

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 306/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E. : *Dott.ssa Romeo Alessia*

Custode: *Avv. Adorno Davide*

Creditore procedente: *AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA*

Debitore:

C.T.U.: *dott. ing. Andrea Pennisi*



**STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT.ING. ANDREA PENNISI**

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi



INDICE

1.0	PREMESSA	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI	4
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
3.1	Identificazione del bene	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
3.3	Stato di possesso del bene	8
3.4	Lotto di vendita.....	8
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	8
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	9
3.7	Altre informazioni per l'acquirente.....	9
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	11
4.1	Pratiche edilizie relative all'immobile	11
4.2	Agibilità dell'immobile	11
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	12
5.0	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	13
6.0	STIMA DEL BENE	15
6.1	Criteri di stima utilizzati	15
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	16
6.3	Stima del valore del canone di locazione.....	16
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:.....	16
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:	17
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	18
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :	18
8.0	ALLEGATI	19
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	20
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica.	20
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	20
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	20
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica.	20
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo	20



8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.....	20
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.	20
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.	20
8.10	ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.	20



1.0 **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in Siracusa, nella via S. Freud 62, mobile 3924156136, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- Con decreto di nomina del 10/01/2024, notificato in data 11/01/2024, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° **306/2023** pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro ++++++ per rispondere ai quesiti di cui al citato *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava lo scrivente alla consultazione dei fascicoli e concedeva termine per il deposito telematico e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il 16/05/2024.
- In data 12/01/2024, lo scrivente accettava l'incarico conferito e giurava di *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*.
- In data 22/03/2024, previa intesa con il custode nominato, conduceva una visita sui luoghi.
- In data 11/04/2024 forniva riscontro a mezzo pec ad alcuni quesiti tecnici posti dal custode.
- In data 14/04/2024 presentava istanza di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, attese le difficoltà riscontrate nel reperire la documentazione urbanistica.

2.0 **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 22/03/2024, come da intese con il custode nominato, una visita sui luoghi.
- ✓ Redigeva apposito verbale di sopralluogo come da [Allegato n° 1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n° 2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale e la restituzione grafica di quanto rilevato. [Allegato n° 8](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n° 3 e 4](#).



- ✓ Richiedeva copia della documentazione edilizia/urbanistica relativa al bene pignorato e conduceva numerose visite presso Uffici del S.U.E. al fine di rinvenire gli atti disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile; la nota di riscontro dell'Ente adito è riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Calcolava il canone di locazione del bene. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Catasto Energetico Regionale.
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n° 7](#).

3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile che si trova nel Comune di Siracusa (SR), via Piave, al civico n° 23. Le coordinate GPS sono: 37°04'13.8"N 15°17'24.3"E

L'immobile è censito al **N.C.E.U.** del Comune di Siracusa (I754) al **Foglio 167, Particella 5749 (ex 827),**

Subalterno 8, categoria **A/4**, classe 4, consistenza **2,5 vani**, piano **Terra**, rendita catastale 135,57 €; in capo

a: (certificazione catastale del 02/01/2024)

- ***** per 1000/1000



Fig. 1



Fig. 2

NOTA: Si segnala, quanto già rilevato dal custode nella propria relazione preliminare:

“il cespite oggi pignorato, come sopra individuato e descritto nel pegno (e, quindi, nella relativa nota, come pure nella riferita iscrizione ipotecaria) siccome censito in NCEU del Comune di Siracusa al fg. 167, p.lla 827, sub 8, invero già dal 30/07/2007 ha assunto identificativi catastali diversi per l'intervenuta variazione a seguito di soppressione per allineamento mappe, assumendo i seguenti nuovi identificativi catastali: fg. 167, p.lla 5749, sub 8. Quindi, ad avviso dello scrivente ausiliario, poiché la riferita modifica è intervenuta prima del pegno di cui alla presente relazione, si ritiene doverosa preliminarmente “rettifica” del pignoramento medesimo, quindi, da rinnovarsi sul cespite di cui agli identificativi catastali attuali, con conseguenti relative nuova trascrizione e rinnovazione degli adempimenti di cui all'art. 567/II° co. cpc.”



Nel merito lo scrivente CTU osserva che alla data del 2 aprile 2024, così come emerge dalla documentazione riportata nell'[Allegato 4](#), nessuna trascrizione risulta sul bene individuato con l'attuale identificativo catastale fg. 167 p.la 5748 sub 8.

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento, sito in Siracusa, via Piave, un tempo chiamata via Buonriposo, civico n° 23, nel popoloso quartiere Borgata, insiste in un antico stabile, articolato su tre livelli fuori terra, edificato prima del 1955, come si evince dalla planimetria catastale di primo impianto.

Dal civico n°23 di Via Piave si accede all'androne principale del palazzo; da qui, a mezzo di un lungo corridoio coperto, superata una porta in legno, si giunge ad una corte interna; da quest'ultima, proseguendo sulla sinistra per chi entra, si incontra la porta d'ingresso dell'immobile di interesse. (piano terra).

All'ingresso dell'appartamento, il vano principale, di modeste dimensioni ed adibito a cucina- pranzo, da accesso agli altri locali dell' immobile.

Opposto alla porta di ingresso, separato con una tenda dalla cucina-pranzo, il vano adibito a camera da letto.

Sulla sinistra per chi entra, rispetto alla porta di ingresso, una porta a soffietto separa la cucina dal piccolo vano adibito a stanza da bagno.

Sulla destra per chi entra, rispetto alla porta di ingresso, un arco in muratura da accesso ad un altro piccolo vano direttamente comunicante con il vano principale.

Le finiture presentano la pavimentazione in ceramica e le pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio preverniciato di colore bianco. I dispositivi di oscuramento, presenti solo in camera da letto, sono costituiti da scuri montati sullo stesso telaio dell'infisso.

La porta di ingresso è dotata di sopraluce in vetro.

Il locale adibito a bagno è dotato di finestra apribile, di dimensioni pari a 50X50 [cm], con affaccio su cortile interno, di proprietà di Terzi. I sanitari presenti sono: il vaso igienico, con cassetta di cacciata esterna in plastica, un piccolo lavabo ed una doccia. Non è presente il bidet / doccino bidet.

L'impianto idrico, di adduzione e scarico, è sotto traccia. L'Acqua Calda Sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico posto all'interno del locale bagno. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.



L' impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte a vista con canalina in plastica, è certamente da adeguare e mettere a norma.

Le condizioni generali di conservazione sono scarse.

Si segnalano le cattive condizioni di conservazione dei sanitari e della rubinetteria del bagno e la presenza di manifestazioni di danno lungo le pareti dell'immobile, affette da copiosa umidità di risalita. Evidenti le esfoliazioni dell'intonaco e la presenza di formazioni fungine sulle pareti. Nel piccolo vano oltre l'arco in muratura, si riscontra la presenza di una macchia di umidità che interessa una porzione del soffitto e della parete immediatamente sottostante. Alla risposta sonora al martellamento non si evidenziano, alla data del sopralluogo, potenziali fenomeni di sfondellamento (distacco di laterizi).

L'appartamento è dotato di utenze di acqua e di energia elettrica con intercetti posti nell'androne dello stabile.

3.3 Stato di possesso del bene

L'accesso ai luoghi è stato consentito dal custode nominato. Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dal Sig. ***** e dalla ottuagenaria di lui madre. Il sig. ***** dichiara di abitare l'immobile, ma di non disporre di contratto di locazione, ovvero di altro titolo che ne legittimi l'occupazione.

3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento, e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo al debitore, del seguente immobile, che costituisce l'unico lotto di vendita:

“Immobile di modeste dimensioni, sito nel Comune di Siracusa (SR), via Piave n°23, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune, al Foglio 167, Particella 5749 (ex 827), Subalterno 8, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani.”

