

1	PERIZIA ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DI	
2	BENI IMMOBILIARI PIGNORATI	
3	(artt. 568 e 569 c.p.c.)	
4	AGGIORNAMENTO 2023	
5	TRIBUNALE DI SIRACUSA	
6	Seconda sezione Civile Esecuzioni Immobiliari	
7	Dott.ssa Concita Cultrera	
8	Proc. R.G.E.I. 28/2025	
9	Il sottoscritto Ing. Rosario Basile, nato a Milano (MI) il 08 Aprile 1977, con	
10	studio professionale in Siracusa, Via Corinto n. 14, ed iscritto all'Ordine Pro-	
11	fessionale degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 1737 Sez. A, è	
12	stato incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del TRIBUNALE DI SIRA-	
13	CUSA Seconda sezione Civile Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Concita Cul-	
14	trera , in merito alla nomina di CTU come esperto per la stima dei beni pi-	
15	gnorati relativi al Proc. R.G.E.I. 28/2025, giusto Decreto di Nomina del	
16	07/03/2025, Notificato tramite PEC il 10/03/2025, al fine di redigere una pe-	
17	rizia estimativa per determinare il valore di n. 1 immobile pignorato, sito nel	
18	Comune di Francofonte (SR), occupato attualmente dal DEBITORE, come	
19	risulta da Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipote-	
20	caria e catastale (Art. 567 CPC) condotta da Dott.ssa Giulia Barbagallo No-	
21	taio in Palermo, del 07/02/2025, e come risulta da Ispezione Ipotecaria n. T1	
22	373902 del 06/02/2025, per Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto presso	
23	l'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Si-	
24	racusa, Reg. Gen. 4195, Reg. Part. 3049 del 03/02/2025 nascente da 726	
		1

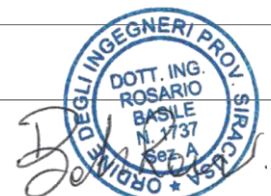




25 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 25 del 15/01/2025, Numero di
26 repertorio 98, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA
27 CUSA sede SIRACUSA, (ALL.07).
28 A favore di “**Omissis**”;
29 Contro, Soggetto n. 1: “**Omissis**”, così riepilogata e meglio identificata:
30 UNITÀ NEGOZIALE N. 1 FORMATA DA
31 IMMOBILE N. 1: RIF. 1 - **COMUNE DI FRANCOFONTE (SR) Via ROMA n.**
32 **153/155**, Foglio 57, Particella 6061, Sub 3, P.T-1-2, Categoria A/4 Abitazione
33 di Tipo Popolare, Classe 1, Vani 4, R.C. €. 128,08.
34 **PREMESSA**
35 Al fine di espletare l’incarico conferito, il sottoscritto ha effettuato alcuni so-
36 pralluoghi atti a rilevare l’ubicazione, la consistenza e lo stato attuale dell’im-
37 mobile, nonché le rifiniture in esso presenti.
38 Sono state effettuate le opportune indagini di mercato, quali la consultazione
39 delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la consulta-
40 zione dei valori di mercato prodotti da consulenti immobiliari della provincia
41 in qualità di valutatori FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Profes-
42 sionali), nonché la consultazione on-line di alcune Banche Dati Immobiliari
43 (Real Value - Scenari Immobiliari ed Osservatorio nazionale FIAIP), ed ac-
44 cesso agli atti al fine di dettagliare la corretta condizione urbanistica degli
45 immobili, per reperire ogni elemento utile e necessario alla formulazione del
46 giudizio di stima.
47 I risultati di tali indagini, i dati di consistenza, i parametri adottati, le conside-
48 razioni estimali ed i relativi conteggi a cui il sottoscritto è pervenuto vengono



