

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 107/2022
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: **COMMERFIDI SOC. COOP.**

Contro:
////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 06/03/2023



- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione 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 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'ordina 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;

4.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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 27 febbraio 2023, alle ore 16:00, presso l'immobile oggetto della procedura sito ad Augusta in Via Epicarmo n° 407, alla presenza del custode giudiziario avv. Ferrara Fabio.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile distrettuale di Siracusa per rilascio copia Atti;
- si è recato presso lo studio notarile Lugari di Siracusa per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di potere esporre quanto appresso.

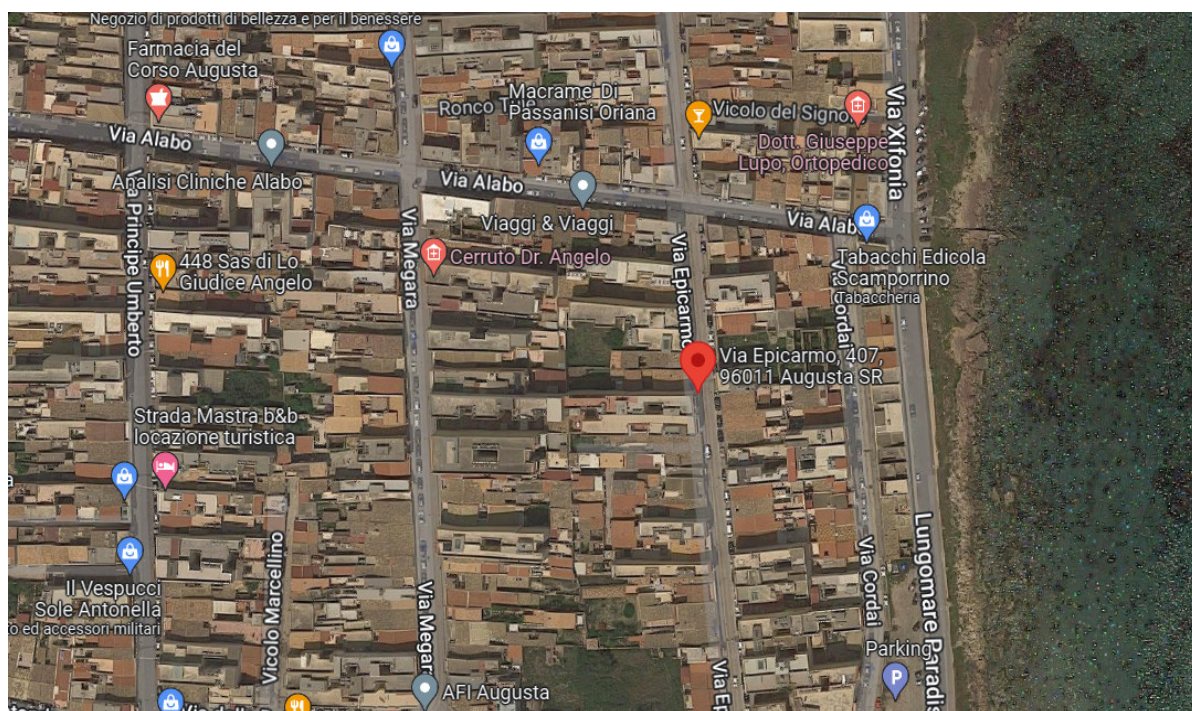


Immagine 1. Individuazione Immobile su Google Earth



2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407 (in Catasto c.da Monte Pecoraro n° 407), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91** (ex foglio 96), **particella 1505** (ex p.lla 916), **sub 6**, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4, Superficie catastale totale mq 103, Totale escluse aree scoperte mq 102, Rendita Euro 171,46, in ditta a ///, nata a /// – C.F.///, proprietà per 1/1.

Confinante con proprietà ///, con proprietà /// e con proprietà /// o loro rispettivi aventi diritto.

Dati derivanti da:

- *Variazione del 13/11/2006 – Pratica n. SR0117191 in atti dal 13/11/2006, Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 20320.6/2006);*
- *Variazione del 9/11/2006 – Pratica n. SR0114771 in atti dal 9/11/2006, Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 18291.6/2006);*
- *Variazione del 13/08/2002 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

è stato scelto il seguente rapporto mercantile per la pertinenza dell'immobile oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.



Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407 (in Catasto c.da Monte Pecoraro n° 407), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91** (ex foglio 96), **particella 1505** (ex p.lla 916), **sub 6**, Piano 2, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4, Superficie catastale totale mq 103, Rendita Euro 171,46, confinante con proprietà ///////////////, con proprietà /// e con proprietà /// o loro rispettivi aventi diritto.

Coordinate GPS: latitudine 37.2244152367087, longitudine 15.222446282121712.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 76,30 mq, oltre 2,40 mq di superficie esclusiva di ornamento comunicante (balcone con allaccio per pilozza), per una superficie commerciale totale pari a 92,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 2,95 m.

L'appartamento è composto dall'ingresso di 6,40 mq, cucina di 20,50 mq, bagno di 7,40 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del beige e rosso mattone, posto in opera fino ad un'altezza di 2,00 m circa), camera di 8,50 mq, disimpegno di 8,20 mq, camera matrimoniale di 22,60 mq e ripostiglio di 2,70 mq.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, costituito da cinque piani, è stato edificato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige.

Gli infissi interni, presenti in cucina, bagno e ripostiglio, sono in legno color noce. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color beige e vetro, con avvolgibili oscuranti in cucina e camera matrimoniale, con doppio infisso in alluminio anodizzato color beige e alette orientabili tipo "veneziana" nel bagno e nella camera.

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari e applique ed è installato un impianto di illuminazione di emergenza. Sono presenti un "boiler", nel balcone, per la produzione di acqua calda sanitaria e un condizionatore tipo "split" a parete nella cucina.

Il grado delle finiture è sufficiente, lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Ingresso</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 1,35 x m 4,75</i>	<i>mq 6,40</i>	<i>mq 8,20</i>
<i>Cucina</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 4,30 x m 4,75</i>	<i>mq 20,50</i>	<i>mq 24,10</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 8,60 x m 0,95</i>	<i>mq 8,20</i>	<i>mq 10,50</i>
<i>Bagno</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 2,95 x m 2,50</i>	<i>mq 7,40</i>	<i>mq 9,00</i>
<i>Camera</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 3,40 x m 2,50</i>	<i>mq 8,50</i>	<i>mq 10,20</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 4,80 x m 4,70</i>	<i>mq 22,60</i>	<i>mq 25,60</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 0,95 x m 2,85</i>	<i>mq 2,70</i>	<i>mq 3,70</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 76,30</i>	<i>mq 91,30</i>

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Balcone</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 1,90 x m 1,30</i>	<i>mq 2,40</i>	<i>mq 2,40</i>
<i>Totale superficie BALCONE</i>			<i>mq 2,40</i>	<i>mq 2,40</i>



SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 91,30</i>	<i>mq 91,30</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAM. COM.: BALCONI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a 25,00 (mq 2,40 x 0,30 = mq 0,72)</i>	<i>mq 2,40</i>	<i>mq 0,72</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 92,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

L'immobile sito ad Augusta in Epicarmo n° 407, censita nel Catasto Fabbricati di Augusta al foglio 91, particella 1505, sub 6 alla data del sopralluogo risultava essere libero.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il **29 novembre 2005 ai nn. 30141/9870**, a favore della Banca di Roma S.p.A., con sede a Roma - C.F. 06978161005 e contro //, nato a // e //, nata a //, a garanzia di mutuo concluso con Atto del 28 novembre 2005, n° 63395/16479 di Repertorio, a rogito del notaio Marciano Sergio, della durata di anni 30, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 130.000,00, di cui Euro 65.000,00 per capitale, sull'immobile in oggetto.

- **Domanda giudiziale per Revocazione di donazione** (del 14 maggio 2014 Rogato dal notaio Gloria Lugari – Rep. 634/416), trascritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il **26 luglio 2015 ai nn. 9087/7178** a favore di **Commerfidi Soc. Coop.** (con sede a Ragusa – C. F.: 00247670888) e contro //, nato a // //, //, nata a //, //, nata a // e //, nata a // (nella qualità di curatore speciale della minore //, nata a //).

- **Pignoramento** dell'Ufficiale Giudiziario di Siracusa n° 1735/2022 di Repertorio dell'8 luglio 2022, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il **8 luglio 2022 ai nn. 12959/10334** a favore di **Commerfidi Soc. Coop.** (con sede a Ragusa – C. F.: 00247670888) e contro //, nata a //, avente per oggetto l'immobile sito Ad Augusta in Via Epicarmo n° 407, censito in Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 1505, sub 6.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

– Con **Atto di Donazione del 14 maggio 2014**, Repertorio n° 634/416, rogato dal Notaio Gloria Lugari, di Siracusa, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 15 maggio 2014 ai nn. 7270/5505, //, nata a // // riceve la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione dai genitori //, nato a // e //, nata a //.



N.B.: Detta Donazione, con annotazione trascritta presso l'agenzia del Territorio di Siracusa il 2 agosto 2020, ai nn. 11401/1858, è **stata dichiarata inefficace** nei confronti della Commerfidi Soc. Coop.

