

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2024 R.G. Es.

DEBITORE: OMISSIS

CREDITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

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 27/08/2024, veniva incaricato dall'III.mo Giudice dell'esecuzione, di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 17/05/2024 al n. 9379 di Registro Generale e n. 7428 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED] contro OMISSIS.

Il 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 09/10/2024, previe comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Antonio Cappuccio, nominato con ordinanza del 27/08/2024, il sottoscritto, assistito

dal suddetto custode, effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico dello stesso (v. *Allegato 1*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, 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 17/05/2024 – Registro Generale n. 9379, Registro Particolare n. 7428 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1903 del 16/04/2024, a favore di ██████████ contro OMISSIS, risulta sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- **1/1 di proprietà superficiaria di alloggio popolare sito in Carlentini (SR) in Via dello Stadio n. 25**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 33 p.lla 944 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita Euro 125,50, confinante nell'insieme a Nord-Est con vano scala condominiale, e sui rimanenti lati con area esterna di proprietà del Demanio Regionale, adibita a parcheggio e corsie di manovra a servizio del fabbricato condominiale cui l'immobile in oggetto fa parte.

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 i beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico appartamento per civile 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 proprietà superficiaria di alloggio popolare sito in Carlentini (SR) in Via dello Stadio n. 25**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 33 p.lla 944 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita Euro 125,50.

Trattasi in particolare di un appartamento a piano terra destinato a civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale articolato su complessive due elevazioni fuori terra. Nell'insieme il fabbricato condominiale confina su tutti i lati con area esterna di proprietà del Demanio Regionale, adibita a parcheggio e corsie di manovra a servizio del suddetto fabbricato condominiale.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,01310 ; N = 37,26844.

In sede di sopralluogo si è potuto riscontrare come il fabbricato condominiale cui l'unità in oggetto fa parte risulti sprovvisto di apposite tabelle millesimali.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità (v. *Allegati 3-4*):

- Modifiche interne consistenti nella rimozione di due pareti in corrispondenza dell'attuale ingresso-soggiorno, realizzazione di parete divisoria nell'originaria cucina con formazione di due camere, chiusura dell'originaria porta di ingresso nel vano scala condominiale;

- Modifica di prospetto con trasformazione da finestra a porta di ingresso in corrispondenza del prospetto Nord-Ovest;
- Chiusura parziale del balcone con strutture precarie.

Relativamente a quanto segnalato si prevede l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA; il costo di regolarizzazione viene stimato in € 500,00.

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Alloggio popolare sito in Carlentini (SR) in Via dello Stadio n. 25, piano terra, riportato in catasto al Fg. 33 p.lla 944 sub. 5.**

Trattasi in particolare di un appartamento a piano terra destinato a civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale articolato su complessive due elevazioni fuori terra. L'accesso avviene direttamente dall'area esterna adibita a parcheggio e corsie di manovra, quest'ultima compresa tra la Via dello Stadio, Via Cervino, Via Giovanni Pascoli e Via Scavonetti; il bene è censito in catasto al Fg. 33 p.lla 944 sub. 5 in testa agli esecutati OMISSIS, per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria, e OMISSIS per la rimanente quota di 1/2 di proprietà superficiaria.

L'appartamento si sviluppa interamente a piano terra in un ingresso-soggiorno, una cucina con annesso balcone parzialmente chiuso con struttura precaria, un corridoio, un bagno e tre camere, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 85 mq. L'altezza interna dei locali è di 2,90 m.

La struttura portante del fabbricato condominiale è in muratura portante, con solai di interpiano e copertura a falde inclinate.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in ceramica, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura in cucina aventi un rivestimento in ceramica. Si rilevano locali tracce di umidità da risalita e muffa/condensa in corrispondenza delle pareti perimetrali.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono realizzati in pvc con oscuranti a persiana.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito condizionatori del tipo split, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite scaldabagno elettrico.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono del tipo tradizionale e risultano caratterizzate da uno stato di conservazione non ottimale: si rilevano infatti porzioni di intonaco degradate o in fase di distacco per effetto dell'umidità di risalita, oltre che un generale ammaloramento dello strato finale di tinteggiatura (v. *Allegato 2*).

Dalla documentazione reperita, in particolare il contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare del 20/02/1992 a rogito del Notaio Dott. Saro Di Trapani (v. *Allegato 8*), si evince che il fabbricato condominiale, cui l'alloggio popolare oggetto di pignoramento fa parte, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, con fondi a totale carico della Regione Siciliana ai sensi della L.R. 19/05/1956 n. 33; in seno al suddetto titolo di proprietà si riscontra l'assenza di specifica convenzione, con acquisizione da parte dell'originario acquirente del diritto di proprietà superficiaria senza specifico termine temporale, mantenendo il Demanio Regionale il diritto di proprietà dell'area di impianto dell'edificio.

