

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 74/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E. : Dott.ssa Romeo Alessia

Custode: [omissis]

Creditore procedente: [omissis] PER ESSA, [omissis]

Debitore: [omissis].

C.T.U.: [omissis]

Il C.T.U.

[omissis]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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	6
3.3	Stato di possesso del bene	7
3.4	Lotto di vendita	7
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	8
3.7	Altre informazioni per l'acquirente	9
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	9
4.1	Pratiche edilizie relative all'immobile	9
4.2	Agibilità dell'immobile	13
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	13
4.4	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale	14
5.0	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	15
6.0	STIMA DEL BENE	16
6.1	Criteri di stima utilizzati	16
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	17
6.3	Stima del valore del canone di locazione	17
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:	17
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:	18
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	19
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :	20
8.0	ALLEGATI	21
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo	21
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica	21
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale	21
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria	21
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica	21



8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo	21
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.	21
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.	21
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.	21
8.10	ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.	21



1.0 PREMESSA

Il sottoscritto [omissis], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero [omissis], sezione A Senior, con studio in Siracusa, nella via [omissis], mobile [omissis], pec: [omissis], espone quanto nel seguito.

- Con decreto di nomina dell'11/09/2023, notificato in data 12/09/2023, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 74/2023 pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da [omissis] e, per essa, [omissis] contro [omissis] 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 in Cancelleria 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 08/02/2024.
- In data 13/09/2023, 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 27/12/2023 presentava istanza di proroga dei termini di deposito della perizia.
- In data 08/01/2024 il G.E. provvedeva sull'istanza e differiva l'udienza al 18/04/2024.

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 17/11/2023 una prima visita sui luoghi. Veniva informato dal custode nominato, anch'essa presente sui luoghi, dell'impossibilità di accesso all'immobile.
- ✓ Conduceva in data 22/12/2023 nuova 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 e ritirava copia, della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, 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](#).
- ✓ 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 Augusta (SR), via Francesco Caracciolo, al civico n° 124. Le coordinate GPS sono: 37°13'12.0"N 15°13'35.2"E

L'immobile è censito al **N.C.E.U.** del Comune di Augusta (A494) al **Foglio 90, Particella 505, Subalterno 15**, categoria **A/10**, classe U, consistenza **5,5 vani**, piano **1**, rendita catastale 1.150,41 €; in capo a: (certificazione catastale del 17/10/2023)

[omissis]



Fig. 1





Fig. 2

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento, sito in Augusta, Contrada Paradiso, insiste in un complesso residenziale denominato "Madonnina". Lo stabile, articolato in cinque livelli fuori terra ed in più palazzine, è stato edificato intorno alla fine degli anni '80. La struttura portante è in cemento armato. I prospetti esterni sono caratterizzati da una finitura in mattoncini rossi al piano terra e sui balconi.

Dal civico n° 124 di Via F. Caracciolo si accede, a mezzo di una rampa di scale di pochi gradini, all'androne principale del palazzo; da qui, sulla destra per chi entra, si incontra la porta di ingresso dell'immobile di interesse. (piano rialzato).

All'ingresso dell'appartamento, un ampio vano, dotato di tre aperture verso l'esterno. Lo spazio in parola, di forma rettangolare, presenta il lato più lungo parallelo alla porta di ingresso (porta blindata). Da detto ampio vano, a mezzo di una porta scorrevole, si accede ad un corridoio-disimpegno sul quale affacciano le porte di accesso agli altri due vani ed ai servizi.



Le finiture presentano la pavimentazione in ceramica e le pareti intonacate al fino e tinteggiate. Il vano di ingresso ed il corridoio sono dotati di controsoffitto.

Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio preverniciato. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane, anch'esse in alluminio preverniciato, con alette fisse e chiusura a chiave. La finitura è ad "effetto legno". Durante il sopralluogo, non è stato possibile aprire le dette persiane a causa dell'indisponibilità delle chiavi. In alcune finestre sono presenti le grate di sicurezza, in ferro. Le porte interne sono in tamburato. La porta del locale wc è stata rimossa. Le pareti della stanza da bagno principale sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di metri due, circa, dal pavimento. L'impianto idrico, di adduzione e scarico, è sotto traccia, così come l'impianto elettrico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, poiché tutte le utenze (luce, gas, elettricità) non sono attive alla data del sopralluogo. Le condizioni generali di conservazione sono più che discrete; si segnala, lo stato di abbandono degli interni, le cattive condizioni di conservazione dei sanitari e della rubinetteria del bagno. Si evidenzia la presenza di manifestazioni di danno all'intradosso del solaio del vano "wc" di minori dimensioni. Vano che, in realtà, è adibito a ripostiglio/archivio. Evidenti le esfoliazioni dell'intonaco sul solaio e sulle pareti. Alla risposta sonora al martellamento non si evidenziano, alla data del sopralluogo, potenziali fenomeni di sfondellamento. Simili manifestazioni di danno si riscontrano, anche se in misura decisamente minore, anche sul solaio di uno dei locali "ufficio".

La caldaia, posta sul balcone esterno, è in pessime condizioni di conservazione ed è certamente da sostituire

3.3 Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile, destinato ad uffici, è risultato libero da persone ma non da cose. Presenti numerosi arredi da ufficio. L'accesso ai luoghi è stato consentito dal custode nominato.

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:



“Appartamento sito nel Comune di Augusta (SR), via F. Caracciolo 124, piano primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune, al Foglio 90, Particella 505, Subalterno 15, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 [omissis], Registro Generale [omissis] del 05/11/2015: IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario- [omissis] - Repertorio [omissis] del 04/11/2015
- **Trascrizione** Registro Particolare [omissis], Registro Generale [omissis] del 30/03/2023: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Ufficiale Giudiziario- Tribunale di Siracusa- Repertorio [omissis] del 23/02/2023. Nota: il pignoramento si estende ad ogni accessione, pertinenza e servitù.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 pec del 22 febbraio 2024, al ragioniere [omissis] 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.*

Con pec del 22 febbraio 2024, l'Amministratore dello stabile forniva le seguenti informazioni:

“Buonasera Ing. [omissis], il sottoscritto RAG. [omissis] nella qualità di Amministratore pro-tempore del condominio di via F. Caracciolo N. 124- Augusta (SR), Le comunica che la situazione contabile debitoria del condomino [omissis] risulta essere la seguente:

<i>DEBITO RENDICONTO ANNO 2019</i>	<i>€ 412,57</i>
<i>DEBITO RENDICONTO ANNO 2020</i>	<i>€ 633,77</i>
<i>DEBITO RENDICONTO ANNO 2021</i>	<i>€ 400,00</i>
<i>DEBITO RENDICONTO ANNO 2022</i>	<i>€ 474,39</i>
<i>QUOTA PREVENTIVO ANNO 2023</i>	<i>€ 250,00</i>
<i>TOTALE QUOTE ORDINARIE A DEBITO</i>	<i>€ 2.170,33</i>

Per quanto riguarda le quote straordinarie relative ai lavori di manutenzione effettuati della terrazza, esiste il decreto ingiuntivo N. 876/2020 rilasciato dal Giudice di Pace di Siracusa, e come da precetto dell'Avv. [omissis] notificato il 18/01/2024 la somma a debito della [omissis] ammonta ad € 5.312,49.”

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

4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

In forza dell'istanza di accesso agli atti del 12 gennaio 2024, a seguito di visita presso il settore Edilizia Privata del Comune di Augusta, e dopo attenta ricerca e confronto con i tecnici ed impiegati degli Uffici interessati, è stata rinvenuta, presso l'archivio dell' Ente adito, la seguente documentazione.



1. **CONCESSIONE EDILIZIA:** Pratica Edilizia n°216/85 Protocollo 28764/5722, del 28 novembre 1985, in capo a “Madonnina srl” per la: *“Costruzione di un edificio a più piani da adibire a civile abitazione, sito in Contrada Terravecchia-Paradiso.”*
2. **VARIANTE:** Protocollo n°32589/2337 del 29 dicembre 1987 in capo al Sig. [omissis] n.q. di amministratore unico della “Madonnina srl”; *“Variante alla costruzione di un edificio a più piani da adibire a civile abitazione, sito in Contrada Terravecchia-Paradiso.”*
3. **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O D'USO:** datata 20 aprile 1989, rilasciata a: *“Madonnina srl, amministratore unico sig. [omissis].”*
4. Un verbale della Guardia di Finanza, del 7 febbraio 1989, con il quale si acquisisce presso l'UTC del Comune di Augusta, documentazione tecnico/amministrativa.
5. **RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA':** datata 30 luglio 2015, con la quale [omissis] n.q. di amministratore unico della [omissis], intestataria dell'immobile, chiede il rilascio del Certificato di abitabilità dell'immobile destinato ad uffici.
6. **RICHIESTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE:** datata 30 maggio 2016, con la quale [omissis] n.q. di amministratore unico della [omissis], proprietaria dell'immobile, chiede il rilascio del provvedimento autorizzativo per il detto cambio, allegando una relazione tecnica a firma del geom. [omissis].
7. **ISTANZA DI ANNULLAMENTO DELLA RICHIESTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE:** datata 28 giugno 2016, con la quale [omissis], n.q. di amministratore unico della [omissis] proprietaria dell'immobile, chiede l'annullamento della precedente richiesta *“in quanto lo stesso immobile sarà oggetto di compravendita con la destinazione d'uso ad ufficio, pertanto non necessita di cambio d'uso”.*

Nota: Per quanto ai sopraelencati punti 5 e seguenti, si osserva:

- a) Non è stata rinvenuta evidenza dell'avvenuto rilascio del Certificato di Abitabilità richiesto in data 30 luglio 2015.
- b) In seno alla richiesta di abitabilità del 30 luglio 2015 viene citata la Pratica Edilizia n°18/91.

Dalla lettura della perizia giurata, a firma dell'ing. [omissis], allegata alla detta richiesta di abitabilità, si apprende che con Pratica Edilizia n°18/91, è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso, da



immobile ad uffici. Riferimento alla detta Pratica n°18/91 del 08/07/1992, è riportato anche in seno alla relazione tecnica a firma del geom. [omissis] che accompagna la richiesta di cambio di destinazione d'uso di cui al punto 6). Nel merito si segnala che la citata Pratica Edilizia n°18/91 non è stata rinvenuta nel fascicolo presente presso l'UTC del Comune di Augusta relativo all'immobile in parola.

Nelle figure a seguire uno stralcio della: **"TAV 2b Variante in corso d'opera- Pianta piano tipo -1° Piano"**

