

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.241/2023 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: FIRE S.p.A.

con gli avv.ti Alessandro Barbaro e Andrea Aloï

DEBITORE: sig.ra [REDACTED]

con l'avv. Cinzia Moschetto

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA

VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA

CELL.: 3271686107

E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.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.....	8
2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	9
2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	12
2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	12
2.7. Situazione condominiale degli immobili.....	14
2.8. Valutazione degli immobili.....	15
2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	16
2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	17
2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	18
2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	19
2.10. Stima del valore locativo degli immobili.....	19
2.11. Conclusioni.....	20
3. NOTA DI CHIUSURA.....	21
4. ELENCO ALLEGATI.....	21



RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.241/2023 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da FIRE S.p.A. nei confronti della sig.ra [REDACTED].

- - - - -

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con il Decreto di nomina del 22.10.2024 emesso nel procedimento 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 dei seguenti beni (così come riportati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 04.09.2023):

"[...] 1. Appartamento per civile abitazione in Siracusa (SR), riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 33, mappale 2678 sub 8, viale Zecchino n. 88, Piano 1, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. € 822,46;

2. Locale di deposito in Siracusa (SR), riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 33, mappale 2678 sub 22, viale Zecchino n. 88, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq. 17, R.C. € 87,80."

Il sottoscritto, in data 22.10.2024 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, pianificate dal custode del compendio pignorato avv. Alessandro Greco e preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC, sono iniziate il 20.11.2024. In tale occasione lo scrivente, partecipando all'accesso formale all'immobile effettuato dal custode, ha provveduto ad eseguire i necessari 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 Siracusa e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Ufficio Provinciale del



Territorio) per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali.

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Gli immobili oggetto di esecuzione, consistenti in un appartamento e un garage ubicati nel centro urbano del Comune di Siracusa, costituiranno un unico lotto di vendita, ovvero:

“Appartamento sito a Siracusa in Viale Zecchino n.88, primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 33 del territorio di Siracusa, p.lla 2678 sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita 822,46€, e garage sito a Siracusa in Viale Zecchino n.88, piano interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 33 del territorio di Siracusa, p.lla 2678 sub 22, categoria C/6, classe 3, rendita 87,80€”.

L'appartamento e il garage in esame sono ricompresi nel medesimo stabile condominiale, seppur non direttamente comunicanti e pertanto dotati di accesso indipendente. Per maggiori approfondimenti circa l'accessibilità delle unità immobiliari si rimanda alla lettura del paragrafo 2.1. (pagine 5 e 7).



LOTTO DI VENDITA:

APPARTAMENTO E GARAGE

SIRACUSA

VIALE ZECCHINO NN.88-90, 1° PIANO E PIANO INTERRATO

FOGLIO 33 P.LLA 2678 SUB 8 E 22



2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Siracusa, in Viale Zecchino nn.88-90 (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al primo piano e al piano interrato di uno stabile condominiale; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) al foglio 33 del territorio di Siracusa, p.lla 2678 sub 8 (appartamento) e sub 22 (garage), si veda l'allegato n.2; ricadono urbanisticamente nella zona "B3.2 – Tessuto edificato denso", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Capitolo IV art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.10).

Lo stabile condominiale che comprende l'appartamento e il garage in esame sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa, in una zona facilmente raggiungibile in automobile o con i mezzi pubblici. Il Viale Zecchino è infatti una nota arteria viaria cittadina, ai cui civici n.88 e n.90 corrispondono rispettivamente (si veda la foto n.2 dell'allegato n.15):

- a. il cancello carrabile d'accesso all'area scoperta condominiale (cortile), dalla quale è possibile raggiungere tanto il portone d'ingresso all'edificio (si veda la foto n.3 dell'allegato n.15), quanto il sottostante piano interrato (tramite scala esterna);
- b. il cancello carrabile d'accesso alla rampa che conduce al piano interrato, ove sono ubicati i garage.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 05' 10.38"N, Longitudine 15° 17' 08.40"E.

L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, uffici privati e bassi commerciali;
- insiste su un lotto di terreno che a nord è delimitato dal Viale Zecchino; ad est è delimitato dalla Via Tiziano; a sud e ovest confina con altre proprietà;
- è stato realizzato nei primi anni del 2000;
- si erge in quattro elevazioni fuori terra oltre sottotetto, constando di strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in



muratura di laterizi forati, copertura in latero-cemento a falde inclinate del tipo "a padiglione";

- è dotato di ascensore;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione ovest del primo piano del descritto edificio condominiale;
- a nord e a sud si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate, rispettivamente sul Viale Zecchino e sul cortile condominiale; ad est confina con un'altra unità immobiliare del condominio; ad ovest confina con un altro edificio;
- è raggiungibile dal cortile condominiale (con accesso dal civico n.88 del Viale Zecchino), varcando il portone d'accesso e accedendo all'androne comunicante con la scala interna dell'edificio e con il vano ascensore;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 128,75m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 106,80m², articolandosi in soggiorno, cucina, due camere, due servizi igienici (di cui uno a servizio della camera matrimoniale), studio, ripostiglio, disimpegno e un piccolo vano tecnico ricavato nel balcone ubicato a sud (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Soggiorno = 30,18m²

Cucina = 15,13m²

Camera 1 = 11,81m²

Camera 2 = 22,08m²

Servizio igienico = 7,83m²

Servizio igienico in camera = 3,65m²

Studio = 9,88m²

Ripostiglio = 2,10m²

Disimpegno = 3,26m²

Vano tecnico = 1,08m²;

- ha altezza interna lorda pari a 2,75m;



- è dotato di tre balconi di pertinenza esclusiva aventi del tutto o in parte caratteristica di loggia (essendo gli stessi del tutto o in parte arretrati rispetto al profilo della facciata e chiusi su tre lati): uno realizzato sul prospetto nord e gli altri due sul prospetto sud, la cui superficie totale lorda è di 44,36m²;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale, ovvero: pavimentazione costituita da parquet massello in listelli di "Iroko" (o essenza simile) posati a spina di pesce, ad eccezione dei servizi igienici e della cucina il cui calpestio è costituito da piastrelle in ceramica smaltata; cucina in muratura rifinita con piastrelle in ceramica; finiture murali consistenti in intonaco rifinito con stucco colorato spatolato ad effetto calce antica (alcune pareti del soggiorno sono rivestite in pietra naturale chiara e su alcune pareti del disimpegno e della camera matrimoniale sono state applicate cornici in gesso); soffitti di soggiorno e cucina ornati da controsoffitti in cartongesso caratterizzati da forme rette e curvilinee, in alcuni casi associate a cornici modanate in gesso; pareti dei bagni in parte rivestite da piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 2,10m) ed in parte rifinite con stucco colorato spatolato lucido ad effetto calce antica (porzioni non piastrellate); infissi esterni in legno e vetrocamera dotati di persiane in legno a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.15);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in ottimo stato di conservazione generale.

Si fa inoltre presente che:

- la loggia prospiciente il Viale Zecchino è stata chiusa tramite l'installazione di una struttura precaria in alluminio e vetri, realizzando così una veranda della superficie di 15,93m² dalla



quale è possibile uscire nel balcone prospiciente la pubblica via (si veda l'allegato n.6);

- in uno dei balconi prospicienti l'area condominiale è presente un punto acqua.

Il garage oggetto di stima:

- è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile (con accesso dal civico n.90 del Viale Zecchino) che conduce direttamente al piano interrato dell'edificio, ma anche tramite un percorso pedonale che prevede l'attraversamento del cortile condominiale (con accesso dal civico n.88 del Viale Zecchino) e la discesa al piano sottostante percorrendo una scalinata esterna;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 20,10m² e netta di 15,80m², con altezza interna pari a 3,05m;
- è dotato di saracinesca meccanica basculante;
- è dotato di impianto elettrico ed idrico;
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale.

2.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati risultano essere proprietà, per la quota di 1/1, della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] (si vedano gli allegati nn.13 e 14). Infatti alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà degli immobili pervenne con l'atto di compravendita del 14.11.2005 (n. di repertorio 32080/9716) rogato dal Notaio Filippo Morello di Ispica (RG), trascritto il 21.11.2005 ai nn.29260/16279, da potere della società [REDACTED] di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

Per completezza si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di uno stabile condominiale realizzato su un'area derivata dalla demolizione di vecchi fabbricati catastalmente censiti al foglio 33 del territorio di Siracusa p.lle 479 e 641 e foglio 33 p.lla 900 sub 1, 2, 3 e 4. Di questi:

- i fabbricati individuati al foglio 33 p.lle 479 e 641 pervennero alla società [REDACTED] con l'atto di compravendita del 21.03.2003 rogato dal Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, numero di



repertorio 87985 (trascritto il 25.03.2003 ai nn.5571/4245), da potere delle sig.re [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), e [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]);

- i fabbricati individuati al foglio 33 p.la 900 sub 1, 2, 3 e 4 pervennero alla società [REDACTED] con l'atto di compravendita del 07.05.2002 rogato dal Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, numero di repertorio 84325 (trascritto il 09.05.2002 ai nn.8232/6377), da potere dei sigg. [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]); [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), e [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

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 sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.13):

- Ipoteca volontaria del 14.11.2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 32081/9717, trascritta il 21.11.2005 ai nn.29261/9552 a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con sede a [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED], per l'importo totale di 225.000,00€ (duecentoventicinquemila/00€);
- Pignoramento del 20.03.2017, numero di repertorio 1221/2017, trascritto il 12.04.2017 ai nn.4838/3411 a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con sede a [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED];
- Pignoramento del 23.09.2023, numero di repertorio 3428, trascritto il 19.10.2023 ai nn.19752/15448 a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con sede a [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED].

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 condominio che comprende le unità immobiliari pignorate ricade nella zona territoriale omogenea "B3.2 – Tessuto edificato denso", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Capitolo IV art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda allegato n.10)

La zona "B3.2" raggruppa aree dense che costituiscono gran parte del tessuto centrale della città ad est del Viale Scala Greca. Localizzate lungo Viale Tunisi, Via Grotta Santa, Viale Tica, Viale Tisia e Viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da alti edifici misti a basse case isolate su piccoli lotti. Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

- a. Turistica e ricettiva (alberghi, residence ed ostelli);
- b. Commerciale e direzionale (esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero);
- c. Attività produttive di tipo "B", quali laboratori di ricerca, attività artigianali compatibili con la residenza (compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco) e terziario avanzato, che comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
- d. Attrezzature Territoriali, anche private, per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo (FS1), costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; attrezzature per



l'assistenza sanitaria e ospedaliera (FS2), comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria;

- e. Attrezzature di interesse generale, anche private, quali sedi universitarie e istituti di ricerca, musei e attrezzature per l'assistenza sociale (residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali, campo nomadi).

Nella zona "B3.2" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica (interventi finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata). In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = $0,76\text{m}^2/\text{m}^2$;
- Altezza massima (Hmax) = 16,80m.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del garage oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per lo stabile condominiale che comprende gli immobili in questione e in data 29.12.2005 è stato approvato il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.276/05 (si vedano gli allegati nn.7 e 8), rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n.004/04 del 13.01.2004. Oltre ciò si è appurato che per lo stesso stabile è stata concessa l'Autorizzazione di Abitabilità – Agibilità n.13/2006 del 04.09.2006 (si veda l'allegato n.9).

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 20.11.2024 è sostanzialmente conforme sia al progetto approvato il 29.12.2005 che alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). Le uniche difformità riscontrate



riguardano:

- a. la morfologia del balcone adiacente il vano ascensore, differente tra lo stato di fatto e il progetto approvato;
- b. la realizzazione di una veranda sul prospetto esposto a nord, con chiusura dell'originaria loggia tramite l'installazione di infissi in alluminio e vetri;
- c. l'errata ubicazione della cucina nella planimetria catastale, differente rispetto allo stato di fatto e a quanto riportato negli elaborati grafici assenti.

In merito si espone quanto segue.

Per quanto attiene il punto "a" del superiore elenco, si ritiene che l'anomalia rilevata sia riconducibile ad un mero errore di rappresentazione, dal momento che la discrepanza emerge dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici approvati il 29.12.2005, sulla scorta dei quali, effettuati i sopralluoghi di rito (con cui è stata "Accertata la conformità del progetto approvato", si veda l'allegato n.9), è stata successivamente rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità – Agibilità n.13/2006 del 04.09.2006.

Per quanto attiene il punto "b" del superiore elenco, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, è emerso che per la realizzazione della veranda prospiciente il Viale Zecchino non è stato rilasciato alcun titolo edilizio, né risulta una pratica in corso di definizione. La chiusura è dunque da ritenersi abusiva.

Orbene, per la regolarizzazione delle chiusure di verande e balconi sarebbe possibile presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia), una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA" corredata dei necessari elaborati grafici e della ricevuta di versamento calcolata sulla base della tariffa di 25,00€ per ogni metro quadrato di superficie chiusa, come previsto per le opere interne trattate dall'art.20 della L.R. n.4/2003. Condizione necessaria per il buon esito della pratica è però che la



chiusura realizzata non prospetti su strade o piazze pubbliche, condizione che nella fattispecie non è soddisfatta dal momento che la veranda è stata ottenuta chiudendo una loggia prospiciente il Viale Zecchino. In conseguenza dell'impossibilità di regolarizzare il manufatto esistente dovrà dunque procedersi alla rimozione del manufatto, operazione per la quale si stima un costo di 600,00€ oltre I.V.A. (732,00€).

Per quanto attiene il punto "c" del superiore elenco, è possibile rettificare l'errore riscontrato aggiornando la planimetria catastale. La procedura prevede la presentazione, presso l'Agenzia della Entrate (procedura telematica sul portale SISTER), di una variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 70,00€. La compilazione del modello "DOCFA" dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 500,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (640,50€). Riepilogando, alla luce di quanto finora esposto e tenuto conto degli importi calcolati, il costo di regolarizzazione delle difformità accertate ammonta complessivamente a **1.442,50€ (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 agli immobili pignorati non è applicabile 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 si è provveduto a richiedere alla parte eseguita copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) eventualmente rilasciato per l'appartamento pignorato oppure, in mancanza dello stesso, della documentazione tecnica necessaria alla redazione ex novo dell'attestato (si veda l'allegato n.1). La sig.ra [REDACTED], riservandosi di verificare l'esistenza di quanto richiesto, in definitiva non ha mai consegnato né un A.P.E., né il libretto d'impianto dell'immobile, né le schede tecniche impiantistiche propedeutiche alla redazione dell'attestato.

Preso atto della mancata disponibilità dei documenti richiesti, in data



19.02.2025 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'appartamento in questione sia mai stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica. Il giorno 21.02.2025, a mezzo PEC e con prot. n.7547, il Dipartimento ha comunicato che *"non conoscendo il nome del soggetto certificatore che ha redatto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Siracusa, foglio n. 33, particella n. 2678 subalterno n. 8, non è possibile interrogare il sistema CEFA al fine di estrarne copia"* (si veda l'allegato n.11).

In sostanza dunque, dalla comunicazione pervenuta e successivi chiarimenti ottenuti telefonicamente, emerge che per l'appartamento oggetto di stima è stato effettivamente redatto un Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia non è possibile identificare il documento, verificarne la validità ed eventualmente estrarne copia senza effettuare la ricerca d'archivio a nome del soggetto certificatore, dato sconosciuto allo scrivente in quanto non reperibile in atti, non fornito dalla parte eseguita e non emerso dalle ricerche effettuate.

Alla luce dei fatti non è dunque possibile acquisire l'A.P.E. depositato alla Regione Sicilia, né tantomeno procedere alla redazione del documento trascurando la scadenza del precedente (che potrebbe essere ancora in corso di validità). Ad ogni modo, anche a voler forzare l'aggiornamento dell'attestato in conseguenza di potenziali modifiche apportate nel tempo all'involucro edilizio o agli impianti originali, si fa presente che ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii. è comunque necessario allegare all'A.P.E. 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 dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione"*. In definitiva, viste le prescrizioni normative summenzionate e in mancanza del libretto d'impianto (mai fornito), si conclude che 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).

Diverso è il discorso per il garage incluso nel lotto di vendita, che è da ritenersi escluso dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. rientrando lo stesso nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

[...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) [...].

2.7. Situazione condominiale degli immobili.

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti gli immobili da stimare, è stato interpellato l'amministratore pro-tempore del condominio [REDACTED], il quale, con PEC del 15.04.2025, ha dichiarato che (si veda l'allegato n.12):

- le dotazioni condominiali e/o le pertinenze degli immobili sono quelle riportate nell'atto di provenienza e nessuna assegnazione particolare risulta a carico degli stessi;
- all'appartamento sono stati assegnati 94,35 millesimi generali, 139,85 millesimi per scala/ascensore e 94,35 millesimi per cancello/cortile;
- al garage sono stati assegnati 5.01 millesimi generali e 5,01 millesimi per piano garage;
- le spese ordinarie annue di gestione e manutenzione ammontano attualmente a 856,00€ per l'appartamento e a 60,00€ per il garage;



- negli ultimi due anni da oggi risultano spese straordinarie non pagate per l'importo di 369,00€;
- relativamente all'appartamento alle annualità 2023, 2024 e 2025 (alla data della dichiarazione) risultano spese ordinarie non pagate per l'importo totale di 2.000,00€;
- relativamente al garage alle annualità 2023, 2024 e 2025 (alla data della dichiarazione) risultano spese ordinarie non pagate per l'importo totale di 140,00€.

2.8. Valutazione degli immobili.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati 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 degli immobili oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo 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 all'appartamento in esame, nel processo di stima si è doverosamente tenuto conto di caratteristiche intrinseche peculiari che accrescono il pregio dell'immobile e di conseguenza l'appetibilità commerciale dello stesso, ovvero:

- l'epoca di costruzione dell'edificio condominiale, significativamente più recente rispetto a quella della quasi totalità dell'edificato nella zona d'indagine;
- l'impiego di materiali e manufatti di ottima scelta commerciale, non comuni alla maggior parte delle unità immobiliari presenti nella zona d'indagine e comunque nettamente superiori a quelle che contraddistinguono gli immobili di riferimento.



In virtù delle suddette caratteristiche, nei calcoli relativi alla stima dell'appartamento si è applicato un coefficiente correttivo C_m pari a 1,25 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 128,75m² aumentata della superficie delle aree pertinenziali, determinata applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- balconi (superficie pari a 44,36m²), computati al 30%, coeff. 0,30 = 13,31m².

La valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ha riguardato anche il garage, individuando ancora una volta condizioni che accrescono il pregio dell'immobile e di conseguenza l'appetibilità commerciale dello stesso, ovvero:

- l'epoca di costruzione dell'edificio condominiale, significativamente più recente rispetto a quella della quasi totalità dell'edificato nella zona d'indagine;
- l'ubicazione all'interno di un'area privata recintata, con possibilità di parcheggiare e fruire del locale più agevolmente e con maggiore sicurezza rispetto ad altri box riscontrati nella zona d'indagine, realizzati con apertura diretta su strada.

In virtù delle suddette caratteristiche, nei calcoli relativi alla stima del garage si è applicato un coefficiente correttivo C_m pari a 1,15 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 20,10m².

Si fa infine presente che nel processo di stima e per entrambe le unità immobiliari si è altresì tenuto conto di un coefficiente correttivo C_v pari a 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi degli immobili da porre all'asta.

2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Appartamento

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 128,75m²;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 13,31m²;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 1.030,00€/m²;



- si applica il coefficiente C_m pari a 1,25;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

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

$$(128,75 + 13,31)m^2 \times 1.030,00€/m^2 \times 1,25 \times 0,98 = 179.244,21€.$$

Garage

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 20,10m²;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 805,00€/m²;
- si applica il coefficiente C_m pari a 1,15;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

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

$$20,10m^2 \times 805,00€/m^2 \times 1,15 \times 0,98 = 18.235,42€.$$

Il valore totale del lotto di vendita ammonta dunque a:

$$179.244,21€ + 18.235,42€ = 197.479,63€.$$

2.8.2. 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 civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona C3, microzona catastale n.4), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 800,00€ e 1.100,00€, mentre per i box auto lo stesso valore è variabile tra 600,00€ e 890,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, nel caso di specie si ritiene congruo adottare il valore medio, che per l'appartamento e il garage che compongono il lotto di vendita è rispettivamente di 950,00€/m² e 745,00€/m², ed applicare i coefficienti correttivi già citati.

Appartamento

Stabilito dunque che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 128,75m²;



- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 13,31m²;
- 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 950,00€/m²;
- si applica il coefficiente C_m pari a 1,25;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

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

$$(128,75 + 13,31)\text{m}^2 \times 950,00\text{€/m}^2 \times 1,25 \times 0,98 = 165.322,33\text{€}.$$

Garage

Stabilito dunque che:

- il garage ha superficie lorda pari a 20,10m²;
- 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 745,00€/m²;
- si applica il coefficiente C_m pari a 1,15;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

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

$$20,10\text{m}^2 \times 745,00\text{€/m}^2 \times 1,15 \times 0,98 = 16.876,26\text{€}.$$

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:

$$165.322,33\text{€} + 16.876,26\text{€} = 182.198,59\text{€}.$$

2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.8., 2.8.1. e 2.8.2., risulta:

Appartamento:

$$(179.244,21 + 165.322,33)\text{€}/2 = 172.283,27\text{€}.$$

Garage:

$$(18.235,42 + 16.876,26)\text{€}/2 = 17.555,84\text{€}.$$

Effettuata la mediazione degli importi determinati con i due metodi di stima, risulta dunque che valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$$(172.283,27 + 17.555,84)\text{€} = 189.839,11\text{€}.$$



2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.8.3., il valore del lotto di vendita ridotto dei costi di regolarizzazione è di:

$189.839,11\text{€} - (\text{Sp. Reg.}) = 189.839,11\text{€} - 1.442,50\text{€} = 188.396,61\text{€}$
arrotondabili a **188.400,00€**.

2.10. Stima del valore locativo degli immobili.

Per determinare il più probabile valore locativo dei beni pignorati 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 gli immobili pignorati applicando il valore di mercato già determinato 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.

Appartamento

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 172.283,27€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0055 (0,55%), derivante dal rapporto tra il canone di locazione medio unitario mensile di 5,70€/m² e il prezzo di compravendita medio



unitario di 1.030,00€/m²;

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

172.283,27€ x 0,0055 = 947,56€ mensili, arrotondabili a **950,00€ mensili (11.400,00€ annui)**.

Garage

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 17.555,84€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0081 (0,84%), derivante dal rapporto tra il canone di locazione medio unitario mensile di 6,80€/m² e il prezzo di compravendita medio unitario di 805,00€/m²;

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

17.555,84€ x 0,0084 = 147,47€ mensili, arrotondabili a **150,00€ mensili (1.800,00€ annui)**.

2.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.9., il valore del lotto di vendita:

"Appartamento sito a Siracusa nel Viale Zecchino n.88, primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 33 del territorio di Siracusa, p.lla 2678 sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita 822,46€, e garage sito a Siracusa nel Viale Zecchino n.88, piano interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 33 del territorio di Siracusa, p.lla 2678 sub 22, categoria C/6, classe 3, rendita 87,80€"

è di: **188.400,00€ (centottantottomilaquattrocento/00)**, come riepilogato nella seguente tabella.

RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA		
A	Valore di mercato (mediato lordo)	189.839,11€
B	Spese di regolarizzazione (Sp. Reg., a detrarre):	
	- Spese rimozione struttura precaria	732,00€
	- Costo amministrativo procedura DOCFA	70,00€
Segue ->		



	- Onorario tecnico	640,50€
	TOTALE B	1.442,50€
	Valore finale dei beni (A – B)	188.396,61€
	Arrotondamento a	188.400,00€

3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.22 pagine, oltre indice, copertina e n.16 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. Visure catastali storiche degli immobili:
 - Immobile in categoria A/2, foglio 33 p.lla 2678 sub 8
 - Immobile in categoria C/6, foglio 33 p.lla 2678 sub 22;
3. Comune di Siracusa (SR)_planimetria della zona_1:2.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:1.000;
5. Planimetrie catastali degli immobili_1:200:
 - Appartamento, foglio 33 p.lla 2678 sub 8
 - Garage, foglio 33 p.lla 2678 sub 22;
6. Planimetria degli immobili stato di fatto_1:100;
7. Concessione Edilizia n.276/05 del 29.12.2005;
8. Stralcio del progetto approvato il 29.12.2005;
9. Autorizzazione di Abitabilità n.13/2006 del 04.09.2006;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica;
11. Lettera del Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1;
12. Dichiarazione dell'amministratore di condominio;
13. Ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione su immobile, foglio 33 p.lla 2678 sub 8
 - Ispezione su immobile, foglio 33 p.lla 2678 sub 22
 - Ispezione su immobile, foglio 33 p.lla 479



- Ispezione su immobile, foglio 33 p.lla 641
- Ispezione su immobile, foglio 33 p.lla 900 e foglio 33 p.lla 900 sub 1, 2, 3 e 4
- Nota di trascrizione nn.8232/6377 del 09.05.2002
- Nota di trascrizione nn.5571/4245 del 25.03.2003
- Nota di trascrizione nn.29260/16279 del 21.11.2005
- Nota di iscrizione nn.29261/9552 del 21.11.2005
- Nota di trascrizione nn.4838/3411 del 12.04.2017
- Nota di trascrizione nn.19752/15448 del 19.10.2023;

14. Atto di compravendita del 14.11.2005 n. di repertorio 32080;

15. Rilievo fotografico;

16. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 30.05.2025

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