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 dagli esecutati Sig.ri OMISSIS e OMISSIS. Ai suddetti debitori l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Roberto Cannavò del 29/12/2011, n. 5305 di Rep., n.

3526 di Racc., registrato a Lentini il 03/01/2012 n. 21 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 04/01/2012 al N. Gen. 216 e N. Part. 198 (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:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04/01/2012 – Registro Generale n. 217, Registro Particolare n. 19 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Roberto Cannavò del 29/12/2011, repertorio n. 5306/3527, a favore di [REDACTED] S.P.A con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro OMISSIS, OMISSIS;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 17/05/2024 – Registro Generale n. 9379, Registro Particolare n. 7428 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1903 del 16/04/2024, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro OMISSIS, OMISSIS.

Si precisa che l'ipoteca sopra riportata risulta iscritta all'unità immobiliare individuata al Fg. 33 p.lla 449 sub. 1, corrispondente all'odierna unità sottoposta a pignoramento distinta al Fg. 33 p.lla 944 sub. 5 per bonifica di identificativo catastale, come desumibile dalla visura storica (v. *Allegato 6*).

Secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo, non risultano spese condominiali insolute nonché eventuali spese straordinarie deliberate.

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

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Carlentini (SR) in data 09/10/2024, di cui all'istanza di accesso agli atti prot. n. 24770 del 01/10/2024, si evince che il fabbricato condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, e per l'alloggio oggetto di procedura è stata rilasciata successiva Concessione Edilizia n. 23 del 27/05/2014 (v. *Allegato 9*); dalle ricerche condotte non risultano successivi titoli edilizi abilitativi, nonché eventuale rilascio di Abitabilità/Agibilità.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini (SR) in data 03/10/2024, a seguito di specifica istanza prot. n. 24769 del 01/10/2024, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, viene classificata come **Zona "C1" di P.R.G. – Zone di completamento edilizio residenziale** (v. *Allegato 10*).

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

- Chiusura della porta di ingresso in corrispondenza del vano scala condominiale;
- Modifica della parete di separazione tra l'originaria sala da pranzo e cucina, mediante chiusura di una porta e formazione di un nuovo varco;
- Realizzazione di parete interna finalizzata alla divisione di una camera letto in due nuove aventi analoga destinazione;
- Modifiche alle pareti del corridoio-disimpegno;
- Chiusura di parte del balcone mediante strutture precarie.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016, previo rilascio del parere di competenza da parte del Genio Civile di Siracusa per l'esecuzione di opere strutturali.
I costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano ad € **5.000,00**.

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 11*); **la classe energetica è "E"**.

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	Ingresso-soggiorno	9,75	100%	9,75
	Cucina	18,13	100%	18,13
	WC	4,67	100%	4,67
	Corridoio	3,25	100%	3,25
	Camera 1	15,48	100%	15,48
	Camera 2	8,14	100%	8,14
	Camera 3	7,07	100%	7,07
	Balcone	3,85	30%	1,15
	Muri interni e perimetrali	14,21	100%	14,21
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				81,85

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 2024, 1° Semestre: 460,00 - 670,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguente valore di mercato: 670,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 950,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 850,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato (arrotondato): 850,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 850,00 €/mq x 81,85 mq = € 69.572,50

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 30% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 1,90 ; max. = 2,80.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **2,80 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 2,80 \text{ €/mq} \times 81,85 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 2.750,16$
- Spese medie annue: $€ 2.750,16 \times 30\% = € 825,05$
- Reddito netto annuo: $R_n = € 2.750,16 - € 825,05 = € 1.925,11$

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

Valore complessivo del bene: € 1.925,11 / 0,03 = € 64.170,33.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 69.572,50
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 64.170,33

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:

$$(\text{€ } 69.572,50 + \text{€ } 64.170,33) / 2 = \text{€ } 66.871,41$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 5.500,00:

$$\text{€ } 66.871,41 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 61.371,41$$

Che arrotondato conduce al valore finale del bene:

€ 61.000,00

Noto, 27/12/2024

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbale 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. Contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare del 20/02/1992
9. Concessione edilizia n. 23 del 27/05/2014
10. Certificato di Destinazione Urbanistica del 03/10/2024
11. Attestato di prestazione energetica
12. Attestazione di invio perizia alle parti