3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per



quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente si può concludere quanto segue.

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato n. 4](#)), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

- **Iscrizione** Registro Particolare 2240, Registro Generale 8223 del 07/04/2005: IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario- Marciano Sergio- Repertorio 62268/15820 del 05/04/2005
- **Trascrizione** Registro Particolare 19262, Registro Generale 24871 del 29/12/2023: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Ufficiale Giudiziario- Tribunale di Siracusa- Repertorio 4769 del 24/11/2023.

Nota: *"Il pignoramento si estende tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge."*

La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, come sopra emarginate, verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente

- Censi, livelli o usi civici: **nessuno**.
- Spese Condominiali: per ciò che attiene alle spese condominiali, lo scrivente, previo confronto telefonico, ha richiesto a mezzo mail del 31 marzo 2024, al ragionier ***** , n.q. di Amministratore del



Condominio, l'invio di una nota indicante la posizione contabile dell'esecutato, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente a:

- 1) *Spese di gestione ordinarie.*
- 2) *Spese straordinarie già deliberate.*
- 3) *Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

In data 3 aprile 2024, l'Amministratore inviava la seguente nota:

SITUAZIONE DEBITORIA		CONDOMINIO VIA PIAVE 23	
<u>BILANCIO CONSUNTIVO 2021</u>		Via Piave, 23 99100 SIRACUSA Cod. Fisc.:93067110895	
DOVUTO	58,51		
VERSATO	19,6		
DIFF. +/-	38,91	38,91 (A)	
<u>BILANCIO CONSUNTIVO 2022</u>			
DOVUTO	55,77		
VERSATO	0		
DIFF. +/-	55,77	55,77 (B)	
<u>VERSAMENTI ORDINARI 2023</u>			
DOVUTO	58,75		
VERSATO	0		
DIFF. +/-	58,75	58,75 (C)	
(SALVO CONGUAGLIO)			
<u>QUOTE ORDINARIE 1 TR.24</u>			
DOVUTO	14,7		
VERSATO	0		
DIFF. +/-	14,7	14,7 (D)	
(SALVO CONGUAGLIO)			
TOTALE DOVUTO AL 31/03/2024			
(A+B+C+D)		168,13	
SIRACUSA 03/04/2024			
L'AMMINISTRATORE		CONDOMINIO VIA PIAVE 23	
Rag. [redacted]		99100 SIRACUSA	
Cod. Fisc. [redacted]		Cod. Fisc. [redacted]	

Fig. 3



4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

In data 16 marzo 2024, a mezzo portale telematico del Comune di Siracusa, veniva presentata istanza di accesso agli atti; la richiesta, dopo i primi confronti *de visu* con il personale dell'Ufficio Protocollo dell' Ente adito, veniva rinnovata in data 9 aprile 2024 a mezzo pec. A seguito di numerose visite presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, dopo attenta ricerca e confronto con i tecnici ed impiegati degli Uffici interessati, e nonostante l'impegno e gli sforzi profusi, si è dovuto concludere che, malgrado le informazioni fornite dallo scrivente in uno con l'istanza di accesso agli atti- atto di compravendita, estratto di mappa, visura catastale storica con evidenza degli intestati negli anni, planimetria catastale e datazione della planimetria di primo impianto- le stesse non consentivano comunque, ai tecnici del Comune, di rinvenire alcuna documentazione edilizia/urbanistica relativa all'immobile di interesse. La nota di riscontro del Comune di Siracusa, protocollo **8 maggio 2024 n° 103295**, è riportata nell' [Allegato n° 5](#)

4.2 Agibilità dell'immobile

Come anticipato al paragrafo che precede, nessuna documentazione edilizia/urbanistica, pertanto nessun Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato rinvenuto presso l'Ente competente.

Ad ogni buon fine, per quanto attiene all'agibilità dell'immobile in parola, si ritiene doveroso significare quanto nel seguito.

I requisiti igienico sanitari necessari per l'agibilità di un immobile destinato a civile abitazione sono disciplinati dal "D.M.5 luglio 1975 *Requisiti igienico sanitari dei locali d'abitazione*" c.d. "Decreto Sanità" e dal Regolamento Edilizio di ciascun Comune. Nel caso che ci occupa il rimando è al "Capitolo XIII *Prescrizioni igieniche ed edilizie*" del Regolamento Edilizio della Città di Siracusa, con specifico riferimento all' "art. 69 *Classificazione dei locali*" ed all' "art. 70 *Caratteristiche dei locali*".

Nel merito è necessario ricordare che con il D.L. 76/2020, c.d. "Decreto Semplificazioni", convertito nella legge 11 settembre 2020 n° 120, per gli immobili "datati" è intervenuta una "semplificazione" appunto, o meglio, un chiarimento interpretativo del disposto del D.M. 5 luglio 1975.

L'articolo 10 comma 2 del succitato Decreto Semplificazioni, dispone una norma con la quale esclude l'applicazione del D.M. 5 luglio 1975, agli immobili realizzati, prima del predetto decreto (1975) ricadenti nelle



zone omogenee A e B (di PRG). Una interpretazione autentica che toglie ogni dubbio sul valore retroattivo del DM 5 luglio 1975.

Nel seguito il comma 2 dell'art. 10, D.L. 76/2020:

“2. Nelle more dell’approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.”

Nel caso che ci occupa, l'immobile insiste in un palazzo edificato nello “storico” quartiere della Borgata, prima del 1967, come dichiarato nell’atto di compravendita; rientra pertanto, tra gli immobili aventi i requisiti per la “semplificazione” di cui al citato articolo 10 comma 2 D.L. 76/2020- Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa pertanto riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Sulla base della consultazione telematica ed a seguito di accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, è stata reperita la seguente documentazione catastale

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa.

Come riferito ai paragrafi che precedono, l’unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 167 Particella 5794 sub 8 cat. A/4, ex Foglio 167 Particella 827 sub 8 (modifica identificativo per allineamento mappe del 30/07/2007).

Lo stato dei luoghi, alla data di visita, è risultato conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

Nell’ [Allegato n° 8 Elaborati grafici](#), la restituzione del rilievo dei luoghi.



5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (C.E.F.A.) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, eseguita inserendo sia l'attuale che il precedente identificativo catastale, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica né di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013 che ha aggiornato il DLgs 192/2005 decretando il passaggio da ACE -Attestato di Certificazione Energetica- ad APE -Attestato di Prestazione Energetica).



SIENERGIA portale siciliano del

HOME NEWS DOCUMENTI STRUMENTI LINK

CONTESTO ENERGETICO SICILIANO CATASTO IMPIANTI TERMICI CATASTO ENERGETICO FABBRICATI FONTI RINNOVABILI FER DATI MAPPE GRAFICI PA D SIN

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *
PNNNDR74A24I754P

Provincia *
Siracusa

Comune *
Siracusa

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *
167

Particella *
5749

Subalterno
8

Fig. 4



Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico
Fabbricati.

VISURA APE	
Codice fiscale del richiedente *	<input type="text" value="PNNNDR74A24I754P"/>
Provincia *	<input type="text" value="Siracusa"/>
Comune *	<input type="text" value="Siracusa"/>
Riferimenti catastali obbligatori	
Foglio *	<input type="text" value="167"/>
Particella *	<input type="text" value="827"/>
Subalterno	<input type="text" value="8"/>

Fig. 5

Ricordato che l' APE ha una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione e che detto attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a far redigere, a professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica del bene oggetto di pignoramento, riportato come [Allegato n° 7](#) a questo scritto.

