

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO: procedura esecutiva immobiliare N°23/14 R.G.es. PROMOSSA da**  
**CONTRO**

**PREMESSO**

- che, l'anno 2010, il giorno 4 del mese di Dicembre, in Siracusa, la sottoscritta Arch. Manuela Timpanaro, iscritta regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 800, in adempimento all'incarico conferitole dalla Dott.ssa Salomone, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha accettato di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà del **CONCERNENTE** i seguenti immobili urbani:

- Appartamento, sito in territorio di Cassibile, in Via Nazionale N° 90, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio N°157, part. 2367, sub 21;

- Garage, sito in territorio di Cassibile, in Via Nazionale N° 90, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio N°157, part. 2367, sub 19;

- che le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23/01/15, in tale occasione, il debitore esecutato, **DEBITORE**

**DEBITORE** ha sottoscritto il verbale del sopralluogo che si produce.

- che, la sottoscritta si è recata presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Siracusa per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



## 1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

### 1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria *Catasto Fabbricati e Terreni – Comune di Siracusa*

La sottoscritta ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convergono:

- 1) Immobile urbano sito in territorio di Siracusa, Frazione di Cassibile, in Via Nazionale N°90, riportato nel NCEU al Foglio di mappa N°157, part. 2367, sub 81 consistente in un appartamento al P.1. cat. A/2 vani 5.5
- 2) Immobile urbano sito in territorio di Siracusa, Frazione di Cassibile, in Via Nazionale N°90, riportato nel NCEU al Foglio di mappa N°157, part. 2367, sub 19 consistente in un garage cat C/6 cons. 13 mq.

Gli immobili risultano di proprietà, nella quota di ½, del sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (si allega atto di compravendita).

Gli immobili risultano gravati da un'ipoteca volontaria derivante da una concessione a garanzia di mutuo e iscritta e trascritta, nei Registri particolare e generale, in data 04/08/2004.



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

*Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa*

La sottoscritta, in data 13 Gennaio 2015, ha verificato, presso gli uffici competenti di Siracusa, gli atti di concessione edilizia relativi ai beni pignorati nel suddetto comune. Successivamente, in data 19 Febbraio 2015, ha avuto modo di verificarne anche gli elaborati grafici.

Si producono copia in carta semplice della concessione edilizia n° 85/2003 e degli elaborati grafici.

In particolare si è desunto che l'appartamento ed il garage in questione, siti in Via Nazionale n°90, appartengono ad un fabbricato costituito da:

- un piano terra con cinque garages;
- due piani fuori terra con quattro appartamenti, ciascuno di quattro vani e rispettivi servizi;
- un vano tecnico
- sei locali per attività commerciale con relativi servizi
- un corpo staccato costituito da otto garages.

L'edificio è provvisto di certificato di abitabilità N°45/2007 rilasciato dal 13° Settore Pianificazione Urbanistica, (servizio Abitabilità), il 22/05/2007, che si produce



## 2- CARATTERISTICHE DEI BENI RILEVATI

### 2.2- Caratteristiche Generali

#### *Ubicazione, consistenza e accessibilità*

Gli immobili rilevati sono situati a Cassibile, frazione popolosa del comune di Siracusa, distano circa 14 km da quest'ultima e soli 2 km dalla località balneare di Fontane Bianche.

Questi consistono in un appartamento, posto al primo piano, di un fabbricato ubicato in Via Nazionale n°90, e di un garage, accessibile dal cortile interno dello stesso fabbricato in Via Nazionale N° 92.

Tale Via Nazionale è anche la via principale della Frazione, pertanto, il fabbricato su cui insistono gli immobili de quo è facilmente raggiungibile sia dalla SS115 che dell'autostrada.

L'edificio non rispetta la norma dell'accessibilità poiché non possiede un ascensore, pertanto l'accesso ai piani superiori e quindi all'appartamento in questione, avviene da una rampa di scale posizionata nel vano d'ingresso.

Dall' accesso sui luoghi è stato possibile verificare che l'appartamento, oggetto di stima, si compone di 5,5 vani, costituenti in: Ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, wc, bagno, camera matrimoniale, camera doppia, due verande di cui una chiusa, legittimamente, ai sensi dell'Art. 20 L.R. 4/2003, si allega copia in carta semplice dell'autorizzazione comunale.

L'appartamento ricopre una superficie lorda di 95.34 mq.

Gli ambienti si affacciano su tre lati e presentano ciascuno un'apertura esterna rispettando la norma sui rapporti aereo-illuminanti, inoltre si ha un lungo balcone nella zona notte oltre che due uscite sulle verande. I balconi e le verande ricoprono una superficie complessiva di 52.78 mq.



