
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 258/2023 R.G. Es.

DEBITORE: ___*OMISSIS*___

CREDITORE: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

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 28/12/2023, 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 06/11/2023 al n. 20947 di Registro Generale e n. 16321 di Registro Particolare, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. 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 30/01/2024, previa comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Cristina Ferla, nominato con ordinanza del 28/12/2023, il sottoscritto, assistito dal

suddetto custode, effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico dello stesso (v. *Allegato I*).

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 06/11/2023 – Registro Generale n. 20947, Registro Particolare n. 16321 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 3531 del 25/09/2023, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro OMISSIS, risulta sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- **1/1 di fabbricato per civile abitazione con annesso garage sito ad Avola in C.da Pantanello – Via Marziano s.n.**, piano terra, primo e secondo, riportato in catasto al Fg. 57 p.lla 781 sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 200 mq, rendita Euro 721,75, e Fg. 57 p.lla 781 sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita Euro 47,10, confinante nell'insieme a Nord e Sud con fabbricati di proprietà Altra Ditta, ad Ovest con Via Marziano, ad Est con Via Randone – Traversa di Via Giovanni Huss.

Si precisa come il bene in oggetto risulti ad oggi individuato al civico n. 10 di Via Marziano, come desumibile dalla numerazione di detta Via e dal certificato di residenza della Ditta esecutata prodotto agli atti.

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 i beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico fabbricato per civile abitazione, 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:

- **1/1 di fabbricato per civile abitazione con annesso garage sito ad Avola in Via Marziano n. 10**, piano terra, primo e secondo, riportato in catasto al Fg. 57 p.lla 781 sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 200 mq, rendita Euro 721,75, e Fg. 57 p.lla 781 sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita Euro 47,10.

Trattasi in particolare di un fabbricato destinato a civile abitazione articolato su complessive 3 elevazioni fuori terra: il piano terra è adibito a locali di sgombero e garage, mentre il primo e secondo piano ad abitazione con relativa terrazza piana di copertura. Nell'insieme l'edificio è confinante a Nord e Sud con fabbricati di proprietà Altra Ditta, ad Ovest con Via Marziano, ad Est con Via Randone – Traversa di Via Giovanni Huss.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,140843 ; N = 36,908272.

Premesso che in sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'intero piano terra del fabbricato appaia oggetto di lavori edili e impiantistici di ristrutturazione (v. *Allegato 2*), del quale titolo abilitativo non si ha avuto riscontro dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola, dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi osservato, si rilevano le seguenti difformità (v. *Allegati 3-4*):

- Piano terra:
 - Realizzazione di un locale di servizio all'interno del vano "Locale di sgombero n. 6";
 - Opere interne con spostamento/modifica di pareti e aperture;
 - Realizzazione di una parete in corrispondenza dell'ingresso, con formazione di nuovo ambiente disimpegno;
 - Modifica di pozzo luce interno;
- Primo piano:
 - Opere interne con spostamento/modifica di pareti e aperture;
 - Modifica da portafinestra a finestra di un'apertura sul prospetto Est;
 - Modifica di pozzo luce interno;
- Secondo piano:
 - Modifica di pozzo luce interno;
 - Realizzazione di apertura in corrispondenza del vano scala;
 - Realizzazione di vano accessorio adibito a deposito.

Si precisa inoltre che dal titolo abilitativo del bene (v. *Allegato 8*), l'intero piano terra risulterebbe adibito a residenza, annettendo pertanto il vano garage attualmente individuato in catasto al sub. 2. Relativamente a quanto segnalato, si prevede l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA; il costo di regolarizzazione viene stimato in € **1.000,00**.

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Fabbricato per civile abitazione con annesso garage sito ad Avola in Via Marziano n. 10, piano terra, primo e secondo, riportato in catasto al Fg. 57 p.lla 781 sub. 1-2.**

Trattasi in particolare di un fabbricato destinato a civile abitazione articolato su complessive 3 elevazioni fuori terra: il piano terra è adibito a locali di sgombero e garage, mentre il primo e secondo piano ad abitazione con relativa terrazza piana di copertura. L'accesso avviene da Via Marziano in corrispondenza del civico n. 10, nonché da Via Randone – Traversa di Via Giovanni Huss, senza indicazione del numero civico, tramite il garage; il bene è censito in catasto al Fg. 57 p.lla 781 sub. 1-2 in testa all'esecutato OMISSIS, per la quota di 1/2, e OMISSIS per la rimanente quota di 1/2.

