

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DI

BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.)

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

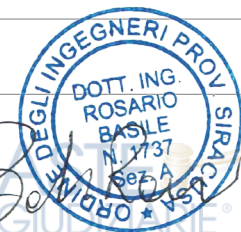
Dott.ssa Concita Cultrera

Proc. R.G.Es. 113/2024

Il sottoscritto Ing. Rosario Basile, nato a Milano (MI) il 08 Aprile 1977, con studio professionale in Siracusa, Via Corinto n. 14, ed iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 1737 Sez. A, è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del TRIBUNALE DI SIRACUSA Seconda sezione Civile Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, in merito alla nomina di CTU come esperto per la stima dei beni pignorati relativi al Proc. R.G.Es. 113/2024, giusto Decreto di Nomina del 23/08/2024, Notificato tramite PEC il 26/08/2024, al fine di redigere una perizia estimativa per determinare il valore di n. 3 immobili pignorati, come risulta da Ispezione Ipotecaria n. T1 379415 del 17/04/2024, per Atto Esecutivo o Cautelare 7/26 Verbale di Pignoramento Immobili, siti nel Comune di Lentini (SR), occupati attualmente dai DEBITORI "Omissis"; così riepilogati e meglio identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1 FORMATA DAIMMOBILE N. 1: RIF. 1 - COMUNE DI LENTINI (SR) Via Tevere n. 13,

Foglio 78, Particella 1040, Sub 2, P.1, Categoria A/4, Classe 3, Vani 3,

R.C. €. 92,96; Per il diritto di Proprietà 1/1.

25 **IMMOBILE N. 2:** RIF. 2 - **COMUNE DI LENTINI (SR) Via Formia n. 2**, Fo-
26 glio 78, Particella 814, Sub. 3, P.2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3,5, R.C.
27 €. 86,76; Per il diritto di Proprietà 1/1.

28 UNITÀ NEGOZIALE N. 2 FORMATA DA

29 **IMMOBILE 1:** Rif. 3 - **COMUNE DI LENTINI (SR) Via Formia n. 4,**

30 Foglio 78, Particella 814, Sub. 1, P.T., Categoria C6, Classe 2, Mq. 57,
31 R.C. €. 97,15; Per il diritto di Proprietà 2/6.

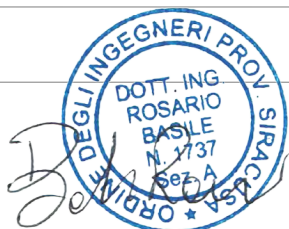
32 **PREMESSA**

33 Al fine di espletare l'incarico conferito, il sottoscritto ha effettuato alcuni so-
34 pralluoghi atti a rilevare l'ubicazione, la consistenza e lo stato attuale
35 dell'immobile, nonché le rifiniture in esso presenti.

36 Sono state effettuate le opportune indagini di mercato, quali la consultazio-
37 ne delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la consul-
38 tazione dei valori di mercato prodotti da consulenti immobiliari della provin-
39 cia in qualità di valutatori FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari
40 Professionali), nonché la consultazione on-line di alcune Banche Dati Im-
41 mobiliari (Real Value - Scenari Immobiliari ed Osservatorio nazionale
42 FIAIP), ed accesso agli atti al fine di dettagliare la corretta condizione urba-
43 nistica degli immobili, per reperire ogni elemento utile e necessario alla
44 formulazione del giudizio di stima.

45 I risultati di tali indagini, i dati di consistenza, i parametri adottati, le consi-
46 derazioni estimali ed i relativi conteggi a cui il sottoscritto è pervenuto ven-
47 gono di seguito esposti.

48 UNITÀ NEGOZIALE N. 1



IMMOBILE N. 1: RIF. 1 - COMUNE DI LENTINI (SR) Via Tevere n. 13,

Foglio 78, Particella 1040, Sub 2,

P.1, Categoria A4, Classe 3, Vani 3, R.C. €. 92,96; PARTITA 11105

1 - OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile, facente parte del riepilogo identificato con RIF. 1, oggetto della presente relazione estimativa, è quello di seguito elencato:

1. Casa unifamiliare sita in via Tevere n. 13 in Lentini (SR), avente i seguenti dati identificativi: Comune E532, LENTINI (SR), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana, Foglio 78, Particella 1040, Subalterno 2, Cat. A4, Classe 3, Abitazione di Tipo Popolare, Consistenza 3 vani, Piano 1° (ALL.01V e ALL.01P) e (TAV.T3-T4)

L'immobile di cui al precedente punto 1, destinato a civile abitazione, fa parte di un corpo di fabbrica aventi n. 3 piani fuori terra, e trovasi al piano 1° con ingresso da Via Tevere n. 13. I lavori per la costruzione di detto immobile furono iniziati il 24/09/1958 ed ultimati il 30/06/1960 assentiti, con Nulla Osta n. 368 del 30/09/1958 (ALL.01D1, D2, D3, D4), e per la quale fu rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 11/10/1960 (ALL.01.AB), e successivamente è stato oggetto di Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica) emessa dal Sindaco del Comune di Lentini in data 20/10/1994, Rep. 26004, Pratica Edilizia n. 501/92, (ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), e per la quale non risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Esso risulta ubicato in zona semicentrale del Comune di Lentini, all'interno di un contesto urbanistico fitto di fabbricati ad uso residenziale, con rete viaria a maglia regolare, definita perlopiù da isolati con ampiezze ridotte.



73 **2 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

74 L'immobile pignorato giusto Atto Giudiziario del 12/03/2024 Numero di Re-
75 pertorio 412 UNEP C/O Tribunale di Siracusa, con Atto Esecutivo Cautela-
76 re n. 726 Verbale di Pignoramento Immobile, risulta a favore di "Omissis",
77 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

78 La sua ubicazione ricade in una zona semicentrale/periferica di Lentini, ben
79 servita a livello infrastrutturale, in adiacenza a principali vie della città, quali
80 il viale Giovanni Bovio e la via Bologna.

81 Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centra-
82 le della città, localizzate ad Est lungo la via Giacomo Matteotti e a Nord di
83 via Attilio Regolo, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva
84 di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente co-
85 stituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli
86 lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologi-
87 co che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di ristruttu-
88 razione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportu-
89 namente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari con-
90 dizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

91 Da ricerca effettuata presso il sito istituzionale del Comune di Lentini, alla
92 Sezione Urbanistica, si è rilevato che il contesto urbanistico nel quale esso
93 ricade, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, è definito
94 come zona "B2 Edilizia Intensiva Art. 37".

95 **1-** La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente
96 urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il



97 periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;

98 Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una

99 quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione.

100 **2-** Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e tra-

101 sformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché nuove

102 costruzioni;

103 **3-** La densità edilizia massima è di mc/mq. 5;

104 **4-** I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale: densità

105 fondiaria massima è di 9 mc/mq. e l'altezza massima di m. 11;

106 **5 ... 8** – Omissis;

107 **9-** Piani fuori terra massimo tre;

108 **10-** Destinazioni d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

109 a) residenza;

110 b) servizi sociali di proprietà pubblica;

111 c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;

112 d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

113 e) attrezzature a carattere religioso;

114 f) ristoranti, bar, locali di divertimento;

115 g) commercio al dettaglio;

116 h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone;

117 i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;

118 j) uffici pubblici e privati, studi professionali;

119 k) garages di uso pubblico.

120 Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manu-



121 tenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ri-
122 strutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr),
123 Nuova costruzione (Nc).

124 I parametri urbanistici ed edilizi sono:

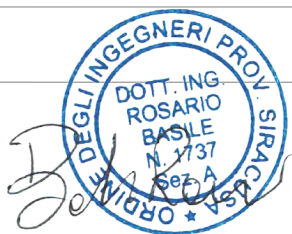
- 125 • Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq;
- 126 • Altezza massima (H max): 11,00 m.

127 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la su-
128 perficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto
129 interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione
130 è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero
131 sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti ec-
132 cedente rispetto agli indici di zona.

133 3 - DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

134 3.1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

135 L'immobile, come già detto in precedenza, risulta essere stato edificato
136 prima degli anni '60. Sulla base di informazioni raccolte, in fase preliminare,
137 dall'epoca della sua realizzazione ad oggi, i lavori furono assentiti con Nulla
138 Osta n. 368 del 30/09/1958, (ALL.01D1, D2, DE3, D4) iniziati il 24/09/1958
139 ed ultimati il 30/06/1960 e per il quale fu rilasciata autorizzazione di abitabi-
140 lità in data 11/10/1960 (ALL01.AB). Successivamente, è stato oggetto di
141 Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica), emessa dal Sindaco del
142 Comune di Lentini in data 20/10/1994, Rep. 26004, Pratica Edilizia n.
143 501/92, (ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), riguardante le Unità Immobiliari,
144 partita 1105 foglio 78 mappale 1040 sub 1, 2, 3, 4;



145 partita 12445 foglio 78 mappale 814 sub 3;

146 partita 12443 foglio 78 mappale 814 sub 2;

147 partita 12444 foglio 78 mappale 814 sub 4;

148 per l'esecuzione di opere riguardanti la

149 • Sopraelevazione del piano 3 su via Formia;

150 • Modifiche interne ai piani 1° e 2° su via Formia;

151 • Modifiche interne ai piani 1° e 2° su via Tevere e via Bovio;

152 • Costruzione volumi tecnici al piano 3° di via Tevere e via Bovio.

153 Specificatamente, per quanto riguarda l'unita immobiliare in esame, ovvero

154 foglio 78, mappale 1040, sub 2, si evince dai sopralluoghi e dalle piante

155 planimetriche depositate in catasto, che l'immobile risulta composto da mu-

156 ratura portante e solai di piano in latero-cemento, così come di prassi co-

157 struttiva dell'epoca, il tutto sviluppato al piano primo. Esso presenta esposi-

158 zione Ovest sul fronte principale di via Tevere ed a Sud su via Bovio, men-

159 tre sia il lato Nord che il lato Est sono posti a confine con altre ditte. Le fac-

160 ciate si presentano intonacate e con tinteggiatura policromatica, gli infissi

161 esterni sono in alluminio pressofuso non taglio termico e dotati alcuni di av-

162 volgibile in plastica, ed altri dotati di persiane sempre in alluminio. La pavi-

163 mentazione dei vari ambienti risulta in parte con mattonelle di gres ed in

164 parte con ceramica. Gli infissi interni risultano essere in legno tamburato.

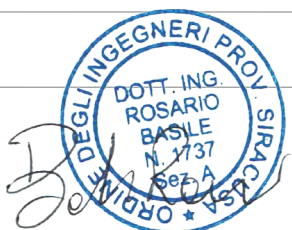
165 Internamente le pareti si presentano in un discreto stato di conservazione

166 con tinteggiatura classica da interni di diversi colori (ALL. T4).

167 Si fa notare che rispetto alla disposizione interna riportata nel progetto in

168 Sanatoria, di cui alla Legge 47/85 e alla Legge Reg. 37/85, sono state rile-





169 vate delle variazioni consistenti nell'abbattimento di muri divisorii interni e
170 conseguente variazione della distribuzione interna. Quanto riferito è rileva-
171 bile negli elaborati redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente perizia
172 (ALL. T2).

173 3.2 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

174 Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata
175 utilizzata la superficie al lordo e al netto delle murature, computata sulla
176 base dei rilievi eseguiti e sui dati riportati negli elaborati grafici in possesso.
177 Il calcolo delle superfici al lordo e al netto delle murature risulta di fonda-
178 mentale importanza per l'applicazione dei metodi di stima che verranno in
179 seguito adottati.

180 L'appartamento sviluppa una superficie lorda e netta arrotondata come sot-
181 to riportato:

182 U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
183 mq	55,00	46,00

184 4 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

185 4.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

186 L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodo-
187 logie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudi-
188 zio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più
189 probabile valore di mercato.

190 Per quanto concerne la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna pre-
191 mettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commer-
192 ciale dell'unità in oggetto, cioè quel valore che in una libera contrattazione

193 tra la pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di de-
194 terminare il punto di incontro tra domanda e offerta.

195 Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene sono
196 connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

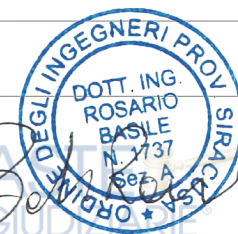
197 Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più
198 *probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale.

199 La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi
200 procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diret-
201 to, basato su di un procedimento sintetico-comparativo, il secondo indiretto
202 o analitico, basato sulla capitalizzazione dei redditi.

203 Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi
204 procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in
205 esame, quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni con analoghe
206 caratteristiche.

207 Per quanto riguarda il procedimento indiretto, il più noto è quello per "capi-
208 talizzazione dei redditi". In sintesi, esso si articola nella capitalizzazione ini-
209 ziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri
210 che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libe-
211 ro mercato.

212 Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile,
213 all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e te-
214 nendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la
215 consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il
216 reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricer-



217 che di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari, Banche dati immobi-
218 liari, e l'andamento delle transazioni medie sugli immobili, si determina il
219 valore attuale operando come segue.

220 4.2 - PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

221 **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

222 L'edificio su cui insiste l'immobile in perizia si sviluppa su un livello e pre-
223 senta affacci su due fronti (S-O). L'unità immobiliare, oggetto di stima, si
224 estende per tutto il piano primo per circa mq 46.00 al netto dei muri perime-
225 trali ed interni. Il valore di riferimento per immobili simili destinati a civile
226 abitazione si può assumere pari a €/mq 540,00 (euro su mq cinquecento-
227 quaranta/00). Detto valore scaturisce da indagini di mercato, da consulta-
228 zione delle quotazioni OMI, da consultazione dei valori di mercato prodotti
229 da consulenti immobiliari della provincia di Siracusa in qualità di valutatori
230 FIAIP, nonché da consultazione on-line di alcune Banche Dati Immobiliari
231 (Real Value - Scenari Immobiliari ed Osservatorio nazionale FIAIP).

232 **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

233 Superficie lorda immobile cui al punto 1:

234 mq 55,00 x €/mq 540,00 = Euro 29.700,00

235 In cifra tonda **Euro 30.000,00 (Euro Trentamila00).**

236 4.3 - PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

237 **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

238 L'immobile, oggetto di stima, che si estende per tutto il piano primo ha una
239 superficie netta di circa mq 46,00. Il valore di locazione, riferito alla zona in
240 cui è ubicato, con destinazione a civile abitazione, si può assumere pari a



241 €/mq x mese 1,90 (euro su mq per mese uno/90).

242 **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

243 Superficie netta immobile di cui al punto 3.2:

244 mq 46,00 x €/mq x mese 1,90 = 87.40 €/mese

245 In cifra tonda **Euro/mese 87,00 (Euro/mese Ottantasette/00).**

246 Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita

247 dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione,

248 quote di ammortamento, premio di assicurazione), ed un tasso di capitaliz-

249 zazione (i) pari al 3%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

250 - $RI \times 0.9 = € 87,00 \times 0.9 = € 78,30$ (Reddito Netto mensile per locazione)

251 - $€ 78,30 \times 12 \text{ mesi} = € 939,60$ (Reddito Netto annuo per locazione)

252 - $Rn / i = € 939,60 / 0.03 = € 31.320,00$

253 Valore per capitalizzazione dei redditi:

254 **Euro 31.000,00 (Euro trentunomila00)**

255 ***** **VALORE FINALE DELL'IMMOBILE** *****

256 Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si

257 può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al

258 punti 1, oggetto di stima, quale media aritmetica dei due diversi risultati:

259 A) Metodo sintetico-comparativo € 30.000,00

260 B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 31.000,00

261 **Valore dell'immobile** risultante attendibile € 30.500,00

262 In cifra tonda: **Euro 30.000,00 (Euro Trentamila00)**

263 UNITÀ NEGOZIALE N. 1

264 **IMMOBILE N. 2:** RIF. 2 - **COMUNE DI LENTINI (SR) Via Formia n. 2,**





265

Foglio 78, Particella 814, Sub. 3,

266

P.2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3,5, R.C. €. 86,76;

267

1 - OGGETTO DELLA STIMA

268

L'immobile, facente parte del riepilogo identificato con RIF 2, oggetto della

269

presente relazione estimativa, è quello di seguito elencato:

270

2. Casa unifamiliare sita in via Formia n. 2 di Lentini (Sr), avente i seguenti

271

dati identificativi: Comune E532, LENTINI (SR), Catasto FABBRICATI, Se-

272

zione Urbana, Foglio 78, Particella 814, Subalterno 3, Cat A4, Classe 2,

273

Abitazione di Tipo Popolare, Consistenza 3 vani, Piano 2°, R.C. €. 86,76

274

(ALL.02V, 02P) e (TAV.T3-T4).

275

L'immobile di cui al precedente punto 2, è destinato a civile abitazione e fa

276

parte di un corpo di fabbrica aventi n. 4 piani fuori terra. Tale immobile, si

277

trova al Piano 2°, con ingresso da Via Formia n. 2. I lavori per la costruzio-

278

ne di detto immobile furono autorizzati con Nulla Osta Pratica n. 192 del

279

12/09/1969 (ALL.02D1, D2, D3), e successivamente è stato oggetto di

280

Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica) emessa dal Sindaco del Co-

281

mune di Lentini in data 20/10/1994, Rep. 26004, Pratica Edilizia n. 501/92,

282

(ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), e per la quale non risulta rilasciata auto-

283

rizzazione di abitabilità. Esso risulta ubicato in zona semicentrale del Co-

284

mune di Lentini, all'interno di un contesto urbanistico fitto di fabbricati ad

285

uso residenziale, con rete viaria a maglia regolare, definita perlopiù da iso-

286

lati con ampiezze ridotte.

287

2 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

288

L'immobile pignorato giusto Atto Giudiziario del 12/03/2024 Numero di Re-



289 pertorio 412 UNEP C/O Tribunale di Siracusa, con Atto Esecutivo Cautela-

290 re n 726 Verbale di Pignoramento Immobile, è risultante a favore di "Omis-

291 sis", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

292 La sua ubicazione ricade in una zona semicentrale/periferica di Lentini, ben

293 servita a livello infrastrutturale, in adiacenza a principali vie della città, quali

294 il viale Giovanni Bovio e la via Bologna.

295 Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centra-

296 le della città, localizzate ad Est lungo la via Giacomo Matteotti e a Nord di

297 via Attilio Regolo, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva

298 di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente co-

299 stituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli

300 lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologi-

301 co che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di ristruttu-

302 razione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportu-

303 namente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari con-

304 dizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

305 Da ricerca effettuata presso il sito istituzionale del Comune di Lentini, alla

306 Sezione Urbanistica, si è rilevato che il contesto urbanistico nel quale esso

307 ricade, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, è definito

308 come zona "B2 Edilizia Intensiva Art. 37.

309 **1-** La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente

310 urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il

311 periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;

312 Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera



- 313 e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione.
- 314 **2-** Con concessione singola sono consenti interventi di ampliamento e tra-
- 315 sformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché nuove
- 316 costruzioni;
- 317 **3-** La densità edilizia massima è di mc./mq. 5;
- 318 **4-** I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale: densità
- 319 fondiaria massima è di 9 mc /mq. e l'altezza massima di m; 11
- 320 **5 ... 8 – Omissis;**
- 321 **9-** Piani fuori terra massimo tre.
- 322 **10-** Destinazioni d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).
- 323 l) residenza;
- 324 m) servizi sociali di proprietà pubblica;
- 325 n) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- 326 o) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 327 p) attrezzature a carattere religioso;
- 328 q) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 329 r) commercio al dettaglio;
- 330 s) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone;
- 331 t) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- 332 u) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 333 v) garages di uso pubblico.
- 334 Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manu-
- 335 tenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ri-
- 336 strutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr),



337 Nuova costruzione (Nc).

338 I parametri urbanistici ed edilizi sono:

- 339 • Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq;
- 340 • Altezza massima (H max): 11,00 m.

341 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la su-
342 perficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto
343 interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione
344 è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero
345 sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti ec-
346 cedente rispetto agli indici di zona.

347 **3 - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

348 **3.1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

349 L'immobile, come già detto in precedenza, risulta essere stato edificato
350 prima degli anni '70. Sulla base di informazioni raccolte, in fase preliminare,
351 dall'epoca della sua realizzazione ad oggi i lavori furono assentiti con Nulla
352 Osta Pratica n. 192 del 12/09/1969 (ALL.02D1, D2, D3). Successivamente
353 è stato oggetto di Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica), emessa
354 dal Sindaco del Comune di Lentini in data 20/10/1994 rep. 26004, Pratica
355 Edilizia n. 501/92 (ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), riguardante le Unità
356 Immobiliari,
357 partita 1105 foglio 78 mappale 1040 sub 1, 2, 3, 4;
358 **partita 12445 foglio 78 mappale 814 sub 3;**
359 partita 12443 foglio 78 mappale 814 sub 2;
360 partita 12444 foglio 78 mappale 814 sub 4;



361 per l'esecuzione di opere riguardanti la

362 • Sopraelevazione del piano 3 su via Formia;

363 • Modifiche interne ai piani 1° e 2° su via Formia;

364 • Modifiche interne ai piani 1° e 2° su via Tevere e via Bovio;

365 • Costruzione volumi tecnici al piano 3° di via Tevere e via Bovio.

366 Specificatamente, per quanto riguarda l'unità immobiliare in esame, ovvero

367 foglio 78, mappale 814, sub 3, si evince dai sopralluoghi e dalle piante pla-

368 nimetriche depositate in catasto, che l'immobile risulta composto da mura-

369 tura portante e solai di piano in latero-cemento, così come di prassi costrut-

370 tiva dell'epoca, il tutto sviluppato al piano secondo. Esso presenta esposi-

371 zione principale a Nord su via Formia, mentre sia il lato Ovest, Sud ed Est

372 sono posti a confine con altre ditte. Le facciate si presentano intonacate e

373 con tinteggiatura policromatica, gli infissi esterni sono in alluminio presso-

374 fuso non taglio termico e dotati alcuni di avvolgibile in plastica, ed altri dota-

375 ti di persiane sempre in alluminio. La pavimentazione dei vari ambienti ri-

376 sulta in parte con mattonelle di gres ed in parte con ceramica. Gli infissi in-

377 terni risultano essere in legno tamburato. Internamente le pareti si presen-

378 tano in un discreto stato di conservazione con tinteggiatura classica da in-

379 terni di diversi colori (ALL.T4).

380 Si fa notare che rispetto alla disposizione interna riportata nel progetto in

381 Sanatoria, di cui alla Legge 47/85 e alla Legge Reg. 37/85, sono state rile-

382 vate delle variazioni consistenti nell'abbattimento di muri divisorii interni e

383 conseguente variazione della distribuzione interna e destinazione d'uso dei

384 locali. Quanto riferito è rilevabile negli elaborati redatti dal sottoscritto ed al-



legati alla presente perizia (ALL. T2).

3.2 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie al lordo e al netto delle murature, computata sulla base dei rilievi eseguiti e sui dati riportati negli elaborati grafici in possesso.

Il calcolo delle superfici al lordo e al netto delle murature risulta di fondamentale importanza per l'applicazione dei metodi di stima che verranno in seguito adottati.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda e netta arrotondata come sotto riportato:

U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
mq	64,00	54.00

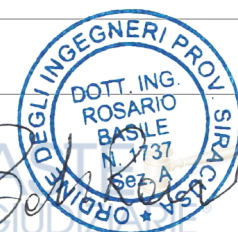
4 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto concerne la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità in oggetto, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra la pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di determinare il punto di incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene sono



409 connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

410 Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più

411 *probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale.

412 La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi

413 procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diret-

414 to, basato su di un procedimento sintetico-comparativo, il secondo indiretto

415 o analitico, basato sulla capitalizzazione dei redditi.

416 Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi

417 procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in

418 esame, quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni con analoghe

419 caratteristiche.

420 Per quanto riguarda il procedimento indiretto, il più noto è quello per "capi-

421 talizzazione dei redditi". In sintesi, esso si articola nella capitalizzazione ini-

422 ziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri

423 che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libe-

424 ro mercato.

425 Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile,

426 all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e te-

427 nendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la

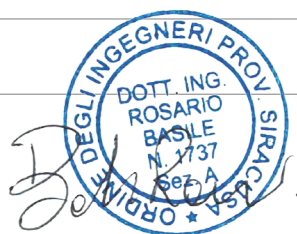
428 consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il

429 reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricer-

430 che di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari, Banche dati immobi-

431 liari, e l'andamento delle transazioni medie sugli immobili, si determina il

432 valore attuale operando come segue.



433 **4.2 - PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

434 **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

435 L'edificio su cui insiste l'immobile in perizia si sviluppa su un livello e pre-
436 senta affaccio su un fronte (N). L'immobile, oggetto di stima, si estende per
437 tutto il piano secondo (mq 54) al netto dei muri perimetrali ed interni. Il valo-
438 re di riferimento per immobili simili destinati a civile abitazione si può as-
439 sumere pari a €/mq 540,00 (euro su mq. cinquecentoquaranta/00). Detto
440 valore scaturisce da indagini di mercato, da consultazione delle quotazioni
441 OMI da consultazione dei valori di mercato prodotti da consulenti immobi-
442 liari della provincia di Siracusa in qualità di valutatori FIAIP, nonché da
443 consultazione on-line di alcune Banche Dati Immobiliari (Real Value - Sce-
444 nari Immobiliari ed Osservatorio nazionale FIAIP).

445 **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

446 Superficie lorda immobile cui al punto 1:

447 $\text{mq } 64 \times \text{€/mq } 540,00 = \text{€ } 34.560,00$

448 In cifra tonda **Euro 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento\00).**

449 **4.3 - PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

450 **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

451 L'immobile, oggetto di stima, che si estende per tutto il piano primo ha una
452 superficie netta di mq 54. Il valore di locazione, riferito alla zona in cui è
453 ubicato, con destinazione a civile abitazione, si può assumere pari a €/mq x
454 mese 1.90.

455 **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

456 Superficie netta immobile di cui al punto 3.2:



457 mq 54 x €/mq x mese 1.90 = €. 102,60/mese

458 In cifra tonda **Euro 100,00/mese (Euro su mese cento/00).**

459 Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita

460 dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione,

461 quote di ammortamento, premio di assicurazione), ed un tasso di capitaliz-

462 zazione (i) pari al 3%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

463 - $RI \times 0.9 = € 100,00 \times 0.9 = € 90,00$ (Reddito Netto mensile per locazione)

464 - $€ 90 \times 12 \text{ mesi} = € 1.080,00$ (Reddito Netto annuo per locazione)

465 - $Rn / i = € 1.080,00 / 0.03 = € 36.000,00$

466 Valore per capitalizzazione dei redditi:

467 **Euro 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**

468 ***** **VALORE FINALE DELL'IMMOBILE** *****

469 Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si

470 può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al

471 punto 1 oggetto di stima, quale media aritmetica dei due diversi risultati:

472 A) Metodo sintetico-comparativo € **34.500,00**

473 B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € **36.000,00**

474 **Valore dell'immobile** risultante attendibile € **35.250,00**

475 In cifra tonda: **Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00).**

476 UNITÀ NEGOZIALE N. 2 FORMATA DA

477 **IMMOBILE 1:** Rif. 3 - **COMUNE DI LENTINI (SR) Via Formia n. 4,**

478 Foglio 78, Particella 814, Sub. 1,

479 P.T., Categoria C6, Classe 2, Mq. 57, R.C. €. 97,15;

480 Per il diritto di Proprietà 2/6.



481 **1 - OGGETTO DELLA STIMA**

482 L'immobile, facente parte del riepilogo identificato con RIF 3, oggetto della
483 presente relazione estimativa, è quello di seguito elencato:

484 **2.** Garage sito in via Formia n. 4 in Lentini (SR), avente i seguenti dati iden-
485 tificativi: Comune E532, LENTINI (SR), Catasto FABBRICATI, Sezione Ur-
486 bana, Foglio 78, Particella 814, Subalterno 1, Cat C/6, Classe 2, Stalle-
487 Scuderie- Rimesse-Autorimesse, Consistenza 57 metri quadri, Piano T°,
488 R.C. €. 97,15 (ALL.03V, 03P) e (TAV.T3,T4).

489 L'immobile di cui al precedente punto 2, destinato a Garage posto al P.T.,
490 fa parte di un corpo di fabbrica aventi n. 4 piani fuori terra, con ingresso da
491 Via Formia n. 4. I lavori per la costruzione di detto immobile furono Autoriz-
492 zati con Nulla Osta Pratica N. 217 del 18/05/1966, e successivamente è
493 stato oggetto di Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica) emessa dal
494 Sindaco del Comune di Lentini in data 20/10/1994, Rep. 26004, Pratica
495 Edilizia n. 501/92, (ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), e per la quale non ri-
496 sulta rilasciata autorizzazione di agibilità. Esso risulta ubicato in zona semi-
497 centrale del Comune di Lentini, all'interno di un contesto urbanistico fitto di
498 fabbricati ad uso residenziale, con rete viaria a maglia regolare, definita
499 perlopiù da isolati con ampiezze ridotte.

500 **2 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

501 L'immobile pignorato giusto Atto Giudiziario del 12/03/2024 Numero di Re-
502 pertorio 412 UNEP C/O Tribunale di Siracusa, con Atto Esecutivo Cautela-
503 re n 726 Verbale di Pignoramento Immobile, è risultante a favore di "Omis-
504 sis", per il diritto di proprietà per la quota di 2/6.





505 La sua ubicazione ricade in una zona semicentrale/periferica di Lentini, ben
506 servita a livello infrastrutturale, in adiacenza a principali vie della città, quali
507 il viale Giovanni Bovio e la via Bologna.

508 Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centra-
509 le della città, localizzate ad Est lungo la via Giacomo Matteotti e a Nord di
510 via Attilio Regolo, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva
511 di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente co-
512 stituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli
513 lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologi-
514 co che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di ristruttu-
515 razione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportu-
516 namente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari con-
517 dizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

518 Da ricerca effettuata presso il sito istituzionale del Comune di Lentini, alla
519 Sezione Urbanistica, si è rilevato che il contesto urbanistico nel quale esso
520 ricade, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, è definito
521 come zona "B2 Edilizia Intensiva Art. 37.

522 **1-** La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente
523 urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il
524 periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;

525 Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera
526 e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione.

527 **2-** Con concessione singola sono consenti interventi di ampliamento e tra-
528 sformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché nuove



529 costruzioni;

530 **3-** La densità edilizia massima è di mc/mq. 5;

531 **4-** I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale: densità

532 fondiaria massima è di 9 mc /mq. e l'altezza massima di m; 11

533 **5 ... 8 – Omissis;**

534 **9-** Piani fuori terra massimo tre.

535 **10-** Destinazioni d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

536 **3.** residenza;

537 **4.** servizi sociali di proprietà pubblica;

538 **5.** associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;

539 **6.** istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

540 **7.** attrezzature a carattere religioso;

541 **8.** ristoranti, bar, locali di divertimento;

542 **9.** commercio al dettaglio;

543 **10.** attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone;

544 **11.** teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;

545 **12.** uffici pubblici e privati, studi professionali;

546 **13.** garages di uso pubblico.

547 Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manu-

548 tenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ri-

549 strutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr),

550 Nuova costruzione (Nc).

551 I parametri urbanistici ed edilizi sono:

552 • Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq;



553

- Altezza massima (H max): 11,00 m.

554

L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la su-

555

perficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto

556

interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione

557

è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero

558

sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti ec-

559

cedente rispetto agli indici di zona.

560

3 - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

561

3.1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

562

L'immobile, come già detto in precedenza, risulta essere stato edificato

563

prima degli anni '70. Sulla base di informazioni raccolte, in fase preliminare,

564

dall'epoca della sua realizzazione ad oggi, i lavori furono assentiti con Nulla

565

Osta n. 217 del 16/05/1966, (ALL.03D1, D2, DE3, D4), e per il quale non fu

566

rilasciata autorizzazione di agibilità. Successivamente, è stato oggetto di

567

Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica), emessa dal Sindaco del

568

Comune di Lentini in data 20/10/1994 Rep. 26004 Pratica Edile n. 501/92,

569

(ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), riguardante le Unità Immobiliari,

570

partita 1105 foglio 78 mappale 1040 sub 1, 2, 3, 4;

571

a) partita 12445 foglio 78 mappale 814 sub 3;

572

b) partita 12443 foglio 78 mappale 814 sub 2;

573

c) partita 12444 foglio 78 mappale 814 sub 4;

574

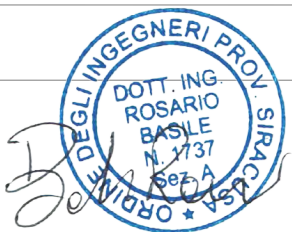
per l'esecuzione di opere riguardanti la

575

- Sopraelevazione del piano 3 su via Formia-

576

- Modifiche interne ai piani 1° e 2° su via Formia e ai Piani Terra;



577 • Modifiche interne ai piani 1° e 2° su via su via Tevere e via Bovio;

578 • Costruzione volumi tecnici al piano 3° di via Tevere/Bovio.

579 Specificatamente, per quanto riguarda l'unità immobiliare in esame, ovvero

580 foglio 78 mappale 814, sub 1, Piano T, si evince dai sopralluoghi e dalle

581 piante planimetriche depositate in catasto, che l'immobile risulta composto

582 da muratura portante e solai di piano in latero-cemento, così come di prassi

583 costruttiva dell'epoca, il tutto sviluppato al piano terra. Esso presenta espo-

584 sizione Nord sul fronte principale di Formia, mentre, risulta a confine con al-

585 tre ditte sui restanti lati. La facciata si presenta intonacata e con tinteggiatu-

586 ra policromatica, un unico infisso esterno costituito da serranda metallica.

587 Si fa notare che rispetto alla disposizione interna riportata nel progetto in

588 Sanatoria, di cui alla Legge 47/85 e alla Legge Reg. 37/85, sono state rile-

589 vate delle variazioni consistenti in:

590 - Assenza del muro divisorio tra la scala che porta ai piani superiori

591 (Civico 2).

592 Quanto riferito è rilevabile negli elaborati redatti dal sottoscritto ed allegati

593 alla presente perizia (ALL.T1).

594 La pavimentazione dell'ambiente principale risulta in battuto di cemento. In-

595 ternamente le pareti si presentano allo stato grezzo con la muratura in

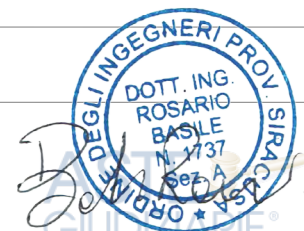
596 blocchi di tufo a vista e non intonacati e rifinite (ALL.T4).

597 Il locale in oggetto risulta composto da un unico ambiente avente superficie

598 Lorda complessiva di mq. 57.00 ed una altezza netta interna pari a m 4,00.

3.2 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

600 Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata



601 utilizzata la superficie al lordo delle murature, computata sulla base dei ri-
602 lievi eseguiti in loco.

603 Il calcolo delle superfici al lordo delle murature risulta di fondamentale im-
604 portanza per l'applicazione dei metodi di stima che verranno in seguito
605 adottati.

606 L'immobile sviluppa una superficie lorda come sotto riportato:

607	U.M.	Superficie lorda	Consistenza
608	mq	57,00	57,00

609 4 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

610 4.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

611 L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodo-
612 logie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudi-
613 zio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più
614 probabile valore di mercato.

615 Per quanto concerne la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna pre-
616 mettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commer-
617 ciale dell'unità in oggetto, cioè quel valore che in una libera contrattazione
618 tra la pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di de-
619 terminare il punto di incontro tra domanda e offerta.

620 Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene sono
621 connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

622 Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più
623 probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

624 La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi



625 procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diret-

626 to, basato su di un procedimento sintetico-comparativo, il secondo indiretto

627 o analitico, basato sulla capitalizzazione dei redditi.

628 Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi

629 procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in

630 esame, quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni con analoghe

631 caratteristiche.

632 Per quanto riguarda il procedimento indiretto, il più noto è quello per "capi-

633 talizzazione dei redditi". In sintesi, esso si articola nella capitalizzazione ini-

634 ziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri

635 che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libe-

636 ro mercato.

637 Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile,

638 all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e te-

639 nendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la

640 consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il

641 reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricer-

642 che di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari, Banche dati immobi-

643 liari, e l'andamento delle transazioni medie sugli immobili, si determina il

644 valore attuale operando come segue.

645 **4.2 - PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

646 **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

647 L'edificio su cui insiste l'immobile in perizia si sviluppa su un livello e pre-

648 senta affaccio su un fronte (N). L'immobile, oggetto di stima, si estende per



649 tutto il piano Terra per circa mq 57 al lordo dei muri perimetrali ed interni. Il
650 valore di riferimento per immobili simili destinati a Stalle-Scuderie- Ri-
651 messe-Autorimesse, Cat C/6, si può assumere pari a €/mq 460,00 (eu-
652 ro/mq. Quattrocentosessanta/00). Detto valore scaturisce da indagini di
653 mercato, da consultazione delle quotazioni OMI, da consultazione dei valori
654 di mercato prodotti da consulenti immobiliari della provincia di Siracusa in
655 qualità di valutatori FIAIP, nonché da consultazione on-line di alcune Ban-
656 che Dati Immobiliari (Real Value - Scenari Immobiliari ed Osservatorio na-
657 zionale FIAIP).

658 VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

659 Superficie lorda immobile cui al punto 3.2:

660 mq 57,00 x €/mq 460,00 = € 26.220,00

661 In cifra tonda **Euro 26.000,00 (Euro ventiseimila00).**

662 4.3 - PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

663 Calcolo superficie.

664 L'immobile, oggetto di stima, che si estende per tutto il piano terra ha una
665 superficie catastale di mq 57,00. Il valore di locazione, riferito alla zona in
666 cui è ubicato, con destinazione Cat C/6, si può assumere pari a €/mq x me-
667 se 1,90.

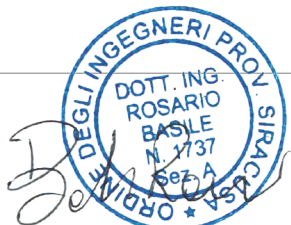
668 VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

669 Superficie netta immobile di cui al punto 3.2:

670 mq 57,00 x €/mq x mese 1,90 = Euro 108,30/mese

671 In cifra tonda **€ 108,00/mese (Euro su mese Centotto/00).**

672 Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita



dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), ed un tasso di capitalizzazione (i) pari al 3%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = € 108,00 \times 0.9 = € 97,20$ (Reddito Netto mensile per locazione)

- $€ 97,20 \times 12 \text{ mesi} = € 1.166,40$ (Reddito Netto annuo per locazione)

- $Rn / i = € 1.166,40 / 0.03 = € 38.880,00$

Valore per capitalizzazione dei redditi: **€ 38.900,00 (Euro trentottomilanevecento\00)**

***** VALORE FINALE DELL'IMMOBILE *****

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al punto 2 oggetto di stima, quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo € **26.000,00**

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € **38.900,00**

Valore dell'immobile risultante attendibile € **32.450,00**

In cifra tonda: **€ 32.500,00 (Euro trentaduemilacinquecento\00)**

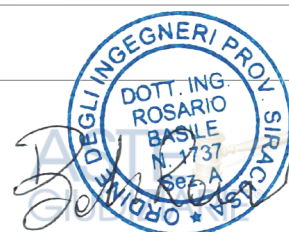
Ovvero: per la quota parte di 2/6, la stima dell'immobile di cui trattasi ammonta a **€ 10.816,67**

In cifra tonda: **€ 10.800,00 (Euro diecimilaottocento\00)**

5. CONCLUSIONI

In generale il mercato immobiliare presenta ancora un segno negativo con calo tendenziale delle compravendite per l'anno passato 2024.

Fattori influenzanti: Tra i fattori che hanno contribuito a questo andamento negativo, possiamo citare:





- **Aumento dei tassi di interesse:** L'aumento dei tassi di interesse sui mutui ha reso più costoso l'acquisto di una casa, frenando la domanda.
 - **Incertezza economica:** Il contesto economico incerto, caratterizzato da inflazione e timori di recessione, ha portato molti potenziali acquirenti a posticipare i loro piani di acquisto.
 - **Offerta limitata:** In alcune zone, l'offerta di immobili di qualità è ancora limitata, il che può contribuire a mantenere alti i prezzi e a scoraggiare la domanda.
- Ciò conferma anche il calo dei prezzi di vendita al mq., considerazione scaturita da dati percentuali calcolati da valori estrapolati dalle fonti succitate, da banche dati di agenzie immobiliari locali e da portali on-line (tipo immobiliare.it, casa.it).
- Qualora il fabbricato venisse dotato di miglioramenti di tipo energetico (In-fissi di tipo taglio termico, impianto di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti, produzione di ACS con implementazione di solare termico e/o dotazione di pompa di calore), tali da aumentarne la relativa Classe Energetica, comporterebbe un conseguenziale aumento del valore stesso dell'immobile.
- Il sottoscritto stimatore precisa, che le due unità immobiliari censite al Foglio 78, Particella 1040, Sub 2 e Particella 814, Sub 3 risultano attualmente collegate tra loro e per le quali costituiscono di fatto una unica Unità Immobiliare. Tale soluzione di unificazione/fusione delle due unità immobiliari per civile abitazione contigue, risulta riportata negli elaborati prodotti per



721 l'ottenimento della Concessione Edificatoria in Sanatoria (Unica) emessa
722 dal Sindaco del Comune di Lentini in data 20/10/1994, Rep. 26004, Pratica
723 Edilizia n. 501/92, (ALL.1.SE01.02.03.04.05.06.07), e nella descrizione
724 dell'immobile in compravendita riportato nel relativo atto notarile del
725 28/11/2006 (ALL. 1. ATTO), mentre non risulta aggiornata nelle planimetrie
726 catastali, di fatti si presentano come due unità immobiliari separate. Si fa
727 notare che alle unità sopra descritte e di fatto unificate, si accede princi-
728 palmente dall'ingresso posto su via Tevere n. 13, rimanendo comunque
729 accessibile anche dall'ingresso posto al secondo piano della scala, dalla
730 quale si dovrebbe avere accesso da via Formia n. 2. "Si dovrebbe" perché
731 di fatto l'ingresso prospiciente via Formia al civico, n. 2 risulta occluso da
732 blocchi in muratura.

733 **Riepilogo Economico di Stima.**

734 Di seguito si riporta il riepilogo economico di stima delle unità immobiliari
735 oggetto di esecuzione di pignoramento. **Le Unità Negoziali n. 1 immobile**
736 **1 e 2, sebbene non siano state ancora censite catastalmente come**
737 **unica Unità Immobiliare, il valore economico di stima da attribuire de-**
738 **ve considerarsi la sommatoria delle stime delle due medesime unità**
739 **immobiliari singole.**

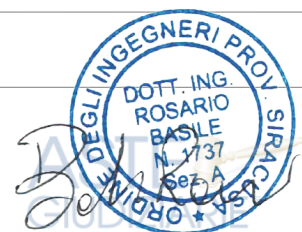
740 **UNITÀ NEGOZIALE N. 1 IMMOBILE N. 1** Foglio 78, Particella 1040, Sub 2

741 **Valore dell'immobile risultante attendibile € 30.000,00**

742 **UNITÀ NEGOZIALE N. 1 IMMOBILE N. 2** Foglio 78, Particella 814, Sub. 3,

743 **Valore immobile risultante attendibile € 35.000,00**

744 **Ovvero:**





745 **Valore immobile risultante attendibile** € **65.000,00**

746 *Mentre per quanto concerne l'Unità Negoziale n. 2, facendo presente*

747 *che trattasi di una quota di proprietà indivisa pari a 2/6, il valore risul-*

748 *tante attendibile risulta quello di seguito riportato.*

749 UNITÀ NEGOZIALE N. 2 Foglio 78, Particella 814, Sub. 1

750 **Valore immobile risultante attendibile** €. **10.800,00**

751 Per quanto concerne l'aggiornamento delle planimetrie catastali, attraverso

752 presentazione DCOFA presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio con

753 l'inserimento nel portale relativo SISTER, si stima un costo di competenze

754 professionali di €. 1.000,00 oltre IVA e C.P.I., e di spese vive amministrati-

755 ve per circa €. 100,00.

756 L'atto di compravendita (All.1.ATTO) risulta privo del Certificato di Attesta-

757 zione di Prestazione Energetica, pertanto sarà necessario provvedere a far

758 redigere detta Attestazione non appena le unità immobiliari saranno ag-

759 giornate catastalmente, sia planimetricamente che come identificazione.

760 L'eventuale costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

761 (APE) sarà di circa €. 300,00 oltre IVA e C.P.I., con l'ottenimento del proto-

762 collo di inserimento presso il portale del Catasto Energetico di competenza.

763 Avendo lo scrivente Stimatore espletato in tutte le sue parti il mandato con-

764 feritomi, si rende disponibile per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

765 Si rassegna la presente relazione composta da n.33 pagine fin qui redatte

766 unitamente agli allegati menzionati.

767 Siracusa, lì 22.02.2025

768 Il Tecnico