– Ai dante causa //, nato a // e //, nata a //, detto immobile, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, era pervenuto in virtù dell'**Atto di Compera del 28 novembre 2005**, ai rogiti del notaio Sergio Marciano, di Augusta, Repertorio n° 63394/16478, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 29 novembre 2005 ai nn. 30140/16795 da potere di //, nato a // e //, nata a //.

– Ai dante causa //, nato a // e //, nata a //, detto immobile, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, come bene personale, era pervenuto in virtù dell'**Atto di Donazione del 25 febbraio 1993**, ai rogiti del notaio Sergio Marciano, di Augusta, Repertorio n° 3467/2820, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 27 febbraio 1993 ai nn. 3467/2870 da potere di //, nato a // e //, nata a //.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

- Il Comune di Augusta ha rilasciato il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori – Pratica n° 28/1965 del 17 maggio 1965**, alla ditta // e //, per la costruzione di un edificio per abitazione sito in Via Epicarmo n° 407-409 e successiva Modifica al progetto approvata il 29 dicembre 1965.

- Il Comune di Augusta ha rilasciato l'**Autorizzazione di abitabilità - Fascicolo n° 28/1965** per la palazzina di cui l'immobile in oggetto è parte, sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407-409, formato da 4 piani oltre il piano terra, realizzato in conformità al progetto approvato in data 17 maggio 1965 e successiva variante.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori - Pratica n° 28/1965 del 17 maggio 1965 e successiva variante** rilasciati dal Comune di Augusta per la diversa distribuzione interna degli ambienti: la cucina ed il bagno sono stati spostati, è stata creato un unico vano dall'unione dell'originario bagno e ripostiglio ed è stato ricavato un nuovo ripostiglio a fianco della camera matrimoniale.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia la **planimetria catastale** depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la diversa distribuzione interna degli ambienti: la cucina ed il bagno sono stati spostati, è stata creato un unico vano dall'unione dell'originario bagno e ripostiglio ed è stato ricavato un nuovo ripostiglio a fianco della camera matrimoniale.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Augusta**, l'immobile in oggetto sito in Via Epicarmo, ricade nella sottozona omogenea "**A/1**" – **Zona del centro storico**, normata dagli art. 23-27 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 23 - Indicazione delle zone

Zone A, costituite da agglomerati urbani o da porzioni aventi carattere storico, artistico od ambientale, incluse le aree immediatamente circostanti dotate delle medesime caratteristiche.



Art. 24 - Ubicazione e delimitazione delle zone

Zone A/1 - Comprendono l'isola di Augusta, dalla porta Spagnola ai corpi di fabbrica ubicati a Sud della Via Rotonda, inclusi, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

Art. 25 - Destinazione delle zone

Zone A/1 e A/2 - sono destinate prevalentemente all'abitazione permanente, con le attività connesse, come consentite dalla legge. Gli edifici monumentali in esse comprese non potranno subire variazioni di forma o di volume; vi saranno consentite operazioni di risanamento conservativo o nuove costruzioni.

Art. 26 - limiti di densità edilizia

Zone A/1 e A/2 - norma dell'Art. 7 del D. M. 2-4-1968 integrativo dello Art. 17 della Legge 6-8-1967 n. 765, la massima densità fondiaria consentita è di 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro); per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità no debbono superare quelle preesistenti, senza tenere conto delle sovrastrutture recenti prive di valore storico-artistico.

Art. 27 limiti di altezza degli edifici

Ferme restando le densità fondiarie fissate nel precedente Art. 26, saranno consentite nelle diverse zone le seguenti massime altezze:

Zone A/1 - pianterreno e tre piani, comunque non superiori a ml 14,50. Per le eventuali nuove costruzioni o trasformazioni da eseguirsi in aderenza o di fronte agli edifici monumentali indicati nella Tav. 4, non potrà superarsi l'altezza dei predetti edifici monumentali; su ambo i lati della Via Principe Umberto compresa tra la Via Garibaldi e Via Roma o lungo il perimetro della Piazza Duomo e sue aderenze, le altezze degli edifici da modificare, sopraelevare o ricostruire totalmente rimarranno eguali alle preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture d'epoca recente.

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "*APE-R 21 Sicilia*" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare all'immobile una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.



- il fabbricato è situato in una zona centrale dell'isola di Augusta con adeguati servizi e parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità dell'immobile sono "sufficienti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 1,00$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:
 $K_t = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 621,00 si ottiene: Euro/mq 621,00 x 0,90 = **€/mq 559,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 92,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 559,00

Valore Totale = Euro 51.428,00

Stima valore dell'immobile = Euro 51.428,00 (Euro cinquantunomilaquattrocentoventotto/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2022, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:



