

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.127/2023 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: Levificus SPV S.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing
S.p.A.

con l'avv. Tito Monterosso

DEBITORE:



GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 7B - SIRACUSA

CELL: 3271686107

E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPCSR.IT

PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLD.PEQ.IT

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	2
<u>LOTTO DI VENDITA</u>	
2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	4
2.2. Stato di proprietà e possesso.....	6
2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	7
2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	8
2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	12
2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	12
2.7. Valutazione dell'immobile.....	12
2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	13
2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	14
2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	15
2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	15
2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.....	15
2.10. Conclusioni.....	16
3. NOTA DI CHIUSURA.....	16
4. ELENCO ALLEGATI.....	17

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.127/2023 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da Leviticus SPV S.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing S.p.A. nei confronti

[REDACTED]

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 15.10.2024 emesso nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, ha nominato esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore del seguente bene (così come riportato nell' "Atto di pignoramento immobiliare" del 03.05.2023):

"[...] 1) Unità immobiliare sita in Comune di Lentini nella Via Pietro Micca n. 2-4 e precisamente:

appartamento composto da due vani ed accessori al piano terra e da un vano ed accessorio al piano primo; confinante con la detta Via Pietro Micca, con proprietà Gallo, con proprietà Catalda, con proprietà Alessandro, salvi più esatti confini.

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 91, part. 4109 sub.1 (già foglio 92, part. 631, sub.1), Via Pietro Micca n. 2-4, piano T-1, ct. A74, cf. 2, vani 4, RC € 99,16.

Detto immobile con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini".

Il sottoscritto, in data 16.10.2024 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sul luogo, pianificate dal custode del compendio pignorato avv. Sergio Spinosa e preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC, sono iniziate il 26.11.2024. In tale occasione lo scrivente, partecipando all'accesso formale all'immobile effettuato dal custode, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici acquisendo ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1).

Il sottoscritto, sia preliminarmente che successivamente al predetto



sopralluogo, si è inoltre recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4).



2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

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

"Casa indipendente sita a Lentini (SR) in Via Pietro Micca n.2, piano terra e primo, censita presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 91 del territorio di Lentini, p.lla 4109 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza catastale 4 vani, rendita 99,16€".

In merito si fa presente che dei due accessi pedonali su strada di cui l'immobile era originariamente dotato (contraddistinti dai civici nn.2 e 4 della Via Pietro Micca) al momento del sopralluogo solo quello corrispondente al civico n.2 è risultato effettivamente praticabile, avendo accertato la parziale occlusione e trasformazione in finestra della porta corrispondente al civico n.4 (si veda foto n.1 dell'allegato n.14).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL LOTTO DI VENDITA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

**CASA INDIPENDENTE
LENTINI (SR)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA PIETRO MICCA N.2, PIANO TERRA E PRIMO

FOGLIO 91 P.LLA 4109 SUB 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MARCO MALLIA, Viale Eolipoli, 78 - 96100 Siracusa

Tel. 3271686107_E-mail: marco.mallia@architettipcsr.it_PEC: marco.mallia@archiworlapec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Lentini (SR), in Via Pietro Micca n.2 (si veda l'allegato n.3); consiste in una casa indipendente che si sviluppa in due livelli fuori terra; risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 91 del territorio di Lentini, p.lla 4109 sub 1 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "B1-2", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Lentini (si veda l'allegato n.9).

L'abitazione è ubicata nel contesto urbano del Comune di Lentini e pertanto facilmente raggiungibile percorrendo interamente la Via Giacomo Matteotti (nota arteria cittadina) in direzione sud-ovest, per poi svoltare a sinistra sulla Via Mazzini, procedere per la Via Quattro Canti per circa 60m ed infine girare a destra sulla Via Pietro Micca al cui civico n.2, direttamente su strada, si trova la porta d'accesso dell'immobile (si veda l'allegato n.3).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 17' 10.65"N, Longitudine 15° 00' 11.20"E.

Il lotto di terreno su cui ricade il bene oggetto di stima è ubicata in una zona urbana caratterizzata pressoché esclusivamente da edilizia residenziale; confina a nord-est, nord-ovest e sud-est con altre proprietà (consistenti in ulteriori abitazioni realizzate in aderenza fino all'altezza media di circa 10,00m), mentre a sud-ovest risulta prospiciente la Via Pietro Micca.

