

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 253/2024
Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

RELAZIONE DI STIMA

Parte Creditrice	Guber Banca S.p.A. <i>proc. di</i> Belvedere SPV S.r.l. <i>mediante Prelios Credit Solutions S.p.A.</i>
Rappresentata da	Avv. Alessandro Marsico Avv. Salvatore Fazzino
Parte Debitrice	<i>Omissis</i> <i>Omissis</i>
Stimatore nominato	Arch. Giulio Cordischi



Arch. Giulio Cordischi
piazza Biblioteca n.25
96010 - PALAZZOLO ACREIDE (SR)
Cell: Italia (+39) 333 1440267
E- mail: giuliocordischi@gmail.com
P.E.C. giuliocordischi@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA	2
QUESITO 1	2
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE	2
QUESITO 2	2
AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E COMUNICAZIONI ALLE PARTI	2
QUESITO 3	2
I. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	2
II. RISPONDENZA DEI DATI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	3
III. LOTTI DI VENDITA	3
QUESITO 4	3
I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
I. DESCRIZIONE DEL BENE	3
II. STATO DI POSSESSO	4
III. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	5
IV. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI O NON OPPOINIBILI	5
V. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	5
VI. DIFFORMITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE	6
VII. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	8
VIII. VALUTAZIONE DEL BENE	9
1. <i>Calcolo delle Superfici</i>	9
2. <i>Criterio di Stima</i>	10
3. <i>Valore del bene</i>	10
4. <i>Valore Finale del Bene</i>	13
5. <i>Valore Locativo del Bene</i>	15
6. <i>Sintesi</i>	17
CONCLUSIONI	17
ALLEGATI	18

PREMESSA

Con provvedimento del 03/12/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Arch. Giulio Cordischi, nato a Augusta (SR) il 21/09/1979 (cod. fisc. CRDGLI79P21A494B/ P. IVA 01762040895), avente studio in Palazzolo Acreide (SR), piazza Biblioteca 25, e iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa al n. 984, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al R.G. Es. al n. 253/2024.

In data 16/12/2024 lo scrivente depositava, telematicamente, formale dichiarazione di accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

Pertanto, esaminato il fascicolo telematico, acquisite le informazioni necessarie e la relativa documentazione, con riferimento ai quesiti disposti dal giudice, il sottoscritto consulente espone la presente relazione di stima.

QUESITO 1

Controllo della completezza della documentazione ipo-catastale

Sono stati acquisiti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, attraverso il servizio telematico *Sister*, la mappa catastale, le visure storiche e l'elenco delle formalità relative all'immobile pignorato nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento (allegati 4.i, 4.ii e 4.iii), conformi con quanto riportato nella relazione notarile presente nel fascicolo.

QUESITO 2

Avvio delle operazioni peritali e comunicazioni alle parti

Di concerto con il custode giudiziario nominato, si è proceduto all'avvio delle operazioni peritali mediante sopralluogo presso l'immobile in questione, effettuato in data 07/01/2025 previa comunicazione alle parti (allegati 1 e 2).

QUESITO 3

I. Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Il bene in esame è un fabbricato destinato a civile abitazione sito nel Comune di Pachino (SR), in via Mariannina Coffa n° 4, distinto in catasto al foglio 15, particella 7345 sub. 4, piani T-1-2, appartenente alla categoria A/3, classe 3, con consistenza pari a 9 vani, superficie (catastale) pari a 183 mq (176 mq escluse aree scoperte) e

rendita pari ad € 557,77.

L'unità immobiliare confina a nord con la via Ugo Bassi, ad est con la particella n° 7346, a sud con la via Mariannina Coffa e ad ovest con la particella n°16 (Allegato 4.iii - estratto di mappa catastale).

La particella deriva dalla fusione delle unità identificate al mappale 128, sub 3 e 4, oggi soppresse (allegato 4.i).

II. Rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali descritte al paragrafo precedente.

La planimetria catastale del bene risulta regolarmente depositata ma non adeguata all'attuale stato di fatto dell'edificio a causa di alcune difformità interne che verranno meglio descritte al paragrafo VI (punti da 1 a 5). Pertanto, si è provveduto alla predisposizione della bozza di aggiornamento (allegato 4.v).

III. Lotti di vendita

Lo scrivente ha individuato un unico lotto di vendita.

QUESITO 4

I. Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Il lotto di vendita è un fabbricato destinato a civile abitazione sito nel Comune di Pachino (SR), in via Mariannina Coffa n° 4, distinto in catasto al foglio 15, particella 7345 sub. 4, piani T-1-2, ed individuato dalle seguenti coordinate GPS espresse in gradi decimali (DD): 36.719056485918976, 15.088856280032546

I. Descrizione del bene

L'immobile pignorato, attualmente adibito ad abitazione unifamiliare, si sviluppa su tre livelli fuori terra e sorge su un lotto rettangolare di circa 80 mq, in aderenza ad altre costruzioni residenziali sui lati maggiori. L'edificio presenta due fronti stradali, con accesso principale su via Coffa, a sud, e secondario su via Bassi, a nord. Il piano terra ospita un vano cucina - soggiorno, un vano letto, attualmente utilizzato come sartoria, e un blocco accessorio, contiguo al vano cucina, con bagno e ripostiglio. La scala interna, elemento di collegamento verticale tra i piani, è situata in prossimità

dell'ingresso principale su via Coffa. Il piano primo comprende quattro vani, di cui due camere da letto, con affaccio su via Bassi e accesso su ballatoio esterno, un soggiorno e un vano, originariamente destinato a cucina ma attualmente utilizzato come vano letto, con affaccio su via Coffa e accesso, anche in questo caso, su ballatoio esterno. Il piano è inoltre dotato di un vano wc con apertura su pozzo luce interno. Il secondo piano è composto da un disimpegno, originariamente lavanderia, una camera da letto, un terzo bagno con apertura su pozzo luce e una terrazza praticabile parzialmente coperta da una tettoia in legno¹.

La fabbrica originaria risale al 1957 e comprendeva solo il piano terra, realizzato in muratura portante di circa 60 cm di spessore. I piani superiori, frutto di successivi ampliamenti, di cui si discuterà in seguito, presentano una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura (probabilmente tufo). Nel suo complesso lo stabile si presenta in discreto stato di manutenzione. Le finiture, sia interne che esterne, sono realizzate con intonaco di tipo civile, i rivestimenti murari e le pavimentazioni sono in ceramica con l'eccezione della scala rivestita in marmo. Gli infissi sono in legno, versano in cattivo stato di conservazione e sono dotati di vetratura singola con oscuranti avvolgibili, fatta eccezione per la porta-finestra in corrispondenza del vano letto a piano terra oscurata da persiane in PVC.

L'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrico-fognaria comunale (utenza n° 8619 - matricola contatore n°10570) e alla rete elettrica.

Gli impianti sono funzionanti.

II. Stato di possesso

Dalla documentazione in atti e acquisita presso gli enti competenti, la proprietà del bene pignorato risulta appartenere a *Omissis* (soggetto debitore), nata a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*) e residente nel Comune di *Omissis* in via *Omissis*, come risulta dalle seguenti formalità in (allegato 9):

1. Quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili distinti al foglio 15 p.lla 128 sub 2 e 3, dai quali deriva l'immobile oggetto di pignoramento, pervenuta a *Omissis* per successione, in morte di *Omissis* (*Omissis*), giusta Denuncia di Successione Repertorio 398/211 del 05/02/1992, trascritta in data 23/09/1992

¹ Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 3) e alla restituzione grafica dell'immobile (Allegati 5.i e 5.ii)

ai nn. 15580/12336, e successiva

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 5602/4112 del 03/02/2011, trascritta in data 07/02/2011 ai nn. 1825/2488;

2. Restante quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili distinti al foglio 15 p.lla 128 sub 2 e 3, pervenuta a *Omissis* per successione, in morte di *Omissis* (*Omissis*), giusta Denuncia di Successione Repertorio 70/274 del 10/02/2004, trascritta in data 17/08/2004 ai nn. 19624/13026 e successiva *ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'*, Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA, Repertorio 5602/4112 del 03/02/2011, trascritta in data 07/02/2011 ai nn. 1826/2489;

Da quanto verificato, l'immobile non risulta occupato da terzi.

III. Formalità, vincoli e oneri

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

IV. Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati o non opponibili

Dalla documentazione acquisita non risultano domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi e limitazioni d'uso che verranno cancellati, o non opponibili all'acquirente, o che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano altri oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. oltre, ovviamente, la trascrizione di pignoramento relativa alla presente procedura esecutiva.

Non sono stati riscontrati, altresì, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene, ovvero, spese ordinarie, straordinarie o scadute di natura condominiale.

V. Regolarità edilizia e urbanistica

Secondo quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 6), rilasciato dal IV Settore "Lavori Pubblici-Urbanistica" del Comune di Pachino in data 10/01/2025, l'immobile in esame ricade in zona "B" del vigente Piano Regolatore

Generale, zona che “comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate”.

La costruzione originaria risale a data antecedente l'anno 1957. Con *Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili* n.158 del 02/08/1957 (allegato 7.i) è stata autorizzata la parziale demolizione e ricostruzione della fabbrica preesistente sull'attuale lotto ma per un solo livello fuori terra. Successivamente, con *Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili* n. 545 del 16/02/1974 (allegato 7.ii) è stato realizzato il piano primo e parte dell'attuale piano terrazza, che comprendeva solo il vano copri scala e il vano lavanderia, oggi disimpegno.

Con accertamento urbanistico-edilizio del 01/06/2005 e successiva ordinanza di demolizione n. 97 del 29/06/2005 a firma del Dirigente del V Settore del Comune di Pachino (allegato 7.iii), veniva contestato l'ampliamento del piano secondo mediante la realizzazione di un ulteriore vano a ridosso del vano lavanderia con adiacente tettoia lignea. In seguito, con Permesso di Costruire n. 163 del 03/10/2006 (allegato 7.iv), rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 per le unità immobiliari allora distinte alla p.lla 128 sub 2 e 3, sono state sanate, oltre gli abusi rilevati al piano terrazza, delle non meglio precisate modifiche interne al piano terra.

Infine, in data 09/05/2008, è stata effettuata la variazione catastale per FUSIONE e RISTRUTTURAZIONE mediante la soppressione delle suddette unità e la costituzione dell'attuale particella (allegato 4.i). Presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, tuttavia, non risulta alcuna autorizzazione e/o comunicazione in merito alla fusione.

L'immobile non risulta in possesso di certificato di Abitabilità o Agibilità.

VI. Difformità urbanistiche ed edilizie

Nonostante l'attuale stato di fatto dell'edificio risulti sostanzialmente regolare, sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato in sede di sanatoria del 2006, ed in particolare:

1. minore ampiezza del pozzo luce in corrispondenza del vano wc al piano primo;
2. scostamenti di superficie utile dei vani interni nella misura di legge prevista per le tolleranze costruttive²;

² art. 34-bis, c. 1-bis, del DPR 380/01: “Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i

3. maggiore superficie del vano lavanderia al piano secondo, comunque conforme alle tolleranze costruttive di cui al punto precedente;
4. utilizzo difforme del vano destinato a servizi tecnologici al piano secondo, oggi vano letto;
5. nuova apertura del vano lavanderia sul pozzo luce al piano secondo (Allegato 5.ii);
6. fusione tra il piano terra ed i piani superiori.

Per le irregolarità individuate ai punti 5 e 6 sarà necessario presentare, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Pachino, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 3, comma 6 della L.R. 16/2016,³ con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00;
- diritti di segreteria per istruttoria pratica edilizia: € 120,00.

Per ciò che concerne, invece, l'ampliamento del vano lavanderia e la realizzazione della tettoia lignea al piano secondo, si fa presente che a seguito dell'accertamento del 2005, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, su corretta segnalazione dell'ufficio comunale, ha emesso il Decreto di "Sospensione dei Lavori" n° 9096 del 03/05/2006 (allegato 7v.), invitando la ditta responsabile degli abusi, cioè il soggetto debitore, a presentare la documentazione di cui all'art. 21 della Legge del 02/02/1974 n.64⁴ per la verifica sismica degli stessi, richiesta, questa, rimasta inevasa secondo quanto verificato dallo scrivente mediante accesso agli atti presso il competente Ente provinciale.

In considerazione del mancato ottenimento del parere relativo all'idoneità sismica dell'intervento e di quanto disposto dall'art. 14, comma 1 lettera a⁵ della suddetta legge, nonché dell'inapplicabilità delle previsioni di cui all'art.40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, si dovrà provvedere alla rimozione delle opere in questione e al ripristino del piano terrazza in conformità al Nulla Osta n. 545 del

limiti: c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

³ art. 3, c.6, primo periodo, L.R. 10 agosto 2016 n. 16: "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro."

⁴ LEGGE 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" (GU n.76 del 21-03-1974)

⁵ art. 14. Sopraelevazioni

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:

a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui alla presente legge;

16/02/1974, così come previsto dall'art. 3, comma 1 lettera *ad*⁶ della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 (e ss.mm.ii). Si ritiene che il ripristino debba interessare anche la copertura lignea della veranda in quanto realizzata in continuità con la struttura del vano da demolire. La costruzione di una nuova tettoia è comunque possibile purché la struttura non ecceda i 15 kg/mq, copra un massimo di 30 mq di superficie e venga valutata preventivamente dall'Ufficio del Genio Civile⁷, oltre che opportunamente comunicata all'Ufficio comunale.

Si segnala, infine, che ai fini dell'agibilità del fabbricato, sarà necessario dotare i servizi ai piani primo e secondo di areazione meccanica perché privi di sufficiente apporto di aria e luce come previsto da normativa vigente.

L'ammontare delle opere, che verrà dettagliato in seguito, è stato stimato a € 7.217,78 compresi gli oneri fiscali.

Al termine dei lavori si dovrà presentare, presso il SUE del Comune di Pachino, La Segnalazione Certificata di Agibilità⁸ allegando la seguente documentazione:

- attestazione di mancanza di pregiudizio statico reso da un professionista abilitato;
- estremi del relativo aggiornamento catastale;
- dichiarazione di conformità degli impianti resa da imprese installatrici abilitate, ovvero dichiarazione di rispondenza nel caso di impianti elettrici realizzati antecedentemente al DM 37/2008⁹.

I costi complessivi relativi alla regolarizzazione urbanistica del bene, comprensivi degli onorari professionali e delle spese generali, verranno dettagliati al punto VIII.

VII. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile oggetto della presente procedura non è in possesso dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come risulta dalla nota prot. 1462 del 14/01/2025 pervenuta al sottoscritto consulente da parte del Dipartimento Regionale dell'Energia

⁶ sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo".

⁷ Allegato A al DDG n. 344 del 19 maggio 2020, Assessorato Infrastrutture e Mobilità - Dipartimento Tecnico.

⁸ art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241

⁹ art., 7 c. 6 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37

- Servizio 1 - a seguito di richiesta PEC prot. n. 543 del 09/01/2025 (allegato 8.i).

L'edificio è dotato di due condizionatori a parete con pompa di calore esterna, collocati, rispettivamente, all'interno dei vani letto al piano terra e al piano secondo. In base alla legislazione vigente¹⁰, tali macchine costituiscono, nel loro complesso, un "impianto termico" di potenza nominale inferiore a 12 kW, pertanto, non soggetto all'obbligo dell'accatastamento presso il CURI¹¹. Tuttavia, l'impianto è mancante del relativo libretto la cui compilazione spetta al proprietario (soggetto esecutato), ovvero al terzo responsabile eventualmente delegato, e che deve essere allegato all'APE. Non è stato possibile, quindi, provvedere al rilascio e al deposito dell'attestato presso il portale regionale *APE-Sicilia*.

VIII. Valutazione del bene

1. Calcolo delle Superfici

In base a quanto indicato nel *Quadro Delle Definizioni* riportate nell'Allegato "A" al *Regolamento Tipo Edilizio Unico*¹² vigente nel territorio della Regione Siciliana, l'immobile oggetto di stima è caratterizzato, nel suo **attuale stato di fatto**, dalle seguenti superfici:

Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SCop	76,87 mq
Superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	ST	245,00 mq
Superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SL	185,60 mq
Superficie utile	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SU	156,53 mq
Superficie accessoria	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.	SA	49,32 mq
Superficie complessiva	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SComp	186,12 mq
Superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	Scal	205,85 mq

¹⁰ art. 3 comma c del D.lgs. 48/2020

¹¹ Catasto Unico Regionale Impianti(<https://www.curi.it>)

¹² art. 2, Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.- art.29 Legge Regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i

La determinazione della **superficie commerciale** viene effettuata, secondo le indicazioni dell'*Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)*, sommando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento.

Nello specifico:

- **superficie dei vani principali** = 198,25 mq;
- **superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento** (balconi e terrazza 44 mq) = 25 mq x 0,30 + 19 mq x 0,10 = 9,4 mq;

Pertanto la **superficie commerciale** Sc dell'attuale stato di fatto, arrotondata al metro quadro, è pari a **208 mq**.

2. Criterio di Stima

Il criterio di stima seguito è quello del **più probabile valore di mercato**, ricercato mediante metodo *sintetico-comparativo* effettuato per confronto diretto attingendo da un campione di compravendite effettive di immobili simili desunti, a loro volta, dagli archivi della *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa*, attraverso il servizio di *Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*.

3. Valore del bene

Come anticipato, è il **più probabile valore di mercato** del bene oggetto di stima nella sua configurazione attuale.

Il metodo seguito è il *Metodo sintetico-comparativo per punti di merito* del tipo "monoparametrico", cioè il valore è funzione di un solo parametro, a condizione che si verifichino determinate circostanze quali:

- determinazione, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quello in oggetto di stima;
- identificazione di un parametro unitario di confronto comune che sia collegato con il valore dei beni confrontati.

Nello specifico, il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

Vale, pertanto, la seguente formula:

$$V_m = V_{\text{medio}} \cdot K_i \cdot Sc$$

dove

- V_{medio} è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;
- K_i è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;
- Sc è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Il valore medio al metro quadro V_{medio} secondo la seguente formula:

$$V_{\text{medio}} = (\sum V_i / \sum p_i)$$

dove

- $\sum V_i$ è la sommatoria del valore dei beni di confronto;
- $\sum p_i$ è la sommatoria del parametro di confronto (consistenza in mq).

Dai dati disponibili presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa*, sono stati individuate le seguenti compravendite di fabbricati aventi requisiti analoghi all'immobile oggetto di stima quali ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di realizzazione, impianti e servizi.

immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore commerciale (€)	Valore commerciale (€/mq)
Immobile 1	194	78.000,00	402,06
Immobile 2	180	88.000,00	488,89
Immobile 3	242	82.500,00	340,91
Immobile 4	292	148.120,00	507,26
Immobile 5	120	71.000,00	591,66

In considerazione delle quotazioni dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* relative alla zona di riferimento (B1 - Centrale) e al II Semestre 2024, sono state ulteriormente individuate le compravendite comprese all'interno del seguente intervallo:

Tipologia edilizia	Stato	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	710

Vengono selezionati, quindi, i seguenti immobili:

immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore commerciale (€)
Immobile 2	180	88.000,00
Immobile 4	292	148.120,00
Immobile 5	120	71.000,00
TOTALE	592	307.120,00

Pertanto, dal confronto risulta:

$$V_{\text{medio}} = 518,78 \text{ €/mq}$$

Il coefficiente di merito K_i è determinato dalla seguente tabella, considerando valori pari a 1 nel caso i caratteri esaminati corrispondano a quelli dei beni di confronto:

Caratteristica	Variabile	Coefficiente
FINITURE	civili	1
MANUTENZIONE	normale	1
ASCENSORE	assente	1
SERVIZI IGIENICI	n° 3	1,1
RISCALDAMENTO	assente	1
RAFFRESCAMENTO	presente	1,1
INFISSI ESTERNI	assenti	1
FINESTRATURE	vetro singolo	1
PARCHEGGIO PRIVATO	assente	1
ESPOSIZIONE	Esterno	1
POZZO LUCE INTERNO	n° 1	1
Coefficiente globale K_i		1,02

Il valore di mercato V_m del bene oggetto di stima è, **complessivamente**, il seguente:

$$V_m = V_{\text{medio}} \cdot K_i \cdot S_c$$

$$V_m = 518,78 \text{ €/mq} \times 1,02 \times 208 \text{ mq} = \mathbf{110.064,00 \text{ €}}$$

arrotondando per difetto

$$V_m = \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$$

Il valore, **calcolato al metro quadrato**, in rapporto alla superficie commerciale precedentemente calcolata, risulta essere pari a:

$$110.000,00 \text{ €} \div 208 \text{ mq} = 528,85 \text{ €/mq}$$

compreso nell'intervallo di riferimento definito dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*:

$$490,00 \text{ €/mq} < 528,85 \text{ €/mq} < 710,00 \text{ €/mq}$$

4. Valore Finale del Bene

Per le ragioni legate alla trasformabilità del bene finalizzata al suo adeguamento urbanistico (punto VI), la stima del valore non può essere semplificata sottraendo dal dato iniziale (di fatto) i soli costi della rimessa in pristino, al contrario bisogna anche stimare il valore che può assumere il bene nella sua configurazione finale.