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo **20240409-089017-25966**. Classe energetica dell'immobile: **E**.



6.0 STIMA DEL BENE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione risultano più o meno idonei, in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello “specifico” bene. La stima dell’immobile in parola è volta a determinarne “il più probabile valore di mercato”, ai fini della vendita nell’ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

6.1 Criteri di stima utilizzati

La stima è stata condotta seguendo le indicazioni fornite dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili” edite da Nomisma, e secondo le metodologie usualmente adottate nella valutazione di questo tipo di beni.

I criteri di stima adottati nel caso in parola sono: **Criterio di stima comparativa** e **Criterio di capitalizzazione del reddito**.

Metodo di stima Sintetico Comparativo: consiste nell’individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali, immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l’immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima. Calcolato il reddito lordo prodotto dall’unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto. E’ stato, infine, applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato, relativamente al bene oggetto di stima.



6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

Per la determinazione della superficie catastale si pone come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale". La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm, più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm, arrotondata al mq. Stesso criterio è adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. La superficie calcolata è risultata pari a:

Descrizione	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Superficie principale	32,56	1,00	32,56
Terrazze e balconi	0	0,10	0
TOTALE MQ IMMOBILE			33

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'[Allegato n°6](#)

6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato, così, calcolato il valore mensile di locazione che per immobili in **normale stato di conservazione** risulta essere pari ad euro 101,83 (centouno/83).

Pertanto si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 102,00 (centodue/00).

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'[Allegato n°6](#)

6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore unitario di vendita per immobili simili che insistono nella stessa zona. Tenendo conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si arriva a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro da riferire alla superficie commerciale del bene. **Il valore unitario ottenuto è pari a 708,57 €/MQ**



E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere pari a :

708,57 €/mq x 33 mq = **23.382,86 € (VALORE A)**

Si è proceduto, inoltre, a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili. **Il valore unitario così ottenuto è pari a 814,33 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

814,33 €/mq x 33 mq = **26.872,89 € (VALORE B)**

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'[Allegato n° 6](#)

6.5 Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

Allo scopo di affinare la valutazione, è stato adottato anche un altro metodo di stima come di seguito indicato. Nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, noto il valore di locazione annua del fabbricato, è possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile/percepito.

All' entrata netta - canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte - viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 3,5% - 8%.

Il valore di calcolo è dato da: **entrata netta esigibile annua*100/t**, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i. Nel caso che ci occupa:

Reddito mensile lordo da locazione	€	102,00
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	1.224,00
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	12,97
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€	42,84
Rendita annua netta	€	1.168,19
mensile netto	€	97,35
tasso di capitalizzazione (*)		5,00%
Valore per capitalizzazione del reddito	€	23.363,71
(*) sulla base delle tabelle OMI come confronto tra valori di vendita e di locazione di zona nel dato periodo per il dato tipo di bene		

Si ottiene così:

1168,19/5,00%= **23.363,71 € (VALORE C)**



6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

I valori ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi che precedono sono sicuramente confrontabili tra loro e, quindi, mediabili. Dalla media dei tre valori ottenuti si ricava il seguente valore dell'immobile

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 708,57	33	€ 23.382,86
VALORE B	valore da media di mercato	€ 814,33	33	€ 26.872,89
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 23.363,71
valore mediato del bene				€ 24.539,82

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

VALORE DI STIMA DEL BENE	24.500,00€
---------------------------------	-------------------

7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

"Immobile di modeste dimensioni, sito nel Comune di Siracusa (SR), via Piave n°23, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune, al Foglio 167, Particella 5749, Subalterno 8, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani."

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 24.500,00€

Siracusa, li 09/05/2024

Dott. ing. Andrea Pennisi



8.0 ALLEGATI



- 8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.
- 8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.
- 8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.
- 8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.
- 8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica.
- 8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo
- 8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.
- 8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.
- 8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.
- 8.10 ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