La casa indipendente:

- è stata edificata agli inizi degli anni '60 in aderenza agli edifici limitrofi, secondo il principio della tipologia edilizia aggregativa tipica delle abitazioni di tipo economico realizzate nella zona;
- si erge in due elevazioni fuori terra
- consta di struttura portante in muratura; solaio interpiano in latero-cemento; copertura della cucina consistente in una falda inclinata costituita da orditura di travi lignee con soprastante tavolato e manto di tegole (le informazioni sulla struttura sono state acquisite dalla parte esecutata, dal momento che l'intradosso della falda

ASTE GIUDIZIARIE

non è attualmente visibile dall'interno in quanto occultato da controsoffitto orizzontale non ispezionabile); copertura del bagno, del terrazzo e del balcone consistente in una falda inclinata realizzata a valle della precedente con struttura in profilati scatolari metallici e soprastanti pannelli coibentati tipo "termocopertura" (l'estradosso della falda è raggiungibile dal balcone, attraverso una botola dotata di sportello);

- è attualmente adibita a civile abitazione;
- si sviluppa in due livelli collegati da scala interna a unica rampa;
- si estende per la superficie totale lorda di 67,05m² e utile calpestabile (ambienti più vani porte) di 55,90m², articolandosi in: piccolo ingresso, salotto, camera, servizio igienico e ripostiglio al piano terra; cucina e servizio igienico al primo piano (si veda la planimetria dello stato di fatto, allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito riepilogate:

Piano terra ($h_{interna} = 3,95m$)

Ingresso = 5,01m²

Salotto = 8,41m²

Camera = 13,32m²

Servizio igienico = 2,63m²

Ripostiglio = 3,09m²

Primo piano

Cucina = 14,03m² ($h_{interna} = 2,70m$)

Servizio igienico = 5,95m² ($h_{interna:medio} = 2,20m$);

- è dotata di aree pertinenziali di uso esclusivo, consistenti in un terrazzo della superficie lorda di 11,55m² e in un balcone di 3,10m², entrambi ubicati al primo piano ed entrambi coperti da tettoia realizzata con struttura metallica e pannelli (come già precisato, la medesima tettoia funge da copertura anche per il servizio igienico ubicato al primo piano);
- risulta internamente rifinita con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale, per quanto in buona parte risalenti all'epoca di costruzione e pertanto ormai vetusti o stilisticamente obsoleti, cioè: pavimentazione costituita da mattoni in segato di marmo



(salotto, camera, ripostiglio e cucina), piastrelle in ceramica smaltata (ingresso e servizi igienici), piastrelle di gres (terrazzo) e mattonelle in cemento e graniglia di marmo (balcone); tramezzi interni realizzati in muratura di laterizi forati; finiture murali costituite da intonaco civile ordinariamente tinteggiato; pareti del servizio igienico al piano terra quasi interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; pareti del servizio igienico al primo piano in parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata (dal pavimento e fino all'altezza di circa 1,25m) ed in parte intonacate e ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 1,25m e fino al soffitto); infissi esterni del piano terra realizzati in parte in legno (portone d'ingresso) e in parte in legno e vetro singolo (finestre del salotto, entrambe anche dotate di scuri interni in legno); infissi esterni del primo piano realizzati in parte in pvc e vetrocamera (servizio igienico) e in parte in alluminio e vetrocamera (cucina, la cui porta-finestra è anche dotata di persiana); infissi interni in legno tamburato;

- è dotata di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) regolarmente allacciati alle relative reti;
- al momento del sopralluogo è apparsa in mediocre stato manutentivo, avendo riscontrato: al piano terra (principalmente ingresso e ripostiglio) danni da umidità di risalita (con parziale distacco degli strati di finitura ed erosione dell'intonaco), mentre al primo piano (sulle pareti e sul soffitto del servizio igienico) danni da infiltrazioni d'acqua (fondamentalmente macchie, estesi aloni ed esfoliazione degli strati di finitura); all'esterno la vetustà della finitura murale (in alcuni punti già oggetto di interventi localizzati) e la presenza di danni da infiltrazioni d'acqua nell'intradosso del balcone (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.14).

2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile oggetto di stima, alla data del 28.10.2024, risulta essere proprietà esclusiva della debitrice [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] il [REDACTED] risulta altresì intestato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (si

vedano gli allegati nn. 2, 12 e 13).

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile pervenne per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14.10.2009 (numero di repertorio 7410/2585), rogato dal Notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini (SR) e trascritto il 16.10.2009 ai nn.22122/15211 da potere della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] (si veda l'allegato n.13).

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile pervenne per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 21.09.2004 (numero di repertorio 1901/334), rogato dal Notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini (SR) e trascritto il 24.09.2004 ai nn.22260/14617 da potere della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile pervenne:

- per la quota di 1/2 con la denuncia di successione in morte del sig. [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]), trascritta l'01.12.1936 ai nn.19942/15672;
- per la quota di 1/2 con atto di divisione del 16.05.1952 (numero di repertorio 10062), rogato dal Notaio Luciano Modica di Lentini (SR) e trascritto il 14.06.1952 ai nn.10351/9418.

Di quest'ultima formalità (atto di divisione) non v'è riscontro nella certificazione notarile del 31.07.2023 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano.

Per quanto riguarda invece la denuncia di successione, risulta l'accettazione tacita di eredità del 21.09.2004 (numero di repertorio 1901) trascritta il 10.11.2023 ai nn.21276/16563, a favore della sig.ra [REDACTED].

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sul bene oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.12):

- Ipoteca volontaria del 14.10.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, numero di repertorio 7411/2586,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

trascritta il 16.10.2009 ai nn.22123/4537 a favore di "Banca Popolare di Lodi S.p.A." con sede a Lodi (C.F.: 05754690963), creditore ipotecario, e contro la sig.ra [REDACTED], debitore ipotecario, per l'importo totale di 96.048,00€ (novantaseimilaquarantotto/00€);

- Pignoramento del 20.05.2023, numero di repertorio 1831, trascritto il 29.06.2023 al nn.12357/9688 a favore di "Leviticus SPV S.r.l." con sede a Roma (C.F.: 149785561000) e contro la sig.ra [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Alla stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge l'immobile pignorato ricade nella zona territoriale omogenea "B1-2", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo IV - Norme Tecniche per le zone territoriali omogenee, art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Comune di Lentini (si veda l'allegato n.9).

La zona "B1" comprende le aree completamente edificate ed urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico, all'interno delle quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- Attrezzature a carattere religioso;
- Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- Commercio al dettaglio;
- Attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);
- Teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- Garages di uso pubblico.

Nella zona "B1" è possibile eseguire, con concessione singola, interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché nuove costruzioni. In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Densità edilizia fondiaria massima: 5,00m³/m²;
- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti: 10,00m;
- Distanza minima dai confini: 0,00m per costruzioni in aderenza; 10,00m fra le pareti finestrate nel caso di costruzioni distaccate dal confine inferiore, qualunque sia la distanza delle precedenti costruzioni dal confine;
- Altezza massima assoluta (Hmax): una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a 11,00m, se compatibile con la legge sismica;
- Piani fuori terra massimo: n.3;

Nel caso di lotti interclusi utilizzati a scopo residenziale occorre invece tenere conto dei seguenti parametri:

- a) per i lotti aventi una superficie inferiore a 120,00m² la densità edilizia fondiaria massima è di 9,00m³/m², con altezza massima di 11,00m;
- b) per i lotti aventi una superficie superiore a 120,00m² ed inferiore a 200,00m² il volume massimo consentito è di 1.000,00m³, con altezza massima di 11,00m.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, in data 13.01.2025 si è provveduto ad avanzare richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre copia dei titoli edilizi e del certificato di agibilità eventualmente rilasciati per il fabbricato. In esito all'istanza ricevuta l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini ha fornito tutta la documentazione disponibile per l'immobile indicato.

Orbene, dalle ricerche eseguite è emerso che per la casa indipendente, edificata a metà degli anni '60, in data 22.09.1964 e a nome del sig. [REDACTED] è stato rilasciato il "nulla osta per esecuzione lavori edili" con allegato l'elaborato grafico recante come intestazione "Progetto di modifica del pianterreno e di costruzione dei piani 1° e 2°" (si vedano gli allegati nn.7 e 8). Negli archivi comunali non risulta invece alcuna Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità riferita all'immobile in esame.

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'esame della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in

ASTE
GIUDIZIARIE

l'occasione del sopralluogo svolto il 26.11.2024 non è conforme al progetto approvato il 22.09.1964 (si confrontino gli allegati nn.6 e 8). Si elencano di seguito le difformità riscontrate, distinte per piano.

Piano terra:

- nell'ambiente interamente adibito a camera sono stati ricavati due ulteriori vani, ubicati in parte nel sottoscala (attuali ripostiglio e servizio igienico);
- l'originaria porta d'ingresso contraddistinta dal civico n.4 della Via Pietro Micca è stata parzialmente murata e trasformata in finestra.

Primo piano:

- la scala effettivamente realizzata presenta un'unica rampa anziché le due progettualmente previste per consentire la salita al secondo piano, mai edificato;
- il livello è stato edificato parzialmente e con differente distribuzione interna, di fatto realizzando solo due ambienti dei quattro previsti, in adeguamento alla ridotta ampiezza del vano scala, ma soprattutto per destinare parte della superficie di piano a terrazzo con annesso balcone.

Secondo piano: non realizzato, con conseguente modifica del solaio interpiano in copertura a falda inclinata.

Le summenzionate variazioni sono state eseguite in difformità al titolo edilizio e sono pertanto da ritenersi illegittime, tuttavia la volumeria del fabbricato effettivamente realizzato è inferiore sia a quella assentita nel 1964 sia agli attuali parametri urbanistici di zona. Tale circostanza rende possibile la regolarizzazione dell'immobile ai sensi dell'art.14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., presentando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria corredata dei necessari documenti, elaborati progettuali ed eventuali nulla osta (per quest'ultimi non è possibile determinare i costi tecnici ed amministrativi a monte di apposite indagini). La pratica comporterà il versamento di 100,00€ per diritti di segreteria e 1.032,00€ per sanzione amministrativa, con applicazione di valori ballati attualmente quantificabili in 16,00€.

Per quanto attiene la conformità catastale si è invece accertata la



sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria presentata il 15.12.1992, con sussistenza di lievi discrepanze che di seguito si elencano, distinte per piano (si confrontino gli allegati nn. 5 e 6).

Piano terra:

- in planimetria è ancora rappresentata la porta d'accesso corrispondente al civico n.4 della Via Pietro Micca, ad oggi modificata in finestra,

Primo piano:

- il tramezzo che separa il servizio igienico dalla cucina è rappresentato riportando un disallineamento di circa 0,20m rispetto a quello che separa la cucina dal terrazzo, quando invece, nello stato di fatto, gli elementi murari sono stati realizzati uno in prosecuzione dell'altro, in perfetto allineamento;
- in planimetria non è rappresentata la finestra esistente nel tramezzo che separa la cucina dal terrazzo.

In merito potrà procedersi ad aggiornare la planimetria catastale presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica sul portale SISTER) una variazione per "migliore rappresentazione grafica" tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 50,00€.

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

Una volta conseguita la completa regolarità urbanistica e catastale dell'immobile ed ottenute le certificazioni di conformità di tutti gli impianti (il cui costo non è quantificabile non essendo note le caratteristiche specifiche degli impianti esistenti), si potrà infine procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini. Il costo totale della procedura, consistente fondamentalmente in onorari tecnici, è quantificabile in 800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.015,04€), a cui dovranno



aggiungersi 50,00€ da versare per diritti di segreteria e valori ballati attualmente quantificabili in 16,00€.

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale e dei correlati onorari tecnici, ammonta complessivamente a **4.436,00€ (Sp. Reg.)**.

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

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

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

Al fine di verificare se per l'immobile in esame sia stata mai redatto e depositato un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica (APE/ACE), il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto ad inviare una PEC al "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia". Il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato che "[...] l'immobile sito nel comune di Lentini (SR), foglio n. 91, particella n. 4109 e subalterno n. 1, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE SICILIA" (si veda l'allegato n.10).

In conseguenza della mancata disponibilità del documento e in ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto, iscritto all'elenco certificatori del sistema informativo "APE-Sicilia" con il n.6891, ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. n.63 del 04.04.2013 convertito dalla Legge n.90 del 03.08.2013 e ss.mm.ii. (si veda l'allegato n.11).

L'immobile risulta essere in classe "F" (indice di prestazione energetica globale $EP_{g,rend} = 102,5050$ kWh/m²anno).

2.7. Valutazione dell'immobile.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

- il carente stato manutentivo generale;
- la vetustà di gran parte delle finiture.

In considerazione dei suelencati fattori, nei calcoli che seguiranno, finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si applicherà un coefficiente correttivo C_p pari a 0,90 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile, pari a 67,05m², aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguglio:

- terrazzo (superficie pari a 11,55m²), fino a 25,00m² computato al 30%, coeff. 0,30 = 3,47m²;
- balcone con affaccio su Via Pietro Micca (superficie pari a 3,10m²), fino a 25,00m² computato al 30%, coeff. 0,30 = 0,93m²;

Totale delle aree pertinenziali raggugliate = 4,40m².