Il fabbricato si sviluppa a piano terra in un primo ingresso con successivo disimpegno in corrispondenza del vano scala interno, e successivi locali di sgombero e disimpegni di comunicazione, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 103 mq. Come già evidenziato, l'intero piano terra appare oggetto di lavori edili e impiantistici di ristrutturazione, rilevando infatti l'assenza di infissi interni ed esterni, parte di pavimenti e rivestimenti, nonché opere di finitura; risulta in parte realizzato l'impianto elettrico ed idrico sanitario. L'altezza interna dei locali risulta essere circa pari a 3,30 m.

Il primo piano, accessibile a mezzo del vano scala interno, risulta articolato in 3 camere, un soggiorno con annessa cucina, un bagno con pozzo luce, un corridoio e due balconi prospicienti pubblica Via; l'altezza interna a tale livello è pari a 3,00 m.

Il secondo piano è articolato in un locale di sgombero, una veranda coperta con balcone, un corpo accessorio adibito a deposito e una terrazza piana.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, con solai in latero cemento gettati in opera e copertura a terrazza piana.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in ceramica, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura in cucina aventi un rivestimento in ceramica. La pavimentazione della terrazza piana risulta coperta da strato impermeabilizzante di guaina cementizia. Le finiture interne ed esterne del secondo piano appaiono in parte deteriorate a causa di fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche; si rilevano inoltre in corrispondenza della veranda coperta porzioni di solaio danneggiate a causa del fenomeno dello sfondellamento.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano provvisti di oscuranti a persiana.

A primo e secondo piano si rileva impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito condizionatori del tipo split, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite scaldabagno elettrico.

Le finiture esterne del fabbricato sono del tipo tradizionale e risultano caratterizzate da uno stato di conservazione non ottimale: si rilevano infatti porzioni degradate o in fase di distacco per effetto delle infiltrazioni delle acque meteoriche, oltre che superfici non rifinite in ragione dei sopra evidenziati lavori di ristrutturazione in corso (v. *Allegato 2*).

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 il bene oggetto di pignoramento sia abitato dalla Ditta eseguita OMISSIS con il relativo nucleo familiare. Ai debitori OMISSIS e OMISSIS, l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Marcello Leanza del 08/09/2006, n. 10123 di Rep., n. 1425 di Racc., registrato a Noto il 14/09/2006 al n. 1436, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 15/09/2006 al N. Gen. 24647 e N. Part. 13784, con successivo atto del suddetto Notaio Dott. Marcello Leanza del 07/03/2008, n. 12134 di Rep., n. 2643 di Racc., registrato a Noto il 17/03/2008 al n. 790, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 18/03/2008 al N. Gen. 6181 e N. Part. 4129 (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 15/09/2006 – Registro Generale n. 24648, Registro Particolare n. 7748 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Marcello Leanza del 08/09/2006, repertorio n. 10124/1426, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A con sede in Siena, C.F. 00884060526, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 06/11/2023 – Registro Generale n. 20947, Registro Particolare n. 16321 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 3531 del 25/09/2023, a favore di AMCO – ASSET

MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro
___OMISSIS___, ___OMISSIS___.

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

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Avola in data 02/04/2024, di cui all'istanza di accesso agli atti del 19/02/2024, si evince che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato regolarizzato giusta Concessione Edilizia in sanatoria n. 155 del 23/07/2003 (v. *Allegato 8*); dalle ricerche condotte non risultano successivi titoli edilizi abilitativi, nonché eventuale rilascio di Abitabilità/Agibilità.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Avola in data 02/04/2024, a seguito di specifica istanza del 19/02/2024, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento viene classificata come **Zona "B1" di P.R.G. – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui** (v. *Allegato 9*).