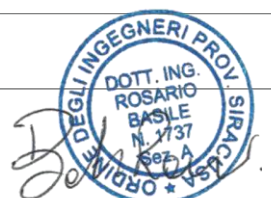
49	di seguito esposti.	
50	<u>UNITÀ NEGOZIALE N. 1</u>	
51	<u>UNITÀ NEGOZIALE N. 1 FORMATA DA</u>	
52	<u>IMMOBILE N. 1:</u> RIF. 1	
53	COMUNE DI FRANCOFONTE (SR) <u>Via ROMA n. 153/155,</u>	
54	Foglio 57, Particella 6061, Sub 3, P.T-1-2, Categoria A/4 Abitazione di Tipo	
55	Popolare, Classe 1, Vani 4, R.C. €. 128,08;	
56	<u>Per il diritto di Proprietà 1/1.</u>	
57	1 - OGGETTO DELLA STIMA	
58	L'immobile, facente parte del riepilogo identificato con RIF. 1, oggetto della	
59	presente relazione estimativa, è quello di seguito elencato:	
60	Casa unifamiliare sita in via Roma n. 153/155 (numero civico rilevato in sito	
61	"139") in Francofonte (SR), avente i seguenti dati identificativi: Comune	
62	D768, FRANCOFONTE (SR), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana, Foglio	
63	57, Particella 6061, Subalterno 3, Cat. A4, Classe 1, Abitazione di Tipo Po-	
64	polare, Consistenza 4 vani, Piano T-1-2 (ALL.01 e ALL.02).	
65	L'immobile di cui al precedente punto 1, destinato a civile abitazione, fa parte	
66	di un corpo di fabbrica aventi n. 3 piani fuori terra, con ingresso da Via Roma	
67	civico n. 153/155 (rilevato in sito civico n.139).	
68	Non risultano elementi certi per datare l'anno di costruzione e di ultimazione	
69	lavori di detto Immobile.	
70	Risulta invece, che con Autorizzazione Edilizia (testo riportato sulla docu-	
71	mentazione) Pratica n. 75/86 del 23/07/1986, furono autorizzati lavori per	
72	modifica al prospetto della casa sita in via Roma n° 141 riguardante l'amplia-	
		3



73	mento della porta del garage (ALL.03, ALL04).	
74	Non risultano elementi certi per datare l'ultimazione di detti lavori.	
75	Non risulta rilasciato alcune Certificato di Agibilità/Abitabilità dei locali di che	
76	trattasi.	
77	2 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	
78	L'immobile pignorato giusto Atto Giudiziario del 15/01/2025 Numero di Re-	
79	pertorio 98 Ufficio Giudiziario Tribunale di Siracusa, con Atto Esecutivo Cau-	
80	telare n. 726 Verbale di Pignoramento Immobili, risulta a favore di “ Omis-	
81	sis ”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, come risultante Nota di	
82	Trascrizione (ALL05).	
83	L'immobile di che trattasi, risulta ubicato in zona semiperiferica Est del Co-	
84	mune di Francofonte, all'interno di un contesto urbanistico fitto di fabbricati	
85	ad uso residenziale, con rete viaria a maglia regolare, definita perlopiù da	
86	isolati con ampiezze ridotte, ben servita a livello infrastrutturale, in adia-	
87	cenza a principali vie della città, quali il via Roma e via Regione Siciliana,	
88	identificabile su Estratto di Mappa (ALL06).	
89	Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto cen-	
90	trale della città, localizzate ad Est lungo la via Regione Siciliana e a Nord di	
91	via Torquato Tasso, sono cresciute per saturazione e sostituzione progres-	
92	siva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente	
93	costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su pic-	
94	coli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfo-	
95	logico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di ri-	
96	strutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane op-	
		4



97	portunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari	
98	condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.	
99	Da ricerca effettuata presso il sito istituzionale del Comune di Francofonte,	
100	alla Sezione Urbanistica, si è rilevato che il contesto urbanistico nel quale	
101	esso ricade, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, è de-	
102	finito come:	
103	Art. 14 - Zone B1, Abitato esistente adiacente al centro storico	
104	1 – La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente	
105	urbanizzate.	
106	2 – Con concessione singola sono consentite interventi di ampliamento e	
107	trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove	
108	costruzioni.	
109	3 – La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5	
110	4 – I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:	
111	a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria	
112	massima sarà di 9 mc/mq.;	
113	b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non supe-	
114	riore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.	
115	c) È ammessa la singola concessione per i lotti interclusi con superficie su-	
116	periore ai mq. 1000 se urbanizzati.	
117	5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione	
118	sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.	
119	6 – La distanza fra fabbricati, sia che insistono sullo stesso lotto che su lotti	
120	diversi, non potrà essere inferiore a mt. 10,00 anche se le pareti che si fron-	
	5	



121	teggiano non siano finestrate.	
122	7 – E’ consentita l’edificazione in aderenza, sul confine o in ritiro; qualora la	
123	costruzione sia prevista in ritiro, tale ritiro non potrà essere inferiore a mt.	
124	5,00 e comunque nel rispetto di quanto al punto precedente.	
125	8 – Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada	
126	su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11. 9	
127	9 – piani fuori terra massimo tre.	
128	10 – destinazione d’uso ammesse.	
129	a) ristoranti, bar, locali di divertimento;	
130	b) artigianato di servizio,	
131	c) commercio al dettaglio;	
132	d) teatri e cinematografi;	
133	e) alberghi e pensioni;	
134	f) garages ad uso pubblico.	
135	Sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con	
136	le residenze.	
137	Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manuten-	
138	zione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrut-	
139	turazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova	
140	costruzione (Nc).	
141	I parametri urbanistici ed edilizi sono:	
142	• Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq;	
143	• Altezza massima (H max): 11,00 m.	
144	L’edilizia esistente, se eccedente l’indice di zona, dovrà mantenere la super-	



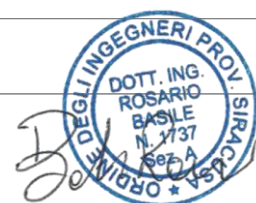
145	ficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto inter-	
146	venti di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è	
147	consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino	
148	al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente	
149	rispetto agli indici di zona.	
150	3 - DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	
151	3.1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
152	Per l'immobile, come già detto in precedenza, non si dispone di data certa	
153	sull'anno di costruzione, si ritiene, da informazioni verbali acquisite che la	
154	sua costruzione è ante anni Sessanta e dall'epoca della sua realizzazione	
155	ad oggi, il comune di Francofonte, ha solamente, assentito lavori con Auto-	
156	rizzazione Edilizia Pratica n. 75/86 del 23/07/1986, per modifica del prospetto	
157	della casa sita in via Roma n. 141 (numero civico riportato sulla Autorizza-	
158	zione Edilizia), in testa ai sig.ri OMISSIS (ALL03	
159	e ALL04) , riguardanti l'unità immobiliare, ricadente al Foglio 57, Particella	
160	6061, Sub 3, (già Foglio 58, Particella 1044, Sub 3), P.T-1-2, Categoria A/4	
161	Abitazione di Tipo Popolare, Classe 1, Vani 4, R.C. €. 128,08.	
162	Specificatamente, per quanto riguarda l'unità immobiliare in esame, ovvero	
163	Foglio 57, Particella 6061, 169 Sub 3, si evince dai sopralluoghi e dalle piante	
164	planimetriche depositate in catasto, e dalla documentazione urbanistica ri-	
165	cevuta con richiesta di accesso agli atti dal Comune di Francofonte (SR), che	
166	l'immobile risulta composto da muratura portante e solai di piano presumibil-	
167	mente in latero-cemento, così come di prassi costruttiva dell'epoca, il tutto	
168	sviluppato al piano terra, piano primo e piano secondo. Esso si presenta con	
		7



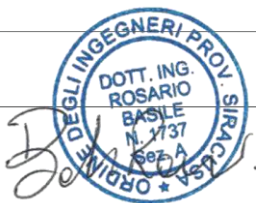
169	esposizione Sud Ovest sul fronte principale di via Roma, a Sud-Est e Nord-	
170	Ovest confinante con altre ditte, mentre il lato Nord-Est risulta prospiciente	
171	la via Angelo Marcellino.	
172	Le facciate si presentano intonacate e con tinteggiatura policromatica, gli in-	
173	fissi esterni sono in alluminio pressofuso non taglio termico e dotati di per-	
174	siane anch'esse in alluminio. La pavimentazione dei vari ambienti risulta in	
175	parte con mattonelle di gres ed in parte con ceramica, mentre la pavimenta-	
176	zione del piano terra è in mattoni in graniglia di marmo. Gli infissi interni ri-	
177	sultano essere in legno tamburato. Internamente le pareti si presentano in	
178	un discreto stato di conservazione con tinteggiatura classica da interni di di-	
179	versi colori.	
180	Si fa notare che lo stato di fatto presenta delle difformità e non è corrispon-	
181	dente alla documentazione catastale e urbanistica. Per tale situazione la scri-	
182	vente CTU ha redatto un elaborato grafico (ALLT1) di raffronto planimetrico	
183	tra lo stato di fatto, lo stato censito in catasto e lo stato urbanistico autorizzato	
184	dallo stesso Comune di Francofonte.	
185	Catastalmente , in confronto con lo stato di fatto:	
186	• al piano terra risulta mancante l'aggiornamento dell'allagamento della	
187	porta del vano terrano (garage/193 deposito) (V. ALLT1: "1") e la pre-	
188	senza dell'apertura relativa all'accesso alla unità immobiliare da via	
189	Roma (V. ALLT1: "2");	
190	• al piano primo risultano mancanti sia la demolizione di un tramezzo	
191	divisorio (V. ALLT1: "3"), che la costruzione di un nuovo tramezzo (V.	
192	ALLT1: "4")	
		8



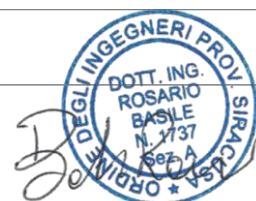
193	al piano secondo risultano mancanti sia la costruzione di un nuovo	
194	tramezzo (V. ALLT1: "5"), e la creazione di un piccolo vano wc con	
195	areazione diretta, ricavato dal vano scala (V. ALLT1: "6").	
196	Urbanisticamente , la documentazione a disposizione evidenzia:	
197	la presenza dell'apertura relativa all'accesso alla unità immobiliare da	
198	via Roma;	
199	la presenza dell'ingresso al vano terrano (garage/deposito), per il	
200	quale è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia Pratica n. 75/86 del	
201	23/07/1986, per modifica al prospetto della casa sita in via Roma n.	
202	141 (numero civico riportato sulla Autorizzazione Edilizia).	
203	<u>Sono mancanti elaborati della disposizione interna ed esterna</u>	
204	<u>dei piani Primo e Secondo e parte del prospetto.</u>	
205	Quanto riferito è rilevabile negli elaborati redatti dal sottoscritto ed allegati	
206	alla presente perizia (ALL_T1).	
207	3.2 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .	
208	Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata	
209	utilizzata la superficie al lordo e al netto delle murature, computata sulla base	
210	dei rilievi eseguiti e sui dati riportati negli elaborati grafici in possesso.	
211	Il calcolo delle superfici al lordo e al netto delle murature risulta di fondamen-	
212	tale importanza per l'applicazione dei metodi di stima che verranno in seguito	
213	adottati.	
214	Superficie lorda	
215	Definizione: è la superficie totale dell'abitazione compresi i muri	
216	perimetrali e le pareti interne.	
		9



217	• Cosa include:							
218	○ Muri esterni e interni							
219	○ Tramezzi divisori							
220	○ Eventuali pilastri o colonne							
221	• Utilizzo: spesso usata per fini catastali o per valutazioni edilizie.							
222	Superficie netta (o utile)							
223	• Definizione: è la superficie effettivamente utilizzabile all'interno							
224	dell'abitazione, cioè, escludendo i muri .							
225	• Cosa include:							
226	○ Solo gli spazi calpestabili: camere, cucina, bagno, corridoi							
227	○ Esclude muri, pilastri, vani tecnici, scale interne non abitabili							
228	• Utilizzo: è quella più rilevante per chi vive l'immobile, perché rappre-							
229	senta lo spazio realmente fruibile.							
230	L'appartamento sviluppa una superficie lorda e netta arrotondata come sotto							
231	riportato:							
232	<table> <tr> <td>U.M.</td> <td>Superficie lorda</td> <td>Superficie netta</td> </tr> <tr> <td>mq</td> <td>103</td> <td>80</td> </tr> </table>	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta	mq	103	80	
U.M.	Superficie lorda	Superficie netta						
mq	103	80						
233								
234	4 - PROCESSO DI VALUTAZIONE							
235	4.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE							
236	L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodo-							
237	logie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio							
238	di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più pro-							
239	babile valore di mercato.							
240	Per quanto concerne la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna pre-							



241	mettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commer-	
242	ciale dell'unità in oggetto, cioè quel valore che in una libera contrattazione	
243	tra la pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di de-	
244	terminare il punto di incontro tra domanda e offerta.	
245	Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene sono con-	
246	nessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.	
247	Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più	
248	<i>probabile valore di mercato</i> " da determinarsi alla data attuale.	
249	La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi	
250	procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto,	
251	basato su di un procedimento sintetico-comparativo, il secondo indiretto o	
252	analitico, basato sulla capitalizzazione dei redditi.	
253	Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi pro-	
254	cedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame,	
255	quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni con analoghe caratteristi-	
256	che.	
257	Per quanto riguarda il procedimento indiretto, il più noto è quello per "capita-	
258	lizzazione dei redditi". In sintesi, esso si articola nella capitalizzazione ini-	
259	ziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri	
260	che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero	
261	mercato.	
262	Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile,	
263	all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e te-	
264	nendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la	
		11



consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari, Banche dati immobiliari, e l'andamento delle transazioni medie sugli immobili, si determina il valore attuale operando come segue.

4.2 - PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

L'unità immobiliare, oggetto di stima, presenta affacci su due fronti (S-O e N-E) e si estende per tutto il piano terra, primo e secondo per circa mq 80,00 al netto dei muri perimetrali ed interni. Il valore di riferimento per immobili simili destinati a civile abitazione si può assumere pari a €/mq 445,00 (euro su mq quattrocentoquarantacinque/00). Detto valore scaturisce da indagini di mercato, da consultazione delle quotazioni OMI, da consultazione dei valori di mercato prodotti da consulenti immobiliari della provincia di Siracusa in qualità di valutatori FIAIP, nonché da consultazione on-line di alcune Banche Dati Immobiliari (Real Value - Scenari Immobiliari ed Osservatorio nazionale FIAIP).

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda immobile cui al punto 1:

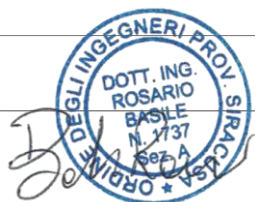
mq 103,00 x €/mq 445,00 = Euro 45.835,00

In cifra tonda: **Euro 45.800.00 (Euro Quarantacinquemilaottocento\00).**

4.3 - PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

L'immobile, oggetto di stima, che si estende per tutto il piano primo ha una



289	superficie netta di circa mq 80. Il valore di locazione, riferito alla zona in cui	
290	è ubicato, con destinazione a civile abitazione, si può assumere pari a €/mq	
291	x mese 1,64 (euro uno/64 su mq per mese).	
292	VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:	
293	Superficie netta immobile di cui al punto 3.2:	
294	$\text{mq } 80,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 1,64 = 131,20 \text{ €/mese}$	
295	In cifra tonda Euro/mese 131,00 (Euro/mese Centotrentuno/00).	
296	Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle	
297	spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di	
298	ammortamento, premio di assicurazione), ed un tasso di capitalizzazione (i)	
299	pari al 3%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:	
300	- $\text{RI} \times 0.9 = \text{€ } 131,00 \times 0.9 = \text{€ } 117.90$ (Reddito Netto mensile per locazione)	
301	- $\text{€ } 117.90 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.414,80$ (Reddito Netto annuo per locazione)	
302	- $\text{Rn} / i = \text{€ } 1.414,80 / 0.03 = \text{€ } 47.160,00$	
303	Valore per capitalizzazione dei redditi:	
304	Euro 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00)	
305	***** VALORE FINALE DELL'IMMOBILE *****	
306	Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si	
307	può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al	
308	punto 1, oggetto di stima, quale media aritmetica dei due diversi risultati:	
309	A) Metodo sintetico-comparativo € 45.800,00	
310	B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 47.000,00	
311	Valore dell'immobile risultante attendibile € 46.400,00	
312	Considerata la lieve divergenza tra i due risultati , e in assenza di elementi	
		13



313 che rendano uno dei due metodi prevalente in modo assoluto, si è ritenuto
314 opportuno adottare una **media aritmetica semplice** tra i due valori, al fine
315 di ottenere una stima prudentiale e bilanciata, coerente con le finalità della
316 stima e le caratteristiche dell'immobile.

317 Pertanto, il valore di mercato dell'immobile viene determinato in **€ 46.400,00**,
318 quale media tra i due approcci metodologici, ritenuta congrua e coerente con
319 le condizioni attuali del mercato immobiliare e con le caratteristiche dell'im-
320 mobile.

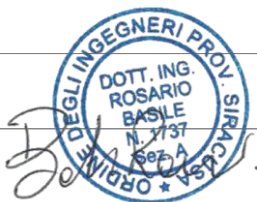
321 In cifra tonda: **Euro 46.000,00 (Euro Quarantaseimila\00)**

322 5 – CONCLUSIONI

323 Alla luce delle valutazioni effettuate, si evidenzia che il valore di mercato at-
324 tuale dell'immobile risulta coerente con le condizioni di fatto e di diritto riscon-
325 trate. Tuttavia, si ritiene opportuno sottolineare che l'immobile in esame po-
326 trebbe raggiungere una quotazione più elevata, qualora vengano attuati in-
327 terventi mirati alla regolarizzazione urbanistica e catastale. Inoltre, il valore
328 dell'immobile potrebbe beneficiare di un ulteriore incremento qualora venis-
329 sero eseguiti interventi di miglioramento della classe energetica, anche di
330 tipo basilare, quali:

- 331 • Installazione di nuove pompe di 337 calore per la climatizzazione;
- 332 • Sostituzione dei serramenti con modelli a maggiore efficienza termica;
- 333 • Eventuali altri interventi volti a ridurre la dispersione energetica e migliorare
334 il comfort abitativo.

335 Tali migliorie, oltre a rendere l'immobile più fruibile e confortevole, ne aumen-
336 terebbero l'attrattività sul mercato e la capacità di generare reddito, contri-



337	buendo a una valorizzazione complessiva dell'unità immobiliare.	
338	Per quanto concerne la regolarizzazione Urbanistica dell'uu.ii. oggetto di	
339	stima consisterebbe nella presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria	
340	presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Franconfonte, si stima un costo di	
341	competenze professionali di circa €. 1.000,00 oltre IVA e C.P.I., e spese vive	
342	amministrative.	
343	Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, attraverso presentazione	
344	DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio con l'inserimento nel	
345	portale relativo SISTER, si stima un costo di competenze professionali di €.	
346	600,00 oltre IVA e C.P.I., e spese vive amministrative.	
347	Infine, per l'ottenimento del Certificato di Attestazione di Prestazione Ener-	
348	getica dell'uu.ii. oggetto di stima, sarebbe opportuno e necessario provve-	
349	dere a far redigere detta Attestazione non appena verrà aggiornata la docu-	
350	mentazione della medesima sia urbanisticamente che catastalmente di con-	
351	seguenza dal punto di vista di destinazione d'uso degli ambienti con la veri-	
352	fica del giusto rapporto delle superficie. Il sottoscritto al fine di completezza	
353	della pratica di esecuzione immobiliare, ha comunque redatto ed emesso	
354	all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sullo stato dei luoghi. Le spet-	
355	tanze come da provvedimento di incarico disciplinare saranno di €. 150,00	
356	oltre IVA e C.P.I., con l'ottenimento del protocollo di inserimento presso il	
357	portale del Catasto Energetico di competenza.	
358	<u>Riepilogo delle spese tecniche da sostenere.</u>	
359	- Pratica Edilizia in Sanatoria (regolarizzazione Urbanistica)	
360	€. 1.000,00 oltre IVA e C.P.I., e spese vive amministrative	



361	- Pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio (aggiorna-
362	mento catastale)

363 € 600,00 oltre IVA e C.P.I., e spese vive amministrative

364 Siracusa, lì 16.01.2026

Il Tecnico Estimatore

Ing. Rosario Basile