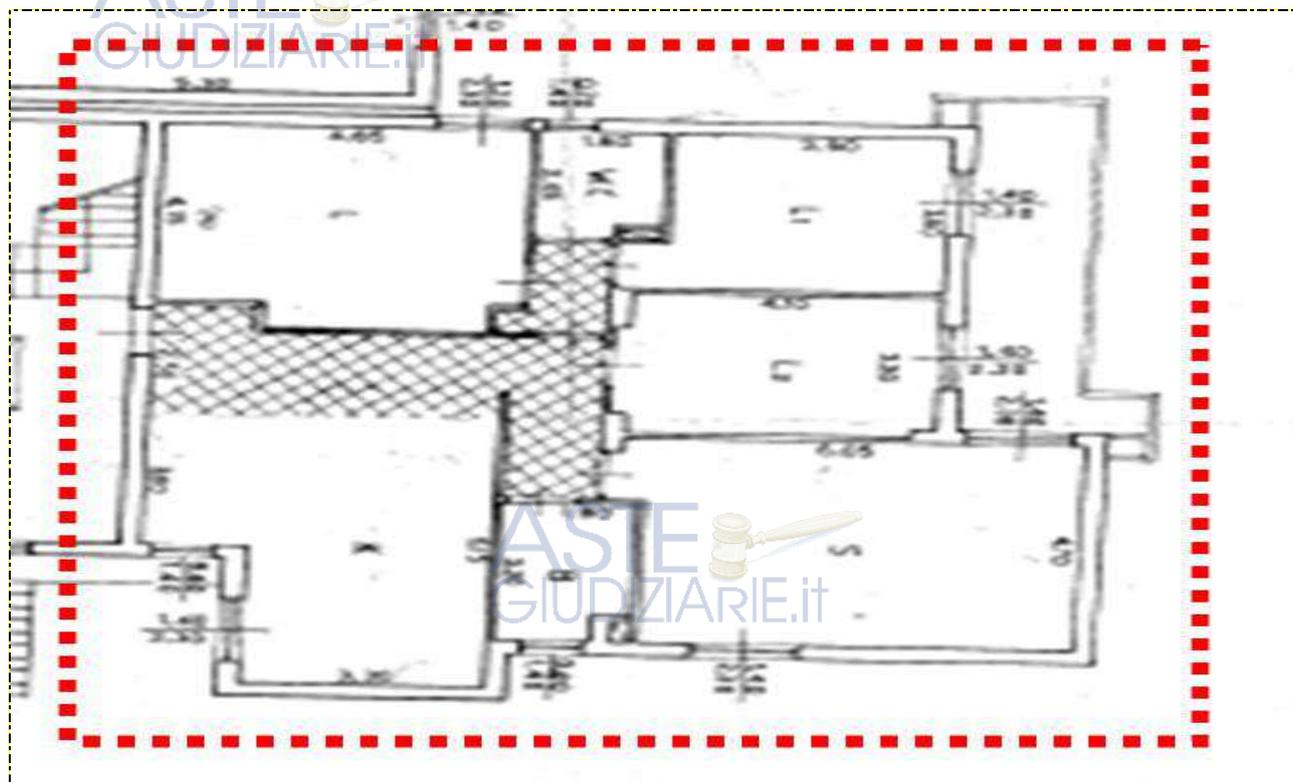


Fig.3



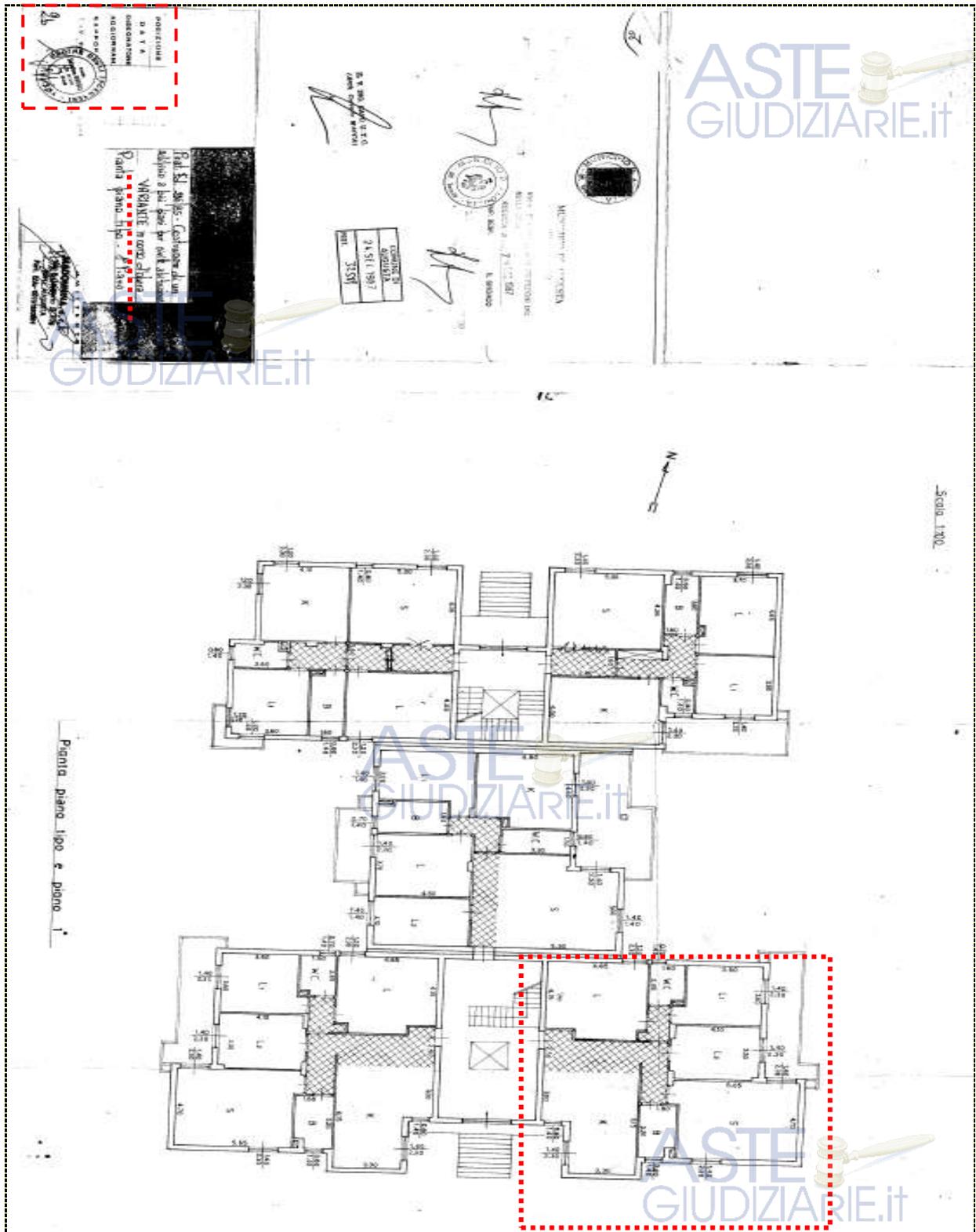


Fig. 4

Nell' Allegato n° 5 Documentazione Urbanistica, la documentazione completa.



4.2 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Augusta, risulta:

- **Autorizzazione Di Abitabilità o d'uso:** datata 20 aprile 1989, rilasciata alla: "Madonnina srl, amministratore unico sig. [omissis]" referita all'intero stabile sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento.
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA':** datata 30 luglio 2015, con la quale [omissis] n.q. di amministratore unico della [omissis], intestataria dell'immobile, chiede il Certificato di abitabilità dell'immobile destinato ad uffici. Detta richiesta, per quanto rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, NON RISULTA EVASA.

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 Augusta al Foglio 90 Particella 505 sub 15 cat. A/10, ex Foglio 90 Particella 353 sub 15 (modifica identificativo per allineamento mappe del 06/11/2006).

Sulla base delle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, è possibile attestare che il complesso edilizio sul quale insiste l'immobile in parola è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia** Pratica Edilizia n°216/85 Protocollo 28764/5722, del 28 novembre 1985 e successiva **Variante** Protocollo n° 32589/2337 del 29 dicembre 1987.

Lo stato dei luoghi, alla data di visita, mostra lievi difformità rispetto alla Tavola di progetto riportata in seno alla citata Licenza Edilizia (Figg.3-4) ed alla Planimetria Catastale in atti; lievi difformità consistenti:

- nell'eliminazione della tramezzatura interna che, nelle tavole di progetto (rif. *Tav 2b Variante*) separa in due vani (denominati K ed L) quello che in atto è un unico ampio vano, all'ingresso dell'immobile; nella



eliminazione della tramezzatura interna che, nelle citate tavole di progetto, separa i vani denominati L₁ ed L₂. Variazioni già riportate nella planimetria catastale.

