

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.117/2022 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: NPL Management S.p.A.
con l'avv. Giuseppe Mangia

CREDITORE INTERVENUTO: Prisma SPV S.r.l.
con l'avv. Marianna Bennati

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per
STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
CELL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPCSR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEG.IT

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)



INDICE

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA..... | 1 |
| 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE..... | 2 |
| <u>LOTTO DI VENDITA</u> | |
| 2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione..... | 4 |
| 2.2. Stato di proprietà e possesso..... | 7 |
| 2.3. Vincoli ed oneri giuridici..... | 7 |
| 2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale..... | 8 |
| 2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378..... | 11 |
| 2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)..... | 11 |
| 2.7. Valutazione dell'immobile..... | 12 |
| 2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo..... | 13 |
| 2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate..... | 13 |
| 2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti..... | 14 |
| 2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.. | 14 |
| 2.9. Stima del valore locativo dell'immobile..... | 14 |
| 2.10. Conclusioni..... | 15 |
| 3. NOTA DI CHIUSURA..... | 16 |
| 4. ELENCO ALLEGATI..... | 16 |



RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.117/2022 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da NPL Management S.p.A. nei confronti del sig. [REDACTED].

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 20.10.2022 relativo alla procedura esecutiva immobiliare in oggetto, ha nominato esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore del seguente bene (così come riportato nell' "Atto di pignoramento immobiliare" del 12.04.2022):

"[...] il diritto di proprietà del signor [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), - per la quota di 1/2 - di cui risulta titolare il identificato al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni – F Canicattini Bagni (96100 – SR), Via Magenta n. 385 – Int. 2, Piano 1-2 e risultante censita nel catasto fabbricati, sezione urbana al Foglio 17 – Particella 6245, Subalterno 8 – Cat. A/3 – Classe 3, Vani 6, rendita € 495,80, ivi compresi le accessioni e le pertinenze [...]"

Il sottoscritto, in data 25.10.2022 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono iniziate il 20.12.2022 con la partecipazione del custode del compendio pignorato avv. Antonella Leone, tuttavia l'accesso all'immobile è avvenuto al secondo tentativo il giorno 27.04.2023. In tale occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici, acquisendo ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1).

Il sottoscritto, sia preliminarmente che successivamente al predetto sopralluogo, si è inoltre recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni (SR) e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4).



2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

L'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un'abitazione ubicata nel centro urbano del Comune di Canicattini Bagni (SR), costituirà il seguente lotto di vendita:

“Quota di 1/2 dell'appartamento sito a Canicattini Bagni (SR) in Via Magenta n.385, int.2, piano primo e secondo, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 17 p.lla 6245 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita 495,80€”.

È doveroso precisare che gli attuali identificativi catastali dell'appartamento sono stati generati dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 17 p.lla 6245 sub 4 (categoria A/3, abitazione di tipo economico) e dell'immobile censito al foglio 17 p.lla 6245 sub 6 (categoria F/5, lastrico solare).



IL LOTTO DI VENDITA:

APPARTAMENTO

CANICATTINI BAGNI (SR)

VIA MAGENTA N.385, INT.2, PIANO PRIMO E SECONDO

FOGLIO 17 P.LLA 6245 SUB 8



2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Canicattini Bagni (SR), in Via Magenta n.385 (si veda l'allegato n.3); consiste in un appartamento inserito all'interno di uno stabile che comprende altre unità immobiliari ed un vano scala comune; risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 17 p.lla 6245 sub 8 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "B", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo II – Zonizzazione e indici relativi, art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Comune di Canicattini Bagni (si veda l'allegato n.9).

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di stima sorge nel centro urbano del Comune di Canicattini Bagni, in una zona servita e facilmente raggiungibile. È infatti sufficiente percorrere la Via Vittorio Emanuele III (nota arteria cittadina) in direzione nord-ovest per circa 600m a partire dall'incrocio con la Via Umberto, per poi svoltare a sinistra in Via Carducci. Percorsa quest'ultima per ulteriori 150m circa occorre infine girare a destra sulla Via Magenta al cui civico n.385, direttamente su strada, si trova il portone d'ingresso al fabbricato (si veda l'allegato n.3).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 01' 46.82"N, Longitudine 15° 03' 58.74"E.

