

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
*Esecuzioni Immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Relazione di stima**  
**Procedimento n.186-2024**

**Giudice Dott.ssa Alessia Romeo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Ivana Greco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Indice

Oggetto dell'incarico

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....2

- 1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....4
- 2) LE OPERAZIONI PERITALI.....5
- 3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....6
  - 3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica ..... 6
  - 3.2 - Descrizione complessiva del bene.....6
  - 3.3 - Individuazione stato di possesso dell'immobile/locazione..... 8
  - 3.4 - Atto di provenienza.....8
- 4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'... ..10
  - 4.1 - Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale..... 10
  - 4.2 - Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria.....10
  - 4.3 - Certificato di destinazione urbanistica.....10
  - 4.4 - Abitabilità e licenza edilizia..... 11
    - Stato d'uso e di manutenzione.....12
    - Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie..... 12
  - 4.5 - Attestazione di prestazione energetica..... 12
    - Caratteristiche intrinseche ed estrinseche..... 13
- 5) VALUTAZIONE DEL BENE..... 13
  - 5.2 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....14
  - 5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima ..... 14
  - 5.3 - Metodo sintetico- comparativo..... 14
  - 5.4 - Tabella Omi valore al m<sup>2</sup>.....14
  - 5.5 - Metodo analitico per capitalizzazione del reddito -valore di locazione..... 15
  - 5.6 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....16

Rilievo fotografico dell'immobile.....17-18

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

ALLEGATO 1 - *Visura catastale storica – Ispezione ipotecaria*

ALLEGATO 2 - *Verbale di sopralluogo-raccomandata*

ALLEGATO 3 - *Planimetria catastale-mappa*

ALLEGATO 4 - *Atto di provenienza*

ALLEGATO 5 - *certificato destinazione urbanistica*

ALLEGATO 6 - *Atti urbanistica*

ALLEGATO 7 - *APE*

## RELAZIONE DI STIMA

### Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch. I Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 06-07-2024 dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, con giuramento telematico il 12-07-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 186/2024 R.G.Es., promossa da *OMISSIS* contro *OMISSIS*.

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. 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;

4. 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;
- iii. 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 condominiale 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;

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 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 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'articolo 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 locatizio 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;

## 1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si verifica che è presente la relazione notarile:

- L'immobile oggetto di pignoramento notificato con verbale del 03/05/2024 da ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI SIRACUSA trascritto il 31/05/2024 ai n.n. 10572/8407 a favore di *OMISSIS* sui seguenti immobili:

- *OMISSIS* ½ proprietà, *OMISSIS* ½ proprietà, appartamento di tipo economico in Avola - Siracusa - **foglio 80, particella 322, sub.5, Categoria A/3, vani 5,5 - in via Marsala n. 60-62.**

La dott.ssa *OMISSIS*, Notaio in Palermo (...) certifica che alla data del 31 maggio 2024 si rilevano le seguenti formalità:

• **L'immobile oggetto di procedura è pervenuto per giusto atto di Compravendita del 02/02/2018,**

**rep.n.4466/3758,** dal notaio *OMISSIS* stato trascritto il 06/02/2018 nn. 1862/1326 da potere di *OMISSIS*,

• Ai signori la piena proprietà degli immobili è pervenuta, in parte per successione di *OMISSIS* trascritta in data 06/02/2018 ai nn. 1861/1325 per accettazione tacita con atto del 02/02/2018,

• In parte per successione di *OMISSIS* deceduto il 20/04/1977 devoluta per testamento, con notaio *OMISSIS* trascritta accettazione eredità il 16/07/1977 ai nn. 7954/9426 da parte degli eredi *OMISSIS*. In parte atto di compravendita del 23/08/1977 notaio *OMISSIS* trascritto il 07/09/1977 nn. 13797/11608,

• In parte atto di compravendita del 11/02/1954 notaio *OMISSIS*, trascritto il 06/03/1954 nn. 4228/3894.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

✍ **Iscrizione nn. 1863/407 del 06/02/2018 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02/02/2018 num. rep. 4467/3759 (...) a favore di *OMISSIS* sede a Pachino (...) contro *OMISSIS* (...) per 160.000,00 € di cui 80.000,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 15 anni,

✍ **TRASCRIZIONE nn. 10572/8407 del 31/05/2024, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 03/05/2024 num. rep. 1952 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA a favore: *OMISSIS* contro *OMISSIS* (...) e *OMISSIS* (...), per la quota di ½ ciascuno, **grava su Avola foglio 80, particella 322, sub.5 con unità precedente identificata da foglio 80, particella 322, sub.3, foglio 80, particella 322, sub.4.**

L'atto di precetto è stato notificato per la somma di 81.224,56 € oltre interessi e spese (come si evidenzia nella Nota di Trascrizione del 31/05/2024 depositata agli atti).

La dott.ssa *OMISSIS* certifica inoltre che l'immobile, in base ai controlli effettuati presso gli uffici catastali, alla data del 31/05/2024, risulta essere censito così:

- **Catasto fabbricati di Avola (Sr) foglio 80, particella 322, sub.5, Categoria A/3, vani 5,5 - in via Marsala n. 60-62, OMISSIS (...) e OMISSIS (...) in proprietà di ½ in regime di comunione legali dei beni.**

Dalla Visura storica catastale verificata in atti catastali del 16/09/2024 si verifica quanto già descritto nel certificato notarile:

*L'immobile si identifica nel Comune di AVOLA A522 - al foglio 80, particella 322, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Marsala n.60-62, piano T- 1 -2, superficie totale 128 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 120 m<sup>2</sup>,*

- dal 22/02/2018 **FUSIONE** - pratica n. SR0014265 (n.1586.1/2018) - fusione tra la particella con foglio 80 part. 322 **sub. 3** e la particella con foglio 80 part.322 **sub.4**, in **un unico sub.5**, piano T- 1 -2,
- dal 04/05/2018 pratica n. SR0033039 in atti **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE** (n. 4343.1/2018),
- dal 24/04/2019 **VARIAZIONE CLASSAMENTO** pratica n. SR00330507 in atti con prot. n. SR0031535 del 02/05/2019,

Storia degli intestatari dell'immobile attuale:

- **OMISSIS, proprietà per ½ regime di comunione dei beni, atto del 02/02/2018 pubblico ufficiale OMISSIS sede a Canicattini bagni (Sr) repertorio n. 4466 - mod. unico 1326/2018 reparto PI di Siracusa in atti dal 07/02/2018.**

(allegato 1 -Visura catastale storica - Ispezione Ipotecaria)

## 2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. I. Ivana Greco, nella qualità di esperto stimatore, d'intesa con il custode nominato avv. Scifo comunica l'inizio delle operazioni peritali, sia alla parte creditrice *OMISSIS* rappresentata *OMISSIS* a mezzo pec, sia alla parte debitrice *OMISSIS* e *OMISSIS* a mezzo raccomandata, rispettivamente con A/R n.20087706998-4 e n.20087706999-5 del 02/09/2024.

Il giorno 17/09/2024 alle ore 16:00 come concordato, la sottoscritta è presente sui luoghi con il custode, presso la Via Marsala 60-62 ad Avola (Siracusa), per verificare lo stato di fatto dell'immobile e svolgere le operazioni peritali.

Al sopralluogo si verifica che il compendio pignorato è abitazione principale di un solo debitore, il signor *OMISSIS*, invece la signora *OMISSIS* non vi abita. Il debitore, collabora nel consentire le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non si evidenziano incongruenze catastali.

L'immobile non è provvisto di Ape. Alle ore 17:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

Si provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro.

(allegato 2 - Verbale di sopralluogo-raccomandata)

### 3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

#### 3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

Il fabbricato in cui si trova l'immobile è inserito nel centro storico del comune di Avola in via Marsala 60-62, confina a destra ed a sinistra con altre proprietà, è geograficamente individuato con le coordinate di latitudine 36.91066 e di longitudine 15.12968 e fa parte di un lotto unico.

L'immobile censito all'ufficio provinciale-servizi catastali si identifica nel Comune di **AVOLA A522 - al foglio 80, particella 322, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Marsala n.60-62, piano T- 1 -2, superficie totale 128 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 120 m<sup>2</sup>.**

(allegato 3 - Planimetria catastale-mappa)

#### 3.2 Descrizione complessiva del bene

L'immobile oggetto di causa, si individua come abitazione indipendente, costruita negli anni '60 con un'esposizione N-O. Nel 1963 l'abitazione era costituita da due unità immobiliari autonome, solo successivamente, dopo l'atto di compravendita del 2018, sono state fuse catastalmente in un'unica unità. Rispetto alle planimetrie originarie, l'attuale planimetria si presenta con una nuova disposizione della scala e con un terrazzo ampliato.

L'accesso dell'immobile, avviene dalla Via Marsala al civico 62 dove si trova il prospetto principale. L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, collegati da una scala, con una struttura portante in muratura ed una copertura a terrazzo.

L'immobile al piano terra presenta la zona giorno con un'altezza di 3,80 m. Si accede da un ingresso di 7,80 m<sup>2</sup>, a sinistra si prosegue con un soggiorno di 24,32 m<sup>2</sup> ed un cucinino di 6,80 m<sup>2</sup>, un bagno di servizio, posto sotto la scala di 4,35 m<sup>2</sup>. Dalla scala che conduce al piano primo, si scorge una porta in cui è presente un piano ammezzato di 1,50 m di altezza, non rilevabile.

La scala conduce al piano primo che ha un'altezza di 3,50 m, in cui è presente un piccolo disimpegno di 3,15 m<sup>2</sup> che raggiunge la zona notte con due camere da letto, rispettivamente, una di 17,16 m<sup>2</sup> e l'altra di 18,37 m<sup>2</sup>, dotate di un bagno di 4,00 m<sup>2</sup>.

Proseguendo dalle scale si accede al piano secondo in cui si trova un disimpegno di 2,44 m<sup>2</sup>, a destra una lavanderia di 9,27 m<sup>2</sup> di 2,90 m di altezza, ed a sinistra, due ripostigli di 4,00 m<sup>2</sup> con un'altezza min. di 2,20 m ed una max di 2,40 m, da cui si affaccia una terrazza di 28,69 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda le finiture interne, la pavimentazione è in gres porcellanato 40 x 80 cm con cromia grigio sfumata e si estende in tutti gli ambienti in modo uniforme.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color legno e con vetro semplice con oscuranti interni.

Le porte interne sono semplici in legno di color grigio.

Allo stato del sopralluogo gli impianti: elettrico e messa a terra, idrico-fognario, sono stati realizzati in conformità alle disposizioni vigenti, con le certificazioni e collaudo nel 2018. Le acque reflue vengono smaltite attraverso la rete comunale regolarmente allacciata al fabbricato e l'approvvigionamento idrico avviene con fornitura da parte dell'acquedotto comunale regolarmente allacciato al fabbricato. La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da uno scaldabagno elettrico, presente al primo piano vicino al bagno. Non si rileva un impianto di riscaldamento, bensì sono presenti due climatizzatori, uno nel salone al piano terra ed un altro nella camera da letto al piano primo.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, essendo stato ristrutturato di recente. Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti.

Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano a fine relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Aerofotogrammetria satellitare



Aerofotogrammetria catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione

#### 3.4 Atto di provenienza

Il giorno 2 febbraio 2018 ad Avola, si sottoscrive l'atto, presso l'abitazione della signora *OMISSIS* innanzi al dott. *OMISSIS*, Notaio in Canicattini Bagni con studio in Via XX settembre n.140, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, con i testimoni *OMISSIS* sono presenti da una parte:

*OMISSIS* la quale dichiara di non potere sottoscrivere per debolezza alla mano destra; *OMISSIS* e dall'altra parte: *OMISSIS* e *OMISSIS* coniugi, entrambi residenti in Avola, nella via Bruno Buozzi n.6.

In virtù del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

- *OMISSIS* ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, con ogni garanzia di Legge, vendono a *OMISSIS* che, unitamente indivisamente e in parti uguali tra loro, accettano ed acquistano, la piena proprietà del fabbricato sito in Avola, Via Marsala nn.60-62, composto da due unità immobiliari ad uso abitativo, per complessivi 5,5 vani catastali. Confinante con la via Marsala, con proprietà *OMISSIS* e con proprietà *OMISSIS*, salvi migliori confini.

**Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Avola, al foglio 80, particelle:**

\* 322, sub.3, z.c.2^, categoria A/4, classe 2, vani catastali 3,5, R.C. Euro 148,22;

\* 322, sub.4, z.c.2^, categoria A/4, classe 2, vani catastali 2, R.C. Euro 84,70.

Quanto sopra viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e da titoli legalmente trascritti, con le relative azioni e ragioni.

Ai sensi dell'Art.19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n.122:

- io Notaio mi sono accertato che le planimetrie relative alle unità immobiliari oggetto del presente atto risultano essere regolarmente depositate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari stesse è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che lo stato di fatto delle unità immobiliari medesime è conforme alle risultanze di dette planimetrie e ai dati catastali di cui sopra. (...)

Secondo vigente normativa in materia di certificazione energetica degli edifici e di aver ricevuto dalla parte venditrice, prima d'ora, gli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari in oggetto, redatti, in data 31 gennaio 2018, dal Geometra Sirugo Paolo, iscritto al n.1137 del Collegio dei Geometri della Provincia di Siracusa ed al n.14912 dell'elenco regionale dei certificatori, dai quali risulta che le unità immobiliari ricadono, entrambe, in classe energetica "G"; detti attestati si allegano in originale al presente atto.

Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto trasferito per esserle pervenuto: in parte, con atto di compravendita a rogito del Notaio *OMISSIS*, già di Avola, dell'11 febbraio 1954, trascritto a Siracusa il 6 marzo 1954 ai nn. 4228/3894; in parte, per successione in morte di *OMISSIS* (...) apertasi ad Avola il 26 aprile 1977, (Denuncia n.12 - Volume n.197), regolata da testamento pubblico ricevuto da Notaio *OMISSIS*, già di Avola, in data 29 dicembre 1971, pubblicato con verbale ricevuto dal notaio *OMISSIS*, già di Avola, del 3 giugno 1977, trascritto il 16 giugno 1977 ai nn.9425/7953, e successivo accettazione di eredità con atto ricevuto da Notaio *OMISSIS* già di Avola, il 3 giugno 1977, trascritto il 16 giugno 1977, ai nn. 9426/7954; in parte, con atto di compravendita a rogito del *OMISSIS*, già di Avola, del 23 agosto 1977, registrato al n. 2498, trascritto a Siracusa il 7 settembre 1977 ai nn.

13797/11608; in parte, per successione legittima in morte di OMISSIS (...) apertasi ad Avola il 4 agosto 1994, (Denuncia n. 868 - Volume n.9990), registrata a Noto.

La parte venditrice garantisce altresì la libertà da ipoteche, privilegi, sequestri, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli di sorta, volendo in caso contrario rispondere per la evizione, sia totale che parziale, che possa derivare da chiunque.

Con riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica, la parte venditrice, da me Notaio previamente ammonita sulle sanzioni previste dalla Legge per le dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 - 76 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria personale responsabilità, dichiara che:

- 1) - le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- 2) - successivamente non sono state apportate al fabbricato medesimo modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi.

Il prezzo della vendita, di comune accordo tra le parti stabilito in complessivi Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) è stato regolato con le modalità di cui infra; la parte venditrice dichiara di volere espressamente rinunciare all'ipoteca legale nascente dal presente atto. (...)

Ai sensi della Legge 52/1985, in relazione al regime patrimoniale di cui alla Legge 19 maggio 1975, n.151, le parti dichiarano:

- *OMISSIS* di essere di stato libero;
- *OMISSIS* di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni col coniuge ma che quanto venduto costituisce suo bene personale;
- *OMISSIS* di essere coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni col coniuge;
- *OMISSIS* e *OMISSIS* di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni. (...)

1) - **che detta vendita ha per oggetto due unità immobiliari ad uso abitativo, che non rivestono caratteristiche di lusso, che si impegnano a fondere, anche catastalmente, nel più breve tempo possibile:**

- 2) - di essere residenti nel Comune di Avola;
- 3) - di non essere titolari esclusivi di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su altra casa di abitazione nel Territorio del Comune di Avola;
- 4) - di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il Territorio Nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dalla normativa vigente e da quella richiamata dalla suddetta Nota II bis, che qui si intende integralmente riportata e trascritta (...). L'atto viene sottoscritto dai componenti, ad eccezione della signora *OMISSIS* stante la dichiarazione sopra resa (...).

(allegato 4 - Atto di provenienza)

## 4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

### 4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (a carico dell'acquirente o non a carico)

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

✍ **Iscrizione nn. 1863/407 del 06/02/2018, Ipoteca volontaria**

✍ **TRASCRIZIONE nn. 10572/8407 del 31/05/2024, verbale di pignoramento immobiliare**

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
  - l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
  - l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
  - per un importo totale di 259,00€
- Per le spese condominiali:
- L'immobile non ha un amministratore condominiale in quanto è abitazione indipendente.

### 4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

### 4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Avola:

✓ In data 26/09/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 38157,

✓ Il Certificato consegnato l'14/11/2024 attesta che il lotto di terreno, sito in Avola, distinto con particella 322 della mappa 80, nel Piano Regolatore Generale, ricade:

- 1) **Sottozona A2 - "Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione"**, art.17 delle NTA,
- 2) la particella oggetto della presente certificazione è soggetta alle norme di cui al R.D. n. 1775/1993 e, ricadendo l'intero territorio di questa città in zona sismica, S=9 ai sensi del D.M. 23.9.1981, sono soggette inoltre alle norme di cui alla legge n.64/1974,
- 3) che, la particella oggetto della presente certificazione ricade in area non assoggettata ai regimi normativi di attuazione del medesimo Piano Paesaggistico.

➤ **Si attenziona che della presenza di fabbricati, ricadenti nell'ambito della p.lla oggetto della presente certificazione, andrà verificata la regolarità urbanistica.**

(allegato 5 - Certificato di destinazione urbanistica)

#### 4.3 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

✓ In data 26/09/2024 è stato richiesto presso l'ufficio urbanistica di Avola l'accesso agli atti, protocollo n° 38157, per verificare la documentazione urbanistica del progetto originario.

Nei certificati consegnati dall'ufficio, in "copia" si attesta quanto segue:

- **02/10/1963 rilascio del nulla osta** per un progetto relativo alla ricostruzione di una casa di civile abitazione da erigere in Avola, (che in compravendita del 2018 si identifica con particella sub.3) sul suolo ricavato dalla demolizione della casa sita nella Via Marsala n.68 di proprietà *OMISSIS*, da ricostruire in cemento semplice ed armato. Nel nulla osta si allega una tavola con 3 livelli di elevazione della costruzione (P.T, 1 P., 2 P.),
- **02/10/1963 rilascio del nulla osta** per la seconda unità abitativa, (che in compravendita del 2018 si identifica con particella sub.4) per un progetto relativo alla ricostruzione di una casa di civile abitazione da erigere in Avola, sul suolo ricavato dalla demolizione della casa sita nella Via Marsala n.66 di proprietà *OMISSIS*, da ricostruire in cemento semplice ed armato. Nel nulla osta si allega una tavola con 2 livelli di elevazione della costruzione (P.T, 1 P.),
- **23/02/2018**, il debitore *OMISSIS* presenta una **CIL PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA** al Comune di Avola - Servizi Pianificazione Urbanistica ed Edilizia, con protocollo n. 11311 del 28/02/2018 e pratica edilizia n. 178/2018, in cui dichiara:
  - che non possiede titolarità esclusiva ed è comproprietario,
  - che le opere non riguardano parti comuni,
  - che per l'intervento non sono necessari altri atti di assenso e autorizzazioni,
  - che i nuovi interventi di cui all'art 6, comma 2, (escluse a) e c)) del d.P.r. n. 380/2001, con modifiche art. 3 del L.R. n.16/2016 descritte nel quadro g, avranno inizio in data 26/02/2018,
  - che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 in cui non era richiesto titolo abitativo,
  - che le opere interne non comportano modifiche della sagoma, dei fronti, né aumento delle superfici e del numero delle unità immobiliari (...) non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (...) non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (...),
  - dichiara che gli interventi consistono in un adeguamento degli impianti idrici, fognari ed elettrici, rifacimento intonaci, pavimenti e rivestimento interni e che sono lavori edili di lieve entità.
- **03/05/2018**, è stata presentata la **CFL- COMUNICAZIONE FINE LAVORI** con protocollo n. 23589 del 08/05/2018 e pratica edilizia n. 414/2018, accettata il 10/05/2018 al prot. 1270,
- **25/05/2018**, è stato presentato il **CERTIFICATO DI COLLAUDO** dal Geom. SIRUGO PAOLO con richiesta **SCA PER L'IMMOBILE DI VIA MARSALA 60-62 AD AVOLA**, con pratica edilizia n.414/2018

che in data 30/05/2018 è stata protocollata al Prot. Urb.ca n. 1559/2018 e Prot. Gen.le n. 28284/2018, in cui si legge “da RICONTRARE”,

- **31/10/2018**, si comunica con raccomandata al sig. *OMISSIS* che per la definizione della pratica SCA è necessario integrare agli atti la seguente documentazione con i seguenti versamenti su c/c del comune di Avola:

- 1- Per costo istruttoria pratica = 25,00€,
- 2- Per tasse comunali agibilità = 25,18 €,
- 3- Per costo istruttoria pratica edilizia CIL = 25,00 €,
- 4- Per diritti di segreteria = 40,00 €
- 5- 2 marche da bollo da 16,00€ = 32,00 €
- 6- 6 marche da bollo da 1,00€ = 6,00€

**Dall’analisi degli atti d’ufficio si evince che, l’immobile, non è provvisto di licenza edilizia, è presente il nulla osta sopra citato per le due costruzioni del 1963. Dopo l’intervento di unificazione delle particelle e la ristrutturazione dell’immobile nel 2018, non si rileva completa la pratica di agibilità. Dai documenti, infatti, si descrive che la pratica è sospesa al comune di Avola, perché, in attesa di riscontro del pagamento dovuto per istruttoria-segreteria per un importo totale di 153,18 €.**

(allegato 6 – Atti urbanistica)

○ **Stato d’uso e di manutenzione:**

L’immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono, ristrutturato nel 2018.

○ **Lo stato di possesso:**

**Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie**

Dall’analisi degli atti tra cui l’atto di compravendita, le visure catastali storiche e la documentazione urbanistica, si evidenzia che il debitore *OMISSIS* è comproprietario con *OMISSIS* e l’immobile può essere divisibile, ripristinando le due particelle originarie.

**4.5 Attestazione di prestazione energetica**

Per gli immobili di Via Marsala 60-62 è stata redatta l’Ape, così come si allega nell’atto di compravendita, in data 31/01/2018 dal tecnico abilitato geometra SIRUGO PAOLO, che identifica gli immobili con una classe energetica G. Il certificato ha validità di dieci anni con scadenza al 31/01/2028.

In considerazione delle modifiche apportate all’immobile, dopo l’atto di compravendita, si è ritenuto necessario redigere una nuova Ape, in quanto l’immobile è stato unito in un’unica particella e ristrutturato, ma non ha subito migliorie dal punto di vista energetico, pertanto si riconferma la classe energetica G, redatta dal tecnico abilitato arch. I. Francesco Faraci, valida fino al 28/11/2034. (allegato 7 – APE)

## • Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:**

**ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO:** normale, **POSIZIONE:** centrale, **SERVIZI:** adeguati, **SALUBRITA':** buona

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**

**PIANO:** 3 piani, **VETUSTA':** +50 anni, **ESPOSIZIONE:** N-O, **TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA:** A3, **FINITURE:** buone

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:**

**MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:** buona, **FACCIATA:** muratura, **AMBIENTI con metratura:** adeguata, **PAVIMENTAZIONE:** gress, **INFISSI:** legno e alluminio, **SERVIZIO IGIENICO:** due, **IMPIANTI:** ristrutturati

Definiamo il coefficiente **Ki = 1,10**

## **5- VALUTAZIONE DEL BENE**

### **5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: p.t = 47,30 m<sup>2</sup>, p.1 = 47,50 m<sup>2</sup>, p.2 = 16,00 m<sup>2</sup>
- balconi 25% = 4,00 m<sup>2</sup> di cui 1,00 m<sup>2</sup>
- terrazzo 25% = 28,70 m<sup>2</sup> di cui 7,20 m<sup>2</sup>

- **SCV tot. immobile** = 119,20 m<sup>2</sup> - 120,00 m<sup>2</sup>

## 5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

## 5.3 Metodo sintetico-comparativo

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare. La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'**OMI**. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (m<sup>2</sup>).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delinerà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile. Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula: **V1 = Vm · Ki · SC**

- **Vm**, è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- **Ki** è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

- **SC** è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

## 5.4 Tabella Omi valore al di mercato

Provincia: SIRACUSA Comune: AVOLA Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO ESAGONO-VIE MANZONI-S.FRANCESCO-LINCON-GARIBALDI-VITT.EMANUELE-P.ZZA UMBERTO-DANTE-CAVOUR Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	920	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	840	L	2	2,9	L

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica.

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, con riferimento al primo semestre 2024, l'immobile si identifica in **zona CENTRALE** con codice di zona **B1**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m<sup>2</sup> al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni economico con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **570,00 €/m<sup>2</sup>** ad un max. di **840,00 €/m<sup>2</sup>**, per quanto riguarda la locazione da un min. di **2,00€/m<sup>2</sup> mese** a un max. di **2,90 €/m<sup>2</sup> mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

**Valore medio di comparazione = 750,00 €/m<sup>2</sup>**

Pertanto troviamo **V1 = 750,00 € · (1,10) · 120,00 m<sup>2</sup> = 99.000,00€**

### 5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito – valore di locazione

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato. Il procedimento analitico pone il **V2** eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione".

Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione: **V2 = Rm / r**

- **Rm** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;

- **r** è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 2,00 €/m<sup>2</sup> a 2,90 €/m<sup>2</sup>**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

valore di locazione - **immobile**:  $2,90 \text{ €} \cdot 120,00 \text{ m}^2 = 348,00 \text{ €/m}^2$

**Rm** =  $348,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 4.176,00 \text{ €/anno}$

$4.176,00 \text{ €} - (20 \%) = 3.340,80 \text{ €/annui}$

Il saggio di capitalizzazione  $r$  ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:  $V_2 = R_m / r$

$$V_2 = 3.340,80 \text{ €} / 4 \% = 83.500,00 \text{ €}$$

La media tra le due stime è:

$$V_{imm} = (V_2 + V_1) \backslash 2$$

$$V_{imm} = (83.500,00 \text{ €} + 99.000,00 \text{ €}) \backslash 2 = 91.250,00 \text{ €}$$

#### 5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

al valore di stima devono essere detratti:

le spese di 412,18 €

Il valore di mercato del bene oggetto di stima

Al netto delle spese è pari a: **Vimm Tot = 90.837,00 €**

*Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.*

*La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.*

Siracusa 03/12/2024

