

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 I754T

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Esecutato: **XXXX XXXX +1**

R.G.Es.: **240-2023**

G.E.: **Dott.ssa CULTRERA CONCITA**

RELAZIONE DI STIMA

dott. ing. Sebastiano FONTANA

DATA: **23.03.2024**

TIMBRO



STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 3 di 24	

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

- in data 18.11.2023 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 240/2023 avente come:

procedente: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

esecutato: **XXXX XXXX +1**
- in data 20.11.2023 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 21.11.2023, e quindi entro i termini concessi, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
 - a) **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
 - b) **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;
 - c) **PROVEDA:**
 - 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

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 4 di 24

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

d) **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);

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 5 di 24	

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;*
- iii. *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 condominiale 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;

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

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 6 di 24

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'articolo 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

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 7 di 24	

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;

- in data 01.12.2023 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, avv. Salvatore Marturana, si recava presso i luoghi oggetto di causa provvedendo ad eseguire le necessarie operazioni di rilievo del bene oggetto di stima;
- in data 27.12.2023, d'intesa con lo stesso Custode, il sottoscritto provvedeva ad eseguire un ulteriore accesso ai luoghi al fine di prendere visione del locale garage, non visibile nella precedente occasione.

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 8 di 24

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

1	Localizzazione immobili oggetto di stima.....	9
2	Dati catastali.....	9
3	Descrizione degli immobili.....	11
3.1	Stabile condominiale.....	11
3.2	Appartamento.....	13
3.3	Garage.....	18
4	Calcolo delle superfici commerciali.....	20
5	Stato di possesso.....	20
6	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....	20
7	Spese condominiali e relativi debiti da sanare.....	20
8	Conformità urbanistica.....	21
9	Agibilità o abitabilità dell'immobile.....	21
10	Stima dell'appartamento.....	21
10.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento.....	21
10.2	Stima per comparazione dell'appartamento.....	23
10.3	Valore stimato dell'appartamento.....	23
11	Stima del garage.....	23

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 9 di 24	

1 Localizzazione immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima, consistenti in un appartamento destinato a civile abitazione ed in un locale garage, fanno parte di un complesso condominiale ricadente in Villasmundo, frazione del Comune di Melilli, nella via Anapo 6/A, vedi figura 1.



Figura 1: localizzazione complesso condominiale

2 Dati catastali

Di seguito si riporta un estratto del foglio di mappa 4 del comune di Melilli, con evidenziata la particella 354 ove ricadono gli immobili oggetto di stima (vedi figura 2).

In particolare:

- l'appartamento risulta censito al NCEU al **Fg. 4, Part. 354, sub 30, Cat. A/3**, consistenza 6,5 vani e rendita pari a € 537,12;
- il garage risulta censito al NCEU al **Fg. 4, Part. 354, sub 9, Cat. C/6**, consistenza 22 m² e rendita pari a € 78,40.

Nella successive figure 3 e 4 si riportano, rispettivamente, le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage.

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana
via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 10 di 24



Figura 2: stralci del foglio di mappa 4 del comune di Melilli con evidenziata la particella 354

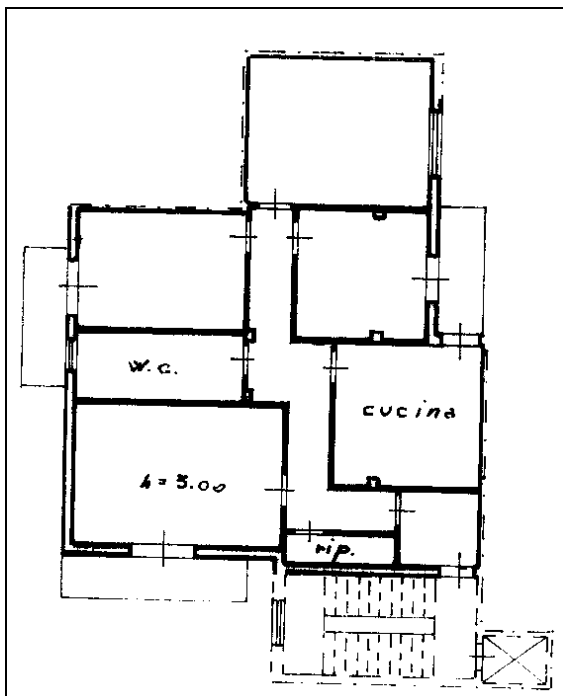


Figura 3: pianta catastale appartamento

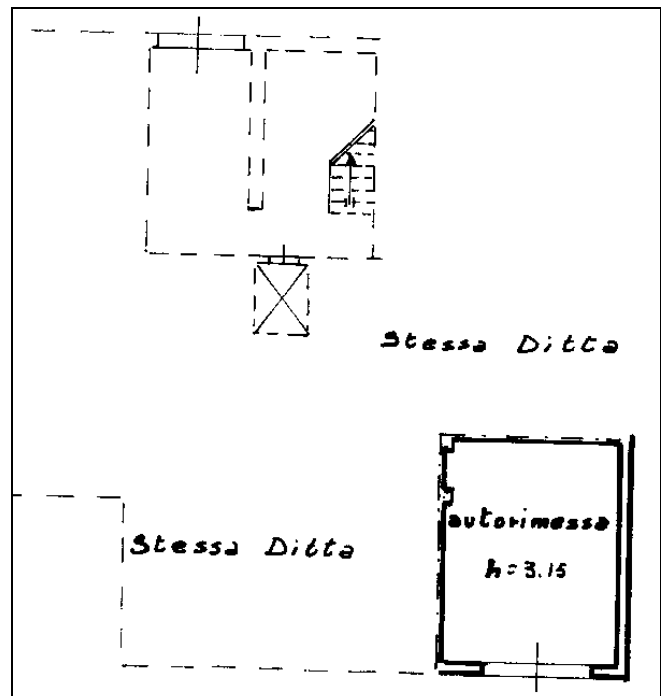


Figura 4: pianta catastale garage

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 11 di 24	

3 Descrizione degli immobili

3.1 Stabile condominiale

Il complesso condominiale, come visibile dalla precedente figura 1, è sito nella via Anapo, via che si raggiunge percorrendo una delle arterie principali della frazione di Villasmundo: la via Savonarola. Pur essendo, quindi, in una zona di più recente espansione edilizia l'immobile risulta ben collegato al centro della piccola frazione. Nella zona si rileva, inoltre, la presenza di un edificio scolastico e piccoli esercizi commerciali (alcuni anche all'interno dello stesso complesso residenziale).

Lo stabile si sviluppa su 4 livelli fuori terra: al piano terra sono presenti locali garage e locali commerciali mentre nei piani superiori sono presenti appartamenti ad uso abitativo. Lo stabile è a sua volta suddiviso in due corpi scala, A e B: nel corpo scala A sono presenti due appartamenti per piano mentre, nel corpo scala B, ove ricadono gli immobili oggetto di stima, sono presenti tre appartamenti per piano.

L'epoca di realizzazione del complesso edilizio risale agli inizi degli anni '80. Strutturalmente, l'immobile risulta costituito da telai in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono realizzate a doppia fodera con camera interna. La copertura dell'edificio è a lastrico solare.

Il collegamento tra i vari piani avviene sia attraverso un vano scala interno, sia grazie ad un ascensore.

Per quanto concerne gli aspetti manutentivi il corpo "B" del complesso edilizio appare in discreto stato: le pareti esterne sono rifinite con pittura ai silicati; il lastrico solare risulta idoneamente impermeabilizzato; il corpo scala interno, pavimentato con alzate e pedate in marmo, si presenta ben rifinito.

Nel complesso, quindi, non si evidenziano esigenze di imminenti future attività manutentive del corpo "B" dello stabile.

Diverso è il caso delle unità abitative appartenenti al limotrofo corpo scala "A", non oggetto della presente stima, ove, in particolare, si rilevano fenomeni di sfondellamento a carico degli elementi aggettanti (ballatoi e cornicioni).

Di seguito si riportano delle immagini del complesso residenziale che meglio mostrano quanto prima descritto.

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana
via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: <u>17-04-2024</u>
Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 12 di 24



Figura 5: immagini stabile condominiale (in rosso appartamento in oggetto)



Figura 6: immagini stabile condominiale (in rosso appartamento in oggetto)

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 13 di 24	

3.2 Appartamento

L'appartamento oggetto di stima occupa, come detto, una parte del 3° ed ultimo piano del corpo "B" dello stabile condominiale.

La sua divisione interna è quella mostrata nella planimetria di seguito riportata estratta dalla relativa concessione edilizia. Rispetto a questa l'appartamento risulta conforme: unico elemento di difformità consiste nella trasformazione della tramezzatura che divide il locale soggiorno/salotto dal corridoio con un muretto.

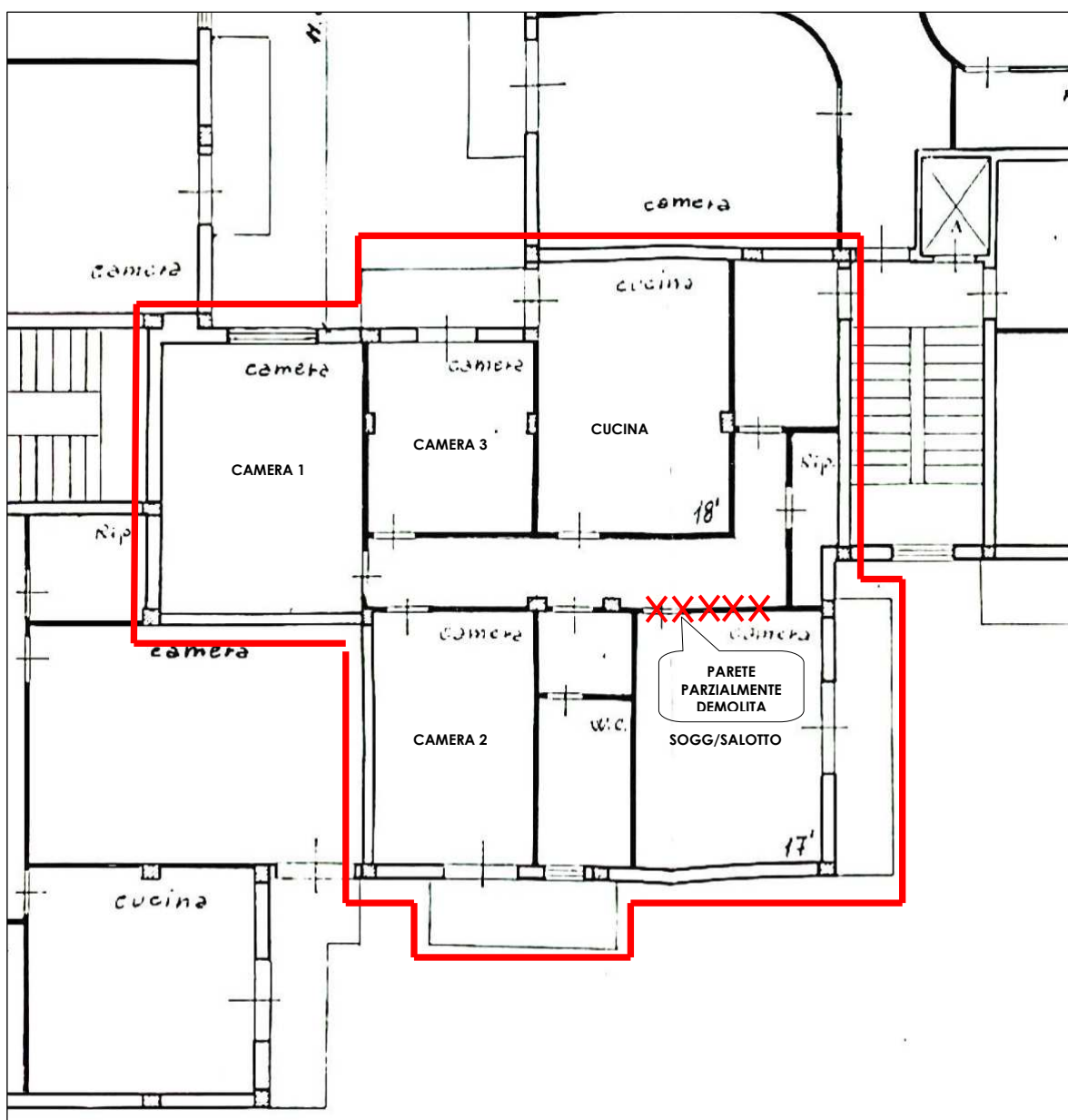


Figura 7: immagini stabile condominiale

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 14 di 24

Complessivamente l'appartamento sviluppa una **superficie calpestabile interna** pari a **102,6 m²** così distribuita:

INGRESSO: 2,2 x 2 =	4,4 m ²	AntiWC: 1.25 x1 ,7 =	2,1 m ²
RIPOSTIGLIO: 2,8 x 1 =	2,8 m ²	CAMERA 1: 4,6 x 3,77 =	17,3 m ²
SOGG./SALOTTO: 5,1 x 3,7 =	18,9 m ²	CAMERA 2: 2,98 x 4,19 =	12,5 m ²
CUCINA: 3,8 x 3,6 =	13,7 m ²	CAMERA 3: 3,35 x 3,4 =	11,4 m ²
WC: 2,7 x 1.7 =	4,6 m ²	CORRIDOIO:	14,9 m ²

Per quanto concerne le finiture interne l'appartamento risulta, nel complesso, in discreto stato manutentivo: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in ceramica smaltata, le pareti della cucina e del bagno risultano parzialmente rivestite in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni non risultano, invece, presenti: sono presenti avvolgibili in plastica e doppi infissi in alluminio con vetro singolo.

Per quanto concerne gli impianti l'appartamento risulta dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e citofonico. L'acqua calda sanitaria è generata da boiler elettrico. È anche presente un piccolo camino a camera aperta con canna fumaria che attraversa il solaio di copertura. Non sono presenti condizionatori: si rileva, però, la presenza delle tubazioni di collegamento di condizionatori un tempo presenti.

Affinchè l'appartamento possa essere reso abitabile risulta, quindi, necessario procedere all'installazione di nuovi infissi. Risulta anche necessario intervenire sulla pavimentazione che, in alcune parti, risulta parzialmente distaccata dal supporto sottostante.

Di seguito si riportano alcune immagini che mostrano quanto brevemente descritto.

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: <u>17-04-2024</u>
Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 15 di 24



Figura 8: immagini ingresso



Figura 9: immagini corridoio

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana
via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: <u>17-04-2024</u>
Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 16 di 24



Figura 10: immagini soggiorno/salotto



Figura 11: immagini cucina



STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 17 di 24



Figura 12: immagini WC

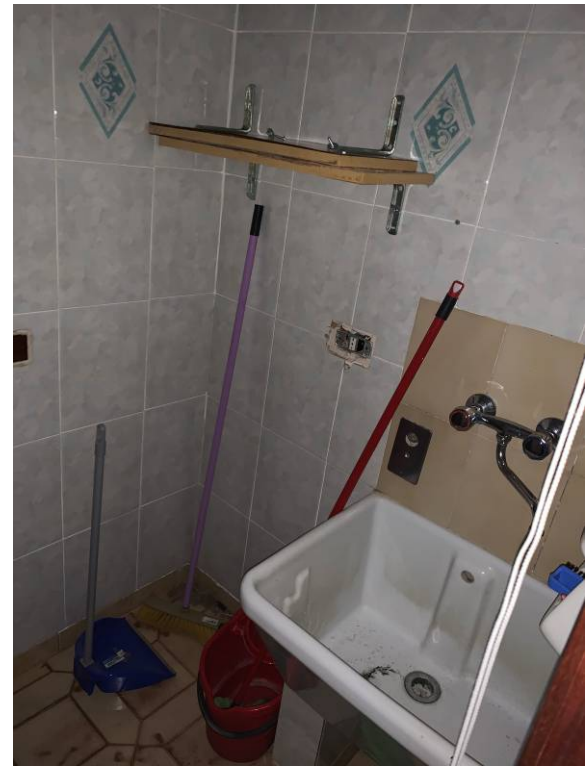


Figura 13: immagini antiWC

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 18 di 24



Figura 14: immagini di una delle camere da letto

3.3 Garage

Il garage oggetto di stima fa parte dello stesso corpo scala "B".

Ha superficie interna pari a circa 22 m² ed altezza pari a 3,2 m. Risulta inoltre parzialmente soppalcato con struttura in carpenteria metallica, ancorata alle pareti, e ripiano in legno. Il soppalco ha altezza pari a circa 2 m dal suolo e copre una superficie pari a circa 9,4 m².

Il garage ha varco d'accesso di dimensioni pari a circa 2,4 m di larghezza per 2,6 m di altezza chiuso con saracinesca motorizzata in acciaio zincato. È inoltre interamente pavimentato e dotato di lavabo collegato alla rete idrica e fognaria. È anche dotato di impianto elettrico al momento collegato esternamente al contatore dello stesso appartamento. Di seguito si riportano alcune immagini e la relativa rappresentazione grafica.



Figura 15: immagini garage

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 19 di 24



Figura 16: immagini garage

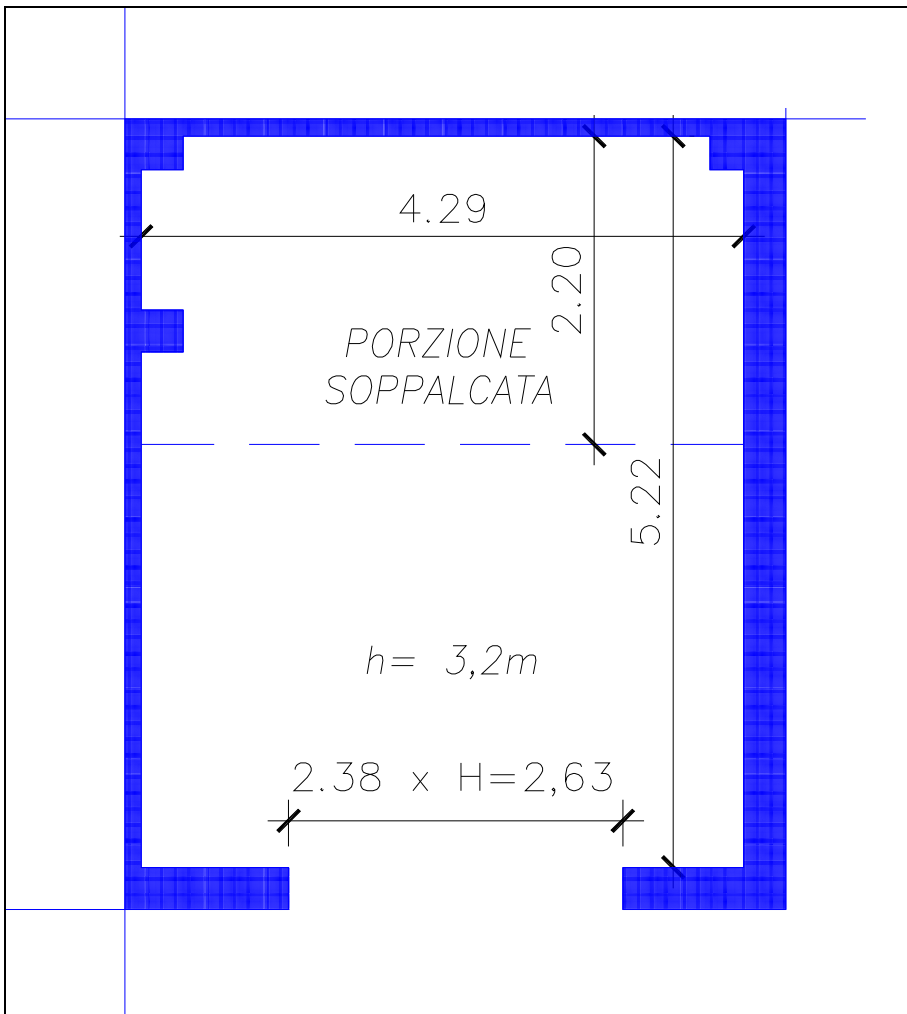


Figura 17: pianta garage

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 20 di 24

4 Calcolo delle superfici commerciali

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata applicando i criteri definiti dal DPR138/98 e, quindi, conteggiando: al 100% la superficie occupata dalle tramezzature; al 50% quella occupata delle pareti esterne, se comuni ad altre unità, al 100% in caso contrario; al 25% la superficie dei balconi, **risulta pari a 135,5 m².**

La superficie commerciale del garage, applicando sempre i criteri definiti dal DPR138/98 (non conteggiando il soppalco), **risulta pari a 26,5 m².**

5 Stato di possesso

Entrambe le unità, nel corso dei sopralluoghi eseguiti, risultavano libere e non abitate.

6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dalle verifiche ipotecarie eseguite risulta che entrambe le unità oggetto di stima risultano gravati da:

1. IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI MUTUO del 24.11.06 avente Registro Generale 31141 e Repertorio n. 299/189 del 22.11.06 a favore di Banca Antonveneta SpA, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000 ed avente durata di 20 anni.
2. ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23.10.2023 avente Registro Generale 20037 e Repertorio n. 3078, del 11.09.23 a favore di Amco_Asset Management Company SpA.

7 Spese condominiali e relativi debiti da sanare

Dalle indagini eseguite è emerso che le spese condominiali per gli immobili oggetto di stima ammontano a complessivi 30,00 €/mese. Gli attuali esecutati, come da dichiarazione ricevuta dall'amministratore condominiale in carica (vedi allegato), hanno accumulato debiti per quote amministrazione ordinarie pari ad € 2.520,00 e per quote amministrazione straordinaria pari ad € 1.087,50 e, quindi, un totale di € 3.607,5. Tale somma verrà, quindi, decurtata dal valore di stima attribuito all'appartamento ed al garage proporzionalmente alle relative quote millesimali di ciascuna unità: 263,35 € dal garage e 3.344,15 € per l'appartamento.

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 21 di 24	

8 Conformità urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio urbanistica del comune di Melilli è emerso che l'immobile è stato realizzato sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza Edilizia n. 16/E/76 del 12/4/1976;
2. Concessione Edilizia n. 17 del 9/09/1981 in variante alla precedente.

9 Agibilità o abitabilità dell'immobile

Il complesso edilizio è dotato di certificato di agibilità/abitabilità datato 24/12/1981.

10 Stima dell'appartamento

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione".

10.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto (R_N)" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto (r)".

REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 220,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$R_L = R_m \times 12 = € 240,00 \times 12 = € 2.880,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S \quad \text{dove}$$

$$R_N = \text{Reddito netto annuo}$$

$$S = \text{Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30\%}$$

$$\rightarrow \underline{R_N = € 2.880,00 \times (1 - 0,30) = € 2.016,00}$$

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 22 di 24

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

1.	Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: ± 0,22%	-0,15
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): ± 0,28%	-0,20
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: ± 0,18%	+0,04
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: ± 0,08%	-0,02
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: ± 0,06%	-0,04

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

6.	Caratteristiche di panoramicità: ± 0,36%	-0,10
7.	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: ± 0,20%	-0,05
8.	Quota rispetto al piano stradale: ± 0,08%	-0,04
9.	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti: ± 0,06%	-0,02

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: ± 0,16%	+0,05
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: ± 0,12%	+0,05
12.	Età dell'edificio: ± 0,10%	-0,05

SOMMANO -0,53

Il tasso di capitalizzazione, r , per tale appartamento è così determinato

$$r = r' + c \quad \rightarrow \quad 3,50 - 0,53 = \mathbf{2,97 \%}$$

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

$$V_m = R_N / r \quad \text{dove}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile;

R_N = Reddito annuale netto;

r = Tasso di capitalizzazione; quindi

$$V_m = \text{€ } 2.016,00 / 0,0297 = \mathbf{67.878,78 \text{ €}}$$

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 23 di 24	

10.2 Stima per comparazione dell'appartamento

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 420,00 e le 620,00 €/mq.

La **superficie commerciale** dell'appartamento risulta pari a circa **135,5 m²**.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE	=	VALORE DI MERCATO	€
525,00 €/mq	x	135,5 mq	=	71.137,50	€

10.3 Valore stimato dell'appartamento

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_m = € (67.878,78 + 71.137,5) / 2 = \mathbf{69.508,14} \quad \mathbf{€}$$

Il valore stimato dell'appartamento, nello stato di fatto in cui si presenta, risulta, quindi, pari ad € 69.508,14. Tale importo, detratte le spese condominiali di € 3.344,15, viene rideterminato in € 66.163,99, che si approssima ad **€ 66.000,00** (diconsi € sessantaseimila/00).

11 Stima del garage

La stima del garage viene determinata applicando esclusivamente il metodo per comparazione.

Da indagini di mercato e dall'esame dei dati indicati dall'OMI è emerso che il mercato della zona per locali garage/box auto ha valori che oscillano da 290 a 420 €/m².

In considerazione di ciò, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE	=	VALORE DI MERCATO	€
350,00 €/mq	x	26,5 mq	=	9.275,00	€

Il valore stimato del garage, nello stato di fatto in cui si presenta, risulta, quindi, pari ad € 9.275,00. Tale importo, detratte le spese condominiali di € 263,35, viene rideterminato in € 9.011,65, che si approssima ad **€ 9.000,00** (diconsi € novemila/00).

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE240-23
	R.G.Es.	240-2023	data prossima udienza: 17-04-2024
	Procedente	AMCO ASSET MANAGEMENT	
	Esecutato	XXXX XXXX +1	Pag. 24 di 24

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 24 pagine ed allegati (*verbale di sopralluogo; documenti Agenzia del Territorio; documenti Comune Melilli; certificazione energetica*) di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 23 marzo 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA

