applicando un tasso di capitalizzazione del 3,50 %, ossia:

$$1'436,13 \text{ €/anno} : 0,035 = \mathbf{41'032,39 \text{ €}},$$

mentre per il piano primo, sub.4, si ottiene:

$$R_L = [170,15 \text{ mq} + 0,25 \times 21,55 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq/mese} \times 12\text{mesi}] = 6'319,35 \text{ €/anno}$$





$$R_n = R_L - R_L \times 0,20 = 5'055,48 \text{ €/anno,}$$

applicando un tasso di capitalizzazione del 3,50 %, ossia:

$$5'055,48 \text{ €/anno} : 0,035 = \mathbf{144'442,29 \text{ €.}}$$

Per ottenere il valore più attendibile per gli immobili in esame si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti con i due criteri di stima:

$$\text{Piano terra sub.3: } (38'079,30 \text{ €} + 41'032,39 \text{ €}) / 2 = \mathbf{39'555,84 \text{ €}}$$

$$\text{Piano primo sub.4: } (140'430,00 \text{ €} + 144'442,29 \text{ €}) / 2 = \mathbf{142'436,14 \text{ €}}$$

### 3) VALORE FINALE DELE BENE

Il valore finale del Lotto 3 è di **181'991,99 €** da cui si devono decurtare per la certificazione energetica e per il libretto d'impianto 378,20 €, ottenendo così il valore di **181'613,79 €**.

**In definitiva il valore di vendita in cifra tonda è il seguente:**

**181'600,00 € (centottantunomilaseicento/00€)**

### 4) Conclusioni

Con quanto esposto, si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 05/03/2026

IL C.T.U.

(dott. ing. Nobile Giovanni Luca)