Il garage, si trova al piano terra, in un corpo staccato, e si estende per 13 mq, raggiungibile solo dall'esterno ovvero dal cortile condominiale recintato.

Attualmente le spese condominiali vengono autogestite dai condomini data l'assenza di un amministratore condominiale.



## 2.2- Descrizione dei beni rilevati

### *Lotto 1- Appartamento*

L'appartamento de quo risulta essere costituito da N° 5,5 vani e si articola di due zone, la zona giorno e la zona notte.

La zona giorno è composta da:

- soggiorno di 22.92 mq;
- cucina di 12.60 mq;
- corridoio di circa 5 mq;
- wc di 4.86 mq;
- bagno di 5.10 mq.

La zona notte è composta da:

- camera matrimoniale di 15.60 mq;
- camera doppia di 12.71 mq;

Le altezze interne ai vani sono di circa 2.8 m.

L'appartamento, recentemente realizzato, si caratterizza per le discrete finiture, si rilevano pavimenti in ceramica per tutti gli ambienti, pareti piastrellate sia in cucina che nei servizi, pareti rifinite e tinteggiate. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, color noce. Gli infissi esterni presentano una struttura in alluminio bianco e vetro-camera, e veneziane in alluminio scuro.

Dall'indagine visiva si constata che l'impiantistica generale è sottotraccia sia quella idrica-fognaria che quella elettrica, secondo quanto previsto dalle normative vigenti all'epoca della realizzazione del fabbricato. In particolare, della L. n. 46 del 05/03/90, in ordine alla sicurezza degli impianti, e della L.R. 27 del 15/05/86 sulle autorizzazioni agli scarichi.



Ancora, si osserva che, la tipologia strutturale dell'immobile è in conglomerato cementizio armato con solai in latero-cemento.

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali infatti non si denunciano presenze di dissesti statici tantomeno ammaloramenti delle facciate.

### *Lotto 2: Garage*

Il Garage, raggiungibile dall'esterno ed in particolare dal cortile condominiale, ricopre una superficie complessiva di 13 mq. La superficie di calpestio è pavimentata, le pareti sono incamiciate e tinteggiate bianche, gli impianti sono sottotraccia. Anche questo in buono stato manutentivo.



### 3- STIMA DEI BENI RILEVATI

#### 3.1- Criteri di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica dei beni oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, I criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

#### 1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO.

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al I semestre del 2014.

#### 2) CRITERIO DI STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Tale criterio, sulla scorta della normativa vigente e del mercato O.M.I., permette di determinare il valore economico del bene attraverso il costo di realizzazione dello stesso.

Pertanto, considerati i parametri edilizi, si ottiene C come il costo di costruzione effettivo.





3) CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale criterio, sulla scorta della normativa vigente in materia di locazioni<sup>1</sup>, permette di determinare il valore economico del bene attraverso il flusso del reddito annuale, percepibile, sull'affitto del bene.

4) CRITERIO DI STIMA SINTETICO DEL CONFRONTO (SGS).

Tale criterio consente di formulare il valore economico del bene attraverso indagini di mercato sul territorio, ovvero, individuando e confrontando beni immobili, già sul mercato, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia.

La media aritmetica dei valori, così desunti, consentono di ottenere il valore di mercato dei beni in esame.

---

<sup>1</sup> Legge dell'equo canone, 27/7/1978 n° 392.



### 3.2- Consistenza

#### *Calcolo delle superfici commerciali dei beni*

#### NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.) si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi;

Nelle quantità pari a :

- a) 100% delle superfici calpestabili (S.l.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale:

LOTTO 1 (S.c.) dell'appartamento

**S.l.= 95.34 mq    S.s = 52.78 mq**

**S.C. = 116.14 mq ;**

LOTTO 2 (S.G. garage):

**S.G.= 13 mq**



## 3.3- Stima dei beni

CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Lotto 1: Appartamento

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)**

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre,

**K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade in zona E1, definita come suburbana, in cui i valori di mercato max e min espressi in €/mq equivalgono a VMax=1050 €/mq e VMin=730 €/mq.



Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di  $k_1 = 0,5$   $k_2 = 0,4$  segue che

$$K = (0,5 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,42$$

$$\text{Val.U.} = 730 \text{ €/mq} + (1050 \text{ €/mq} - 730 \text{ €/mq}) \cdot 0,42 = 441,00 \text{ €/mq}$$

**Val.normale (V1) = 51.354,45 €**

Lotto 2: Garage

Per quel che riguarda il garage, considerato che si tratta di un tipo diverso dell'abitazione, il valore nominale si calcola considerando la media aritmetica tra i due valori normali. Dall'osