
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 50/2023 R.G. Es.

DEBITORE: ___ *OMISSIS* ___

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 12/07/2023, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 20/03/2023 al n. 5258 di Registro Generale e n. 4045 di Registro Particolare, a favore di GROGU SPV S.R.L. contro OMISSIS.

Il Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) **PROVVEDA:**

- I. *All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. *All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. *Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

2) **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. *L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. *Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1 – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2 – la trascrizione della convenzione; 3 – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc); 4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*
- III. *L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

- V. *L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - ii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*
- VII. *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con*

un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- I criteri di stima utilizzati;*
- Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- Il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- Il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 05/09/2023, previe comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Elena Negro, nominato con ordinanza del 12/07/2023, il sottoscritto, assistito dal

suddetto custode, effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, non riuscendo ad accedere al bene stante l'assenza della Ditta esecutata. Successivamente, in data 27/09/2023 e 02/10/2023, previa comunicazioni formali, il sottoscritto, assistito dal custode nominato, riusciva ad accedere all'immobile oggetto di procedura, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico dello stesso (v. *Allegato 1*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalla nota di trascrizione in atti del 20/03/2023 – Registro Generale n. 5258, Registro Particolare n. 4045 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 644 del 02/03/2023, a favore di GROGU SPV S.R.L. contro OMISSIS, risulta sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- **Appartamento sito a Siracusa in Via S. Olivieri n. 9**, secondo piano, scala B interno 3, riportato in catasto al Fg. 34 p.la 21 sub. 34, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita Euro 695,93, confinante a Nord e Sud con cortile condominiale, e ad Est con appartamento di proprietà altra Ditta e con vano scala condominiale, ad Ovest con appartamento di proprietà altra Ditta.

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

Dal momento che l'immobile oggetto di pignoramento è un singolo appartamento facente parte di un edificio condominiale, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento sito a Siracusa in Via S. Olivieri n. 9, secondo piano, scala B interno 3, riportato in catasto al Fg. 34 p.la 21 sub. 34, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita Euro 695,93, confinante a Nord e Sud con cortile condominiale, e ad Est con appartamento di proprietà altra Ditta e con vano scala condominiale, ad Ovest con appartamento di proprietà altra Ditta.

Trattasi in particolare di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Domus" articolato su complessive 6 elevazioni fuori terra; l'appartamento è sito al secondo piano con ingresso da Via S. Olivieri in corrispondenza del civico n. 9, ed è accessibile tramite vano scala interno (scala B) provvisto anche di ascensore. Nell'insieme il fabbricato condominiale è confinante a Ovest con Via S. Olivieri, e sui rimanenti lati con cortile condominiale adibito a parcheggio e area di manovra.

Sulla base delle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore di condominio in data 25/10/2023 (v. *Allegato 14*), si evince che al compendio pignorato competono i seguenti millesimi di parti comuni:

- 14,90 per spese generali;

- 96,04 per scala;
- 62,48 per ascensore;
- 19,52 per autoclave;
- 18,72 per cortile.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,28209 ; N = 37,08098.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano modifiche interne riguardanti l'apertura di una portafinestra e la trasformazione da portafinestra a finestra in cucina, nonché la chiusura dei due balconi con struttura precaria.

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

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Appartamento sito a Siracusa in Via S. Olivieri n. 9, secondo piano, scala B interno 3, riportato in catasto al Fg. 34 p.lla 21 sub. 34.**

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al secondo piano (scala B) il cui accesso avviene a partire dal civico n. 9 di Via S. Olivieri; esso è censito in catasto al Fg. 34 p.lla 21 sub. 34 in testa alla Ditta esecutata OMISSIS, per la quota di 1/1.

L'immobile si sviluppa in un soggiorno, una cucina, due camere, un corridoio, due bagni, una cabina armadio e due balconi con esposizione a nord e sud, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 140 mq. Tutti i vani principali ricevono aria e luce diretta dall'esterno, mentre l'altezza interna risulta circa pari a 3,00 m.

La struttura portante del fabbricato condominiale, cui l'immobile in oggetto fa parte, è intelaiata in cemento armato, con solai in latero cemento gettati in opera e copertura a terrazza piana.

L'accesso all'appartamento avviene a partire dal civico n. 9 di S. Olivieri, dal quale si procede per il cortile condominiale e successivamente per la scala B del complesso condominiale, provvista anche di ascensore.

I pavimenti interni dell'unità immobiliare in oggetto sono realizzati in ceramica, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura in cucina aventi un rivestimento in ceramica. Si rilevano avanzati danni in corrispondenza del balcone lato Sud, consistenti nel fenomeno di sfondellamento con crollo di calcinacci, temporaneamente messo in sicurezza mediante installazione di rete; in merito a tale circostanza la Ditta esecutata produceva in sede di sopralluogo il verbale di intervento dei Vigili del fuoco del 19/07/2023, con diffida all'esecuzione dei lavori di ripristino (v. *Allegato 16*). Per la restante parte dell'immobile non si rilevano altri fenomeni di degrado.

Gli infissi interni sono in legno, e quelli esterni in PVC provvisti di oscuranti del tipo ad avvolgibile.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è attualmente costituito da pompe di calore, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno elettrico.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono del tipo tradizionale e di tonalità media, e si presentano in discreto stato di conservazione; si rilevano localizzati fenomeni di degrado in corrispondenza di alcuni balconi, in corrispondenza dei quali è stata disposta rete per la caduta di calcinacci (v. *Allegati 2-3*).

Dalla documentazione reperita non si evince che l'immobile rientri nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile oggetto di pignoramento sia abitato dalla Ditta esecutata Sig.ra OMISSIS; alla suddetta l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Emanuele Pensavalle del 10/03/2010, n. 89508 di Rep., n. 13429 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 11/03/2010 al n. 6372 di Registro Generale e n. 4123 di Registro Particolare (v. *Allegato 7*).

QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 26/04/2010 – Registro Generale n. 10307, Registro Particolare n. 2386 – dipendente da Concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Nicola Guarino del 23/04/2010, Repertorio n. 4369/3265, a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG), C.F. 02805490162, contro OMISSIS;
- Accertamento simulazione atti trascritto il 20/07/2010 – Registro Generale n. 17187, Registro Particolare n. 11773 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Padova (PD), Repertorio n. 62/2010, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, e OMISSIS, con la precisazione che oggetto di simulazione è l'atto di vendita del Notaio Dott. Emanuele Pensavalle del 10/03/2010, Rep. n. 89508/13429, con il quale la Ditta esecutata entrava in possesso del bene oggetto di pignoramento;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 20/03/2023 – Registro Generale n. 5258, Registro Particolare n. 4045 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 644 del 02/03/2023, a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05197150260, contro OMISSIS.

Sulla base dei prospetti di ripartizione delle spese condominiali, nonché della situazione contabile relativa alla Ditta esecutata, forniti dall'Amministratore di condominio in data 25/10/2023 (v. *Allegato 15*), si rileva che:

- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relative al compendio pignorato è stimabile in € 576,13 circa;
- Resta a carico della Ditta esecutata una spesa complessiva da corrispondere, riferita agli ultimi due anni dalla data della perizia, di importo pari ad € 1.756,10.

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

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Siracusa in data 20/10/2023, di cui all'istanza di accesso agli atti del 29/08/2023, si evince che il fabbricato condominiale cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 2182 del 25/05/1973 con successive approvate dal Comune (v. *Allegato 9*), con regolare autorizzazione di abitabilità prot. n. 1709/Ig del 26/02/1981 (v. *Allegato 10*); sulla scorta dell'ulteriore documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio in data 25/10/2023, si evince che risulta presentata successiva pratica edilizia SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con prot. n. 145557 del 13/09/2022, finalizzata alla regolarizzazione delle parti comuni esterne (v. *Allegato 11*), nonché

CILAS ai sensi dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, con prot. n. 199010 del 23/11/2022, per l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico e/o sismico previsti dal Superbonus (v. *Allegato 12*); con riferimento a quest'ultimo titolo abilitativo non si rilevano lavori iniziati alla data del sopralluogo.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/09/2023, a seguito di specifica istanza del 30/08/2023, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato condominiale, individuata in catasto al Fg. 34 p.la 21, viene classificata nel seguente modo (v. *Allegato 8*):

- Parte ricadente in **Zona “B3.2” di P.R.G. – Tessuto edificato denso**;
- Parte soggetta alle prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A. del Comune di Siracusa: "Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel P.R.G., ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde);
- Parte in “viabilità”;
- Ricadente tra le aree sottoposte alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92 compreso tra il bacino del fiume Anapo e il bacino del fiume San Leonardo;
- Livello di tutela 1 – contesto paesaggistico 10d – del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, disciplinato dai regimi normativi di cui al Titolo III del N.T.A. per i paesaggi locali;
- L'area risulta vincolata ai sensi dell'art. 134 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano modifiche interne riguardanti lo spostamento di pareti divisorie, modifica di due finestre/portefinestre in corrispondenza della cucina e del soggiorno, nonché chiusura dei balconi con struttura precaria per una superficie complessiva di 12,60 mq.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e art. 20 L.R. n. 4/2003, previa acquisizione del parere di competenza da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa nonché parere del condominio; i costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano a € **3.000,00**.

QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile oggetto di pignoramento risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, e per tale motivo il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione (v. *Allegato 13*); **la classe energetica è “C”**.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi o terrazzi.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Appartamento (secondo piano)	Soggiorno	33,64	100%	33,64
	Cucina	21,43	100%	21,43
	Corridoio	6,19	100%	6,19
	Camera 1	15,34	100%	15,34
	Camera 2	13,86	100%	13,86
	WC 1	6,00	100%	6,00
	WC 2	5,76	100%	5,76
	Cabina armadio	4,10	100%	4,10
	Balcone 1	8,83	30%	2,65
	Balcone 2	5,98	30%	1,79
	Muri interni e perimetrali	15,76	100%	15,76
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				126,52

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche e condizioni manutentive paragonabili al bene in oggetto.

1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2023, 1° Semestre: 830,00 – 1.150,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il seguente valore di mercato: 1.100,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 1.200,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 1.150,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 1.150,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 1.150,00 €/mq x 126,52 mq = € 145.498,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 4,00 ; max. = 5,80.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **4,50 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 4,50 \text{ €/mq} \times 126,52 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.832,08$
- Spese medie annue: $\text{€ } 6.832,08 \times 35\% = \text{€ } 2.391,23$
- Reddito netto annuo: $R_n = \text{€ } 6.832,08 - \text{€ } 2.391,23 = \text{€ } 4.440,85$

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

Valore complessivo del bene: € 4.440,85 / 0,03 = € 148.028,33.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 145.498,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 148.028,33

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 145.498,00 + \text{€ } 148.028,33) / 2 = \text{€ } 146.763,16$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 3.500,00 (difficoltà urbanistiche e catastali), nonché i costi per le spese condominiali insolute pari a € 1.756,10:

$$\text{€ } 146.763,16 - \text{€ } 3.500,00 - \text{€ } 1.756,10 = \text{€ } 141.507,06$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene: € 140.000,00**

Noto, 20/11/2023

IL TECNICO
ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria del bene
4. Planimetria catastale del bene
5. Visura catastale del bene ed estratto di mappa
6. Visura catastale storica del bene
7. Atto di provenienza del bene
8. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 425/2023 del 12/09/2023
9. Licenza edilizia n. 2182 del 25/05/1973 con successive modifiche
10. Autorizzazione di abitabilità prot. n. 2709/Ig del 26/02/1981
11. SCIA in sanatoria prot. n. 145557 del 13/09/2022
12. CILAS prot. n. 199010 del 23/11/2022
13. Attestato di prestazione energetica
14. Tabelle millesimali con regolamento di condominio
15. Piani di riparto spese condominiali ed estratto conto Ditta eseguita
16. Verbale vigili del fuoco per intonaci pericolanti
17. Attestazione di invio perizia alle parti