Nel processo di stima si è inoltre tenuto conto di un coefficiente C_v di 0,95, per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'immobile ha superficie lorda pari a 67,05m²;
- le aree pertinenziali hanno superficie raggugliata totale pari a 4,40m²;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- dalle indagini di mercato condotte nella zona di riferimento per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 470,00€/m²;
- occorre applicare il coefficiente C_o pari a 0,90;
- occorre applicare il coefficiente C_v pari a 0,95;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $(67,05 + 4,40)m^2 \times 470,00€/m^2 \times 0,90 \times 0,95 = 28.712,18€.$

2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Lentini, codice di zona D2, microzona catastale n.2), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 430,00€ e 640,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'immobile oggetto di stima, adottare il valore medio di 535,00€/m² e di applicare i già citati coefficienti correttivi.

Stabilito che:

- l'immobile ha superficie lorda pari a 67,05m²;
- le aree pertinenziali hanno superficie ragguagliata totale pari a 4,40m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 535,00€/m²;
- occorre applicare il coefficiente C_o pari a 0,90;
- occorre applicare il coefficiente C_v pari a 0,95;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $(67,05 + 4,40)m^2 \times 535,00€/m^2 \times 0,90 \times 0,95 = 32.683,02€.$

2.7.3. Mediazione fra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.7., 2.7.1. e 2.7.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
 $(28.712,18 + 32.683,02)€ / 2 = 30.697,60€$.

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

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

$30.697,60€ - (\text{Sp. Reg.}) = 30.697,60€ - 4.436,00€ = 26.261,60€$ arrotondabili a 26.300,00€.

2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore locativo del bene pignorato si è proceduto ad effettuare una stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto:

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

V_l = Valore locativo dell'immobile;

V_m = Valore di mercato del bene;

r = saggio di capitalizzazione.

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

Stabilito che:

- per l'immobile si considera il valore di mercato lordo di 30.697,60€;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0049 (0,49%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 470,00€/m² e il canone di locazione medio unitario mensile di 2,30€/m²;

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

$30.697,60€ \times 0,0049 = 150,42€$ mensili, arrotondabili a **150,00€ mensili (1.800,00€ annui)**.

2.10. Conclusioni.

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

«Casa indipendente sita a Lentini (SR) in Via Pietro Micca n.2, piano terra e primo, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 91 del territorio di Lentini, p.lla 4109 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza catastale 4 vani, rendita 99,16€».

è di: **26.300,00€ (ventiseimilatrecento/00)**.

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO DI VENDITA

A	Valore di mercato	30.697,60€
B	Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (Sp. Reg.):	
	- Diritti esame progetto e di segreteria	150,00€
	- Sanzione amministrativa	1.032,00€
	- Costo amministrativa procedura DOCFA	50,00€
	- Valori bollati	32,00€
	- Onorari tecnici	3.172,00€
	TOTALE B	4.436,00€
	Valore finale del bene (A - B)	26.261,60€
	Arrotondamento a	26.300,00€

3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.17 pagine, oltre indice, copertina e n.15 allegati.

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

eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale storica dell'immobile:
 - Immobile in categoria A/4, foglio 91 p.lla 4109 sub 1;
3. Comune di Lentini (SR)_planimetria della zona_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:1.000;
5. Planimetria catastale dell'immobile_1:200;
6. Planimetria dell'immobile stato di fatto_1:100;
7. Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 22.09.1964;
8. Stralcio di progetto approvato il 22.09.1964;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. PEC inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1 e relativa risposta;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione su immobile, foglio 91 p.lla 4109 sub 1
 - Ispezione su immobile, foglio 92 p.lla 631 sub 1
 - Ispezione su persona fisica sig.ra [REDACTED]
 - Nota di trascrizione nn.19942/15672 dell'01.12.1936
 - Nota di trascrizione nn.10351/9418 del 14.06.1952
 - Nota di trascrizione nn.22260/14617 del 24.09.2004
 - Nota di trascrizione nn.22122/15211 del 16.10.2009
 - Nota di iscrizione nn.22123/4537 del 16.10.2009
 - Nota di trascrizione nn.12357/9688 del 29.06.2023
 - Nota di trascrizione nn.21276/16563 del 10.11.2023;
13. Atto di compravendita del 14.10.2009 (n. di repertorio 7410);
14. Rilievo fotografico;
15. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 23.02.2025

(firmato digitalmente)