Si procede, quindi, con l'individuazione del **valore finale** per differenza tra il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta ed il costo di trasformazione, secondo la seguente relazione:

$$V_f = V_t - C_t$$

dove:

- V_f = valore di trasformazione ricercato o valore finale
- V_t = valore di mercato del bene trasformato
- C_t = costo della trasformazione o costruzione.

Il **valore di mercato del bene trasformato** V_t è determinato applicando il valore medio V_{medio} , precedentemente individuato mediante il metodo *sintetico-comparativo*, alla nuova configurazione del cespite caratterizzata dalle seguenti superfici, con evidenziati in rosso i valori modificati:

Superficie coperta di trasformazione	SCop	76,87 mq
Superficie totale di trasformazione	ST	245,00 mq
Superficie lorda di trasformazione	SL	166,82 mq
Superficie utile di trasformazione	SU	139,50 mq
Superficie accessoria di trasformazione	SA	68,10 mq
Superficie complessiva di trasformazione	SComp	180,36 mq
Superficie calpestabile di trasformazione	Scal	207,6 mq

La superficie commerciale, invece, risulta così modificata:

- **superficie dei vani principali = 179,47 mq;**
- **superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento** (balconi e terrazza 62,79 mq) = $25 \text{ mq} \times 0,30 + 37,79 \text{ mq} \times 0,10 = 11,28 \text{ mq}$;

La **superficie commerciale di trasformazione** Sc_t , arrotondata al metro quadro, è pari a **191 mq**.

Il **valore di mercato del bene trasformato** V_t del bene oggetto di stima è, pertanto, **complessivamente**, il seguente:

$$V_t = V_{\text{medio}} \cdot K_i \cdot Sc_t = 518,78 \text{ €/mq} \times 1,02 \times 191 \text{ mq} = \mathbf{101.069,00 \text{ €}}$$

Il **Costo di trasformazione** C_t rappresenta l'ammontare degli oneri necessari ad eliminare le irregolarità non sanabili riscontrate nel bene oggetto di valutazione e al suo adeguamento alle norme di settore.

Il Costo di trasformazione si compone delle seguenti aliquote:

- Importo delle opere edili: stima effettuata mediante **computo metrico estimativo (CME)** basato sui prezzi unitari delle specifiche lavorazioni desunti dal *Prezzario unico regionale per i lavori pubblici per l'anno 2025* approvato con D.A. n. 01_Gab del 14.01.2025 dall'**ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ** della Regione Siciliana¹³.

Tale stima, sulla base delle misurazioni effettuate e delle lavorazioni prese in considerazione, ammonta al seguente valore, comprensivo degli oneri fiscali:

- **Importo lavori** = $5.916,21 \text{ €} \times 1,22 \text{ (IVA)} = \mathbf{7.217,78 \text{ €}}$
- Onorari professionali: competenze tecniche per la progettazione, presentazione delle pratiche presso il SUE del Comune di Pachino e direzione dei lavori volti alla regolarizzazione urbanistica, nonché per le successive dichiarazioni e asseverazioni propedeutiche all'ottenimento dell'Agibilità dell'immobile, compresi l'aggiornamento catastale e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In particolare:

- **Competenze tecniche stimate a corpo**¹⁴:

€ 1.100,00 (compresi IVA e oneri di cassa)

¹³ GURS N. 05-Venerdì 24 Gennaio 2025 Parte 1ª

¹⁴ ai sensi del Decreto Ministero della Giustizia dell'17 giugno 2016

- *Dichiarazione di Conformità*¹⁵ degli impianti, a corpo:
€500 (compresi IVA e oneri di cassa)
- spese generali: spese inerenti la presentazione delle pratiche autorizzative e gli oneri catastali:
 - Diritti di segreteria per istruttoria pratica C.I.L.A.¹⁶: € 120,00
 - Sanzione amministrativa: € 1.000,00
 - Diritti di segreteria per istruttoria pratica S.C.A.¹⁷: € 70
 - Deposito aggiornamento catastale: € 50,00

Il **valore finale** del bene risulta **complessivamente** così determinato:

$$Vf = Vt - Ct$$

$$Vf = (101.069,00 - 7.217,78 - 1.100,00 - 500,00 - 120,00 - 1.000,00 - 70,00 - 50,00) €$$

arrotondando per difetto

$$Vf = 91.000,00 €$$

Lo stesso importo, stimato **al metro quadrato** in rapporto alla superficie commerciale precedentemente calcolata, risulta essere pari a

$$91.000,00 € \div 191,00 mq = 476,44 €/mq$$

valore inferiore alla quotazione minima individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* per la zona di pertinenza, ovvero:

$$476,44 €/mq < 490,00 €/mq$$

5. Valore Locativo del Bene

Sono state riscontrate difficoltà nel reperimento delle informazioni relative al mercato degli affitti. Nella impossibilità di seguire un approccio diretto nella valutazione, comparando, cioè, almeno tre locazioni attualmente in corso nella zona di pertinenza del cespite, il valore locativo viene determinato indirettamente tramite il *Metodo analitico per capitalizzazione del reddito* partendo dal Valore di mercato dell'immobile precedentemente calcolato nel suo stato di fatto.

Il metodo presuppone che il valore di un bene immobile sia dato dalla sua capacità di generare redditi futuri considerati costanti e illimitati.

¹⁵ Art.7 Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37

¹⁶ Art.3, c.6, della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii

¹⁷ Art. 3, c. 1, lett. i) del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222

Il valore V_m dell'immobile, quindi, è dato dal rapporto tra il reddito, o canone di locazione ricercato, e il tasso di capitalizzazione secondo la relazione:

$$V_m = R_m / r$$

ovvero

$$R_m = V_m \times r$$

dove

- R_m è il reddito medio o valore di locazione annuo;
- V_m è il valore di mercato precedentemente individuato in maniera diretta;
- r è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.

Dal confronto tra le compravendite comparate in precedenza e i tassi di capitalizzazione indicati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, viene individuato il saggio:

$$r = 0,0432 = 4.32 \%$$

Il **valore locativo** relativo allo stato di fatto del fabbricato, **su base annuale**, è pari:

$$R_m = V_m \times r = 110.064,00 \text{ €} \times 0,0432 = 4.754,76 \text{ €}$$

Lo stesso valore calcolato **su base mensile** è pari:

$$4.754,76 \text{ €} / 12 = 396,23 \text{ €}$$

Il **valore locativo mensile**, infine, calcolato **al metro quadro** è il seguente:

$$396,23 \text{ €} / 208 \text{ mq} = 1,90 \text{ €/mq x mese}$$

Il dato è compreso nell'intervallo definito dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* e relativo al II Semestre 2024 per la zona di riferimento, ovvero:

$$1,80 \text{ €/mq x mese} < 1,90 \text{ €/mq x mese} < 2,5 \text{ €/mq x mese}$$

Pertanto, il valore locativo del bene pignorato è congruo con i canoni di locazione in corso.

6. Sintesi

Si riporta il riepilogo sintetico delle determinazioni precedentemente espresse:

Superficie Lorda	185,60 mq
Superficie commerciale	208,00 mq
Valore del bene	110.000,00 €
Adeguamenti e correzioni alla stima	10.057,78 €
Valore finale del bene	91.000,00 €
Valore locativo del bene	396,23 € x mese

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di 18 pagine e degli allegati indicati di seguito, lo scrivente esperto stimatore nominato ritiene di avere bene e fedelmente svolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Palazzolo Acreide, 09/04/2025

L'esperto stimatore nominato

Arch. Giulio Cordischi

ALLEGATI

1. *Inizio operazioni peritali e comunicazioni alle parti*
2. *verbale di sopralluogo*
3. *documentazione fotografica*
4. *documentazione ipo-catastale*
 - i. *visure storiche*
 - ii. *visura ipotecaria*
 - iii. *estratto di mappa catastale*
 - iv. *planimetria catastale*
 - v. *predisposizione aggiornamento catastale*
5. *planimetrie del bene*
 - i. *stato di fatto*
 - ii. *difformità*
6. *Certificato di Destinazione Urbanistica*
7. *titoli edilizi*
 - i. *Nulla Osta 158/1957*
 - ii. *Nulla Osta 545/1974*
 - iii. *Ordinanza Ufficio tecnico comunale*
 - iv. *PdC 163/2006*
 - v. *Decreto Ufficio Genio Civile*
8. *Attestazione Energetica*
 - i. *Nota Dipartimento Regionale dell'Energia*
9. *Atti di provenienza*
10. *Attestazione invio relazione di stima alle parti*