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Piano terra:
 - Realizzazione di un locale di servizio all'interno del vano "Locale di sgombero n. 6" (vano cucina nel titolo abilitativo di riferimento);
 - Opere interne con spostamento/modifica di pareti e aperture;
 - Realizzazione di una parete in corrispondenza dell'ingresso, con formazione di nuovo ambiente disimpegno.
- Primo piano:
 - Opere interne con spostamento/modifica di pareti e aperture;
 - Modifica da portafinestra a finestra di un'apertura sul prospetto Est;
 - Modifica di pozzo luce interno;
 - Soppressione di un locale di sgombero con conseguente ampliamento del bagno e del soggiorno.
- Secondo piano:
 - Realizzazione di apertura in corrispondenza del vano scala;
 - Realizzazione di vano accessorio adibito a deposito.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo rilascio del parere di competenza da parte del Genio Civile di Siracusa per l'esecuzione di opere strutturali; relativamente al vano accessorio riscontrato in terrazza si prevede lo smantellamento. I costi complessivi stimati per la regolarizzazione e smantellamento ammontano ad € **5.000,00**.

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 10*); **la classe energetica è "E"**.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione del bene 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]
Piano terra	Ingresso ^[1]	1,78	25%	0,45
	Disimpegno 1 ^[1]	2,34	25%	0,58
	Disimpegno 2 ^[1]	3,89	25%	0,97
	Disimpegno 3 ^[1]	4,51	25%	1,13
	Sotto scala 1 ^[1]	1,02	25%	0,25
	Sotto scala 2 ^[1]	1,02	25%	0,25
	Locale di sgombero 1 ^[1]	27,41	25%	6,84
	Locale di sgombero 2 ^[1]	7,36	25%	1,84
	Locale di sgombero 3 ^[1]	2,03	25%	0,51
	Locale di sgombero 4 ^[1]	4,90	25%	1,23
	Locale di sgombero 5 ^[1]	17,28	25%	4,32
	Locale di sgombero 6 ^[1]	11,32	25%	2,83
Muri interni e perimetrali ^[1]	15,70	25%	3,93	
Primo piano	Vano scala	8,25	100%	8,25
	Corridoio	7,65	100%	7,65
	Soggiorno	15,65	100%	15,65
	Cucina	5,75	100%	5,75
	WC	10,39	100%	10,39
	Pozzo luce	3,31	30%	1,00
	Camera 1	18,56	100%	18,56
	Camera 2	10,65	100%	10,65
	Camera 3	8,71	100%	8,71
	Balcone	4,99	30%	1,50
	Balcone	4,21	30%	1,26
	Muri interni e perimetrali	14,40	100%	14,40
Secondo piano	Locale di sgombero	18,47	100%	18,47
	Terrazza ^[2]	41,37	30%	9,14
	Deposito	4,19	30%	1,26
	Veranda coperta	12,62	30%	3,78
	Balcone	4,91	30%	1,47
	Muri interni e perimetrali	6,07	100%	6,07
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				169,09

Note:

^[1] In considerazione dello stato dei luoghi riscontrato al piano terra, ovvero di locali oggetto di lavorazioni edili e impiantistiche, si ritiene di impiegare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%, assimilando tali vani a pertinenze accessorie non comunicanti.

^[2] Viene conteggiato nella misura del 30% sino a 25 mq, per l'eccedenza si considera 10%.

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, 2° Semestre: 660,00 - 900,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguito valore di mercato: | 900,00 €/mq |
| 2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: | 1.000,00 €/mq |
| 3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: | 950,00 €/mq |

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 950,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 950,00 €/mq x 169,09 mq = € 160.635,50

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 30% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,50 ; max. = 3,50.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,50 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 3,50 \text{ €/mq} \times 169,09 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.101,78$
- Spese medie annue: $\text{€ } 7.101,78 \times 30\% = \text{€ } 2.130,53$
- Reddito netto annuo: $R_n = \text{€ } 7.101,78 - \text{€ } 2.130,53 = \text{€ } 4.971,25$

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

Valore complessivo del bene: $\text{€ } 4.971,25 / 0,03 = \text{€ } 165.708,33$.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 160.635,50
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 165.708,33

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:

$$(\text{€ } 160.635,50 + \text{€ } 165.708,33) / 2 = \text{€ } 163.171,92$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 6.000,00:

$$\text{€ } 163.171,92 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 157.171,92$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

€ 155.000,00

Noto, 27/04/2024

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbale 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. Atti di provenienza del bene
8. Concessione edilizia in sanatoria n. 155 del 23/07/2003
9. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 75 del 02/04/2024
10. Attestato di prestazione energetica
11. Attestazione di invio perizia alle parti