- Nella presenza sulla planimetria catastale di un piccolo balcone, all'angolo SUD-OVEST che, in realtà, non è presente sui luoghi (si vedano le foto nn° 2 e 3 dell' [Allegato n° 2 Relazione Fotografica](#))

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

4.4 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

La regolarizzazione delle difformità per come emarginate al precedente paragrafo, trattandosi di opere di poca rilevanza urbanistica, può avvenire mediante presentazione della c.d. *C.I.L.A. in Sanatoria* o *C.I.L.A. tardiva*. La presentazione della CILA tardiva, da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i., recepito dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e s.m.i., va a regolarizzare la mancata presentazione della C.I.L.A. ordinaria, previo pagamento di sanzione pecuniaria di 1.000,00€; ovviamente questa somma non è un'oblazione e quindi l'illecito edilizio non ha rilevanza e sanzione penale.

All'importo della sanzione, devono essere sommati i diritti di segreteria e la tassa di esame progetto, per un totale di 100,00 euro circa. E' necessario, altresì, aggiornare la planimetria catastale, con una variazione al Catasto fabbricati; i diritti di segreteria (DOCFA) ammontano a 50,00€. L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivo di sanzione (1.000,00€), tasse, diritti di segreteria, ed onorario del professionista incaricato è stimato in 2.500,00€.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è dotato 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).

ENERGETICO SQUADRO IMPIANTI TERMICI ENERGETICO FABBRICATI RINNOVABILI FER MAPPE GRAFI DEI SINDACI EDUCATIONAL

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Impianti Termici.

VISURA Impianto

Codice fiscale del richiedente *

Provincia *

Siracusa

Comune *

Augusta

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *

90

Particella *

505

Subalterno

15

VAI ALLA PAGINA

Registrazione installatori/manutentori

Visura impianto

Consultazione Dati

Elenco Regionale Installatori/Manutentori Impianti Termici

AREA RISERVATA AGLI INSTALLATORI/MANUTENTORI

Caricamento dati impianto

Caricamento interventi su impianti

Elenco impianti

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 **20240306-089001-12945**. Classe energetica dell'immobile: **F**.



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	145,12	1,00	145,12
Terrazze e balconi	15,06	0,10	1,51
TOTALE MQ IMMOBILE			147

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 751,54 (settecentocinquantuno/54).

Pertanto si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 750,00 (settecentocinquanta/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 912,50 €/MQ**



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

912,50 €/mq x 147 mq = **134.137,50 € (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 825,30 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

825,30 €/mq x 147 mq = **121.319,10 € (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, IMU, 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	€ 750,00
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€ 9.000,00
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€ 95,40
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€ 315,00
Rendita annua netta	€ 8.589,60
mensile netto	€ 715,80
tasso di capitalizzazione (*)	6,70%
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 128.202,99

(*) 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:

8.589,60/6,70%= **128.202,99 €** (VALORE C)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 O.M.I.	912,50	147	€ 134.137,50
VALORE B	valore da media di mercato	825,30	147	€ 121.319,10
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 128.202,99

VALORE MEDIATO [(VALORE A+VALORE B+VALORE C)/3] € **127.886,53**

Al valore come sopra determinato, va sottratto:

- l'importo delle lavorazioni interne per l'eliminazione delle manifestazioni di danno sul l'intradosso del solaio del vano wc (ripostiglio/archivio) e del vano ufficio, stimato in:1.350,00 €.
- i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in: 2.500,00 €.

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

VALORE DI STIMA DEL BENE **124.000,00€**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

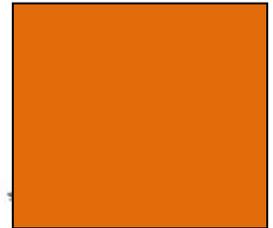
Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

“Appartamento sito nel Comune di Augusta (SR), via F. Caracciolo 124, piano primo (rialzato) censito al N.C.E.U. del predetto Comune, al Foglio 90, Particella 505, Subalterno 15, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani.”

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 124.000,00€

Siracusa, li 09/03/2024

Dott. ing. [omissis]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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.**