Il fabbricato:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale;
- confina a nord-ovest, a sud-ovest e a sud-est con altre proprietà, mentre a nord-est risulta prospiciente la Via Magenta;
- si sviluppa in tre elevazioni fuori terra e in aderenza agli edifici limitrofi, secondo il principio della tipologia edilizia aggregativa tipica delle abitazioni di tipo economico realizzate nella zona;
- è costituito da quattro unità immobiliari (tre appartamenti e un garage) e un vano scala comune;
- è dotato di un cavedio, la cui funzione è garantire l'illuminazione naturale e il ricambio d'aria nei vani non confinanti con la Via Magenta;



- è stato edificato alla fine degli anni '70, con struttura portante in c.a. e solai interpiano e di copertura in latero-cemento, così come riportato nel Certificato di Idoneità Statica redatto in data 28.05.2007 dall'Ing. Angelo Pizzo (documento acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni);
- si presenta nel complesso rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale, alcuni dei quali tuttavia risalenti all'epoca di realizzazione e pertanto ormai vetusti, e in discreto stato di conservazione generale (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.12).

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione sud-est del fabbricato sopra descritto;
- a nord-est si affaccia, tramite balcone e parete finestrata, sulla Via Magenta; a nord-ovest, sud-ovest e sud-est confina con altre proprietà, nel primo caso con un'unità immobiliare dello stesso stabile;
- è attualmente adibito ad abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 104,05m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 86,85m², articolandosi in soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio (si veda l'allegato n.6a), tutti aventi altezza interna di 3,00m, le cui superfici nette sono di seguito riepilogate:

Soggiorno = 38,75m²

Cucina = 5,13m²

Camera 1 = 20,90m²

Camera 2 = 11,60m²

Servizio igienico = 7,44m²

Ripostiglio = 2,73m²;

- è dotato di aree pertinenziali scoperte di uso esclusivo, consistenti in un terrazzo 48,10m² ubicato al secondo piano, in un balcone di 6,15m² realizzato sul prospetto nord-est dell'edificio, in un ulteriore balcone di 0,70m² accessibile dalla cucina;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale, per quanto pressoché totalmente risalenti



all'epoca di costruzione e pertanto ormai piuttosto vetusti, ovvero: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica decorata; tramezzi interni realizzati in muratura di laterizi forati; finiture murali costituite da intonaco civile ordinariamente tinteggiato; pareti del servizio igienico in parte rivestite con piastrelle in ceramica decorata (dal pavimento e fino all'altezza di circa 2,50m) ed in parte ordinariamente tinteggiato (dall'altezza di circa 2,50m e fino al soffitto); infissi esterni in alluminio e vetro singolo, dotati di serrande avvolgibili in materiale plastico; infissi interni e portone d'ingresso in legno (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.12);

- è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) regolarmente allacciati alle relative reti, seppur di dubbia funzionalità e sprovvisti di certificazione;
- al momento del sopralluogo è apparso in mediocre stato manutentivo, avendo riscontrato danni da infiltrazioni d'acqua (fondamentalmente macchie, estesi aloni ed esfoliazione degli strati di finitura) sulle pareti e sui soffitti del soggiorno e della camera da letto matrimoniale, la cui origine è da ricercarsi nella facciata principale e nella relativa pensilina, nei terrazzi e nel muro di confine con la proprietà adiacente a sud-est.

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'appartamento i vani ubicati al secondo piano del fabbricato, accessibili tramite il vano scala comune ed attualmente destinati a disimpegno, cucina, lavanderia e vano tecnico (si veda l'allegato n.6b). Detti ambienti, caratterizzati da altezza interna di 3,00m, si sviluppano per la superficie complessiva lorda di 30,20m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 22,75m². L'estensione dei singoli vani è di seguito riepilogata:

Cucina = 14,38m²

Lavanderia = 4,37m²

Disimpegno = 2,31m²

Vano tecnico = 1,49m².

Le finiture e gli impianti dei suelencati locali (ad eccezione del vano tecnico al quale non è stato possibile accedere) trovano sostanziale riscontro, per caratteristiche tipologiche e stato manutentivo, in quelle



dell'appartamento sottostante.

2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato risulta essere proprietà esclusiva dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] (si veda l'allegato n.10). Infatti ai medesimi soggetti l'immobile pervenne, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in data 25.03.2008 con atto di compravendita del Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 66762/18804), trascritto il 26.03.2008 ai nn.6976/4713, da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, e da potere della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED], quale bene personale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (sub 8) e di nuda proprietà (sub 4 e 6), si veda l'allegato n.11.

Alla sig.ra [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile pervenne in data 07.08.1985 con atto di donazione del Notaio Giuseppa Zocco, trascritto il 22.08.1985 ai nn.12986/10538, da potere dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED], con riserva di usufrutto vitalizio.

Si segnalano altresì la denuncia di successione del 02.10.1998, trascritta il 05.10.2002 ai nn.18969/14833 (numero di repertorio 92/349), in morte della sig.ra [REDACTED] (deceduta il [REDACTED]) e la denuncia di successione del 23.01.2014, trascritta il 26.05.2014 ai nn.8100/6088 (numero di repertorio 101/9990/14), in morte del sig. [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]), relative ad altro bene e a seguito delle quali il diritto di usufrutto si è riunito alla proprietà.

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.10):



- Ipoteca volontaria del 25.03.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 66763/18805, trascritta il 26.03.2008 ai nn.6977/1355, a favore di "██████████" con sede a Palermo (C.F.: 05102070827) e contro i sigg. ██████████ e ██████████, per l'importo totale di 135.000,00€ (centotrentacinquemila/00€);
- Ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione ai sensi degli artt.707 e 708 CPC del 20.05.2010, numero di repertorio 158, trascritta il 28.03.2012 ai nn.6057/4772, a favore della sig.ra ██████████ e contro il sig. ██████████;
- Pignoramento del 19.05.2022, numero di repertorio 1863, trascritto il 02.08.2022 ai nn.14617/11629, a favore di "NPL Management S.p.A." con sede a Milano (C.F.: 05052180964) e contro il sig. ██████████.

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo II – Zonizzazione e indici relativi, art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Comune di Canicattini Bagni (si veda l'allegato n.9).

La zona "B" comprende le aree di completamento del centro urbano. Le costruzioni possono essere isolate, a blocchi o a cortina disposte secondo gli allineamenti esistenti. Sono ammessi cortili e chiostrine con le norme previste dal Regolamento Edilizio, così come gli attici in ritiro, i seminterrati e le costruzioni accessorie nei limiti della densità prevista. La superficie minima d'intervento è costituita dalle dimensioni del lotto. È consentito l'intervento edilizio diretto, ossia l'edificazione è consentita mediante rilascio di semplice concessione ad edificare. Nella zona la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, mista a uffici e servizi pubblici e privati, esercizi commerciali e piccoli laboratori artigiani purché non molesti e/o nocivi. In caso di nuova costruzione è necessario rispettare i seguenti parametri:



- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) = 5,00m³/m²;
- Altezza massima (Hmax) = una volta e mezzo lo spazio pubblico prospiciente fino ad un massimo di 10,50m, tranne nel caso di preesistenze aventi altezza maggiore;
- Posto macchina (P) = un posto macchina ogni 300,00m³ di costruzione o frazione di essa da reperire in spazi coperti o scoperti.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, in data 07.06.2023 si è provveduto ad avanzare richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre copia dei titoli edilizi e del certificato di agibilità eventualmente rilasciati per l'immobile staggito. In esito all'istanza ricevuta l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni ha fornito tutta la documentazione disponibile per l'immobile indicato. Orbene, dalle ricerche eseguite è emerso che per l'intero fabbricato, edificato alla fine degli anni '70, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.209 del 18.12.1978 con allegato l'elaborato grafico recante come intestazione "Progetto per la edificazione di una casa per civile abitazione in Canicattini Bagni Via Magenta 383 – 385 di proprietà dei signori [REDACTED]" (si vedano gli allegati nn.7 e 8). Per l'intero stabile è stata inoltre rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità del 14.06.2007 a nome della ditta Blanco Corrado.

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'esame della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 27.04.2023 non è conforme né al progetto approvato il 18.12.1978, né alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). In proposito è stata infatti accertata:

- a) l'esecuzione di opere murarie interne, sia al primo piano che al secondo, consistenti sostanzialmente nell'abbattimento di alcuni tramezzi e nella realizzazione di nuovi al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) la realizzazione, al primo piano, di un piccolo balcone accessibile dalla cucina e quindi avente affaccio sul cavedio comune;
- c) la realizzazione di un muro divisorio nel terrazzo orientato a sud;
- d) la mancata corrispondenza, sia nel numero che nella collocazione,



delle aperture dei vani ubicati al secondo piano.

Le summenzionate modifiche sono state eseguite in assenza di titolo edilizio e sono pertanto da ritenersi illegittime. Le stesse potranno tuttavia essere regolarizzate presentando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni un Permesso di Costruire in sanatoria (artt.10 e 20, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., art.5 della L.R. n.16/2016, art.7 del DPR n.160/2010) corredato dai necessari documenti ed elaborati progettuali. La pratica comporterà il versamento di 171,65€ per diritti d'istruzione e di segreteria, della sanzione amministrativa di 1.000,00€ e di valori bollati attualmente quantificabili in 32,00€. È doveroso precisare che, poiché alcuni vani dell'appartamento (nello specifico la camera da letto matrimoniale e il servizio igienico) allo stato attuale non soddisfano i rapporti aeroilluminanti imposti dalle vigenti norme igienico-sanitarie, occorrerà comunque apportare ulteriori modifiche interne con lo scopo di ottenere il corretto dimensionamento dei locali. Il costo di tali opere non è attualmente quantificabile.

Una volta portata a termine la suddetta procedura di regolarizzazione, con l'esecuzione delle previste opere, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica sul portale SISTER) una variazione per "migliore rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni" tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 50,00€.

La predisposizione di tutta la documentazione tecnica, come anche la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria e del modello "DOCFA", dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui onorario per la prestazione si stima complessivamente in 1.700,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 2.156,96€).

Conseguita la completa regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare ed ottenute le certificazioni di conformità di tutti gli impianti (il cui costo non è quantificabile a monte di apposite indagini), si potrà procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni. Il costo totale di detta procedura, consistente fondamentalmente in onorari tecnici, è



quantificabile in 1.000,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.268,80€), a cui dovranno aggiungersi 103,30€ da versare per diritti esame progetto e di segreteria, nonché 16,00€ per valori bollati. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della segnalazione, per quanto parziale poiché riferita alla singola unità immobiliare, è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio.

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale e dei correlati onorari tecnici, ammonta complessivamente a **4.798,71€ (Sp. Reg.)**.

2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nel corso delle operazioni peritali la sig.ra [REDACTED] (moglie dell'esecutato e comproprietaria del bene oggetto di stima), contattata telefonicamente dal custode nel corso del sopralluogo svolto il 27.04.2023 e su richiesta dello scrivente, ha chiarito che *"l'impianto di riscaldamento dell'immobile è inattivo e scollegato e in ogni caso sprovvisto della relativa documentazione"* (si veda l'allegato n.1). Si è dunque provveduto ad inviare una PEC al "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia" al fine di verificare se per l'immobile in esame sia stato mai redatto e depositato un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. Il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato che *"[...] l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Canicattini Bagni, foglio n. 17, particella n. 6245 e subalterno n. 8, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE-SICILIA"* (si veda l'allegato n.13).

In proposito si precisa che ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii. è necessario allegare all'Attestato di Prestazione Energetica la copia del libretto di impianto, aggiornato con l'indicazione dei controlli periodici. Inoltre con l'allegato 1 del Decreto MISE 10.02.2014 e con le successive



FAQ esplicative dell'agosto 2016 è stato chiarito che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione"*.

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, ad oggi non può essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima. Il documento potrà essere predisposto una volta compilato il libretto d'impianto da un installatore/manutentore certificato (soggetto che dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia).

2.7. Valutazione dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m² di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento al caso in esame, nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sul pregio dell'immobile, ovvero:

- il cattivo stato manutentivo;
- le finiture in gran parte vetuste e/o degradate, come anche gli impianti tecnologici, alcuni dei quali presumibilmente non funzionanti.

In considerazione delle suelencate evidenze, nei calcoli che seguiranno,



finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si applicherà un coefficiente correttivo C_p pari a 0,85 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 104,05m², aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- terrazzo (superficie pari a 48,10m²), fino a 25,00m² computato al 15%, coeff. 0,15, oltre 25,00m² computato al 5%, coeff. 0,05, per un totale = 4,91m²;
- balconi con affaccio su Via Magenta e sul cavedio (superficie totale pari a 6,85m²), fino a 25,00m² computati al 30%, coeff. 0,30 = 1,17m²;
- vani indiretti non comunicanti ubicati al secondo piano, computati al 25%, coeff. = 0,25 = 7,55m².

Nel processo di stima si è inoltre tenuto conto di un coefficiente C_v di 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'immobile ha superficie lorda pari a 104,05m²;
- le aree pertinenziali hanno superficie ragguagliata totale pari a 13,63m²;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona di riferimento per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 520,00€/m²;
- occorre applicare il coefficiente C_p pari a 0,85;
- occorre applicare il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(104,05 + 13,63)m^2 \times 520,00€/m^2 \times 0,85 \times 0,98 = 50.974,27€.$$

2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade



l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Canicattini Bagni, codice di zona B1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 440,00€ e 640,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'immobile oggetto di stima, adottare il valore medio di 540,00€/m² e di applicare i già citati coefficienti correttivi.

Stabilito che:

- l'immobile ha superficie lorda pari a 104,05m²;
- le aree pertinenziali hanno superficie ragguagliata totale pari a 13,63m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 540,00€/m²;
- occorre applicare il coefficiente C_p pari a 0,85;
- occorre applicare il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $(104,05 + 13,63)m^2 \times 540,00€/m^2 \times 0,85 \times 0,98 = 52.934,82€$.

2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.7., 2.7.1. e 2.7.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
 $(50.974,27 + 52.934,82)€ / 2 = 51.954,55€$.

2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.7.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione urbanistica catastale è di:

$51.954,55€ - (\text{Sp. Reg.}) = 51.954,55€ - 4.798,71€ = 47.155,84€$ arrotondabili a 47.200,00€.

2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore locativo del bene pignorato si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi,



che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

V_l = Valore locativo dell'immobile;
 V_m = Valore di mercato del bene;
 r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per l'immobile pignorato applicando il valore di mercato lordo e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

Stabilito che:

- per l'immobile si considera il valore di mercato lordo pari a 61.193,60€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0042 (0,42%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 520,00€/m² e il canone di locazione medio unitario mensile di 2,20€/m²;

risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è di:

61.193,60€ x 0,0042 = 257,01€ mensili, arrotondabili a **260,00€ mensili (3.120,00€ annui)**.

2.10. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.8., il valore del lotto di vendita:

"Quota di 1/2 dell'appartamento sito a Canicattini Bagni (SR) in Via Magenta n.385, int.2, piano primo e secondo, censito presso l'Agenzia



delle Entrate di Siracusa al foglio 17 p.lla 6245 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita 495,80€"

è di: 47.200,00€ x 1/2 (quota sottoposta a pignoramento) = **23.600,00€**
(ventitremilaseicento/00).

| TABELLA RIEPILOGATIVA | | |
|------------------------------|---|-------------------|
| LOTTO DI VENDITA | | |
| A | Valore di mercato | 51.954,55€ |
| B | Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (Sp. Reg.): | |
| | - Sanzione amministrativa per opere già eseguite | 1.000,00€ |
| | - Diritti istruzione, segreteria ed esame progetto | 274,95€ |
| | - N.3 marche da bollo da 16,00€ | 48,00€ |
| | - Costo amministrativo procedura DOCFA | 50,00€ |
| | | |
| C | Onorari tecnici | 3.425,76€ |
| | Valore finale del bene [A - (B + C)] | 47.155,84€ |
| | Arrotondamento a | 47.200,00€ |
| | Quota di 1/2 | 23.600,00€ |

3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.17 pagine, oltre indice, copertina e n.14 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale storica dell'immobile:
 - Immobile in categoria A/3, foglio 17 p.lla 6245 sub 8
 - Foglio 17 p.lla 6245 sub 4
 - Foglio 17 p.lla 6245 sub 6;



3. Comune di Canicattini Bagni (SR)_planimetria della zona_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:1.000;
5. Planimetria catastale dell'immobile_1:200;
- 6a. Planimetria dell'immobile_stato di fatto_1:100 (piano primo);
- 6b. Planimetria dell'immobile_stato di fatto_1:100 (piano secondo);
7. Concessione Edilizia n.209 del 18.12.1978;
8. Stralcio di progetto allegato alla C.E. n.209 del 18.12.1978;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. Ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione su immobile, foglio 17 p.lla 6245 sub 8
 - Ispezione su persona fisica sig.ra [REDACTED]
 - Nota di trascrizione nn.12986/10538 del 22.08.1985
 - Nota di trascrizione nn.18969/14883 del 05.10.2002
 - Nota di trascrizione nn.6976/4713 del 26.03.2008
 - Nota di iscrizione nn.6977/1355 del 26.03.2008
 - Nota di trascrizione nn.6057/4772 del 28.03.2012
 - Nota di trascrizione nn.8100/6088 del 26.05.2014
 - Nota di trascrizione nn.14617/11629 del 02.08.2022;
11. Atto di compravendita del 25.03.2008 (n. di repertorio 66762);
12. Rilievo fotografico;
13. PEC inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 e relativa risposta;
14. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 25.10.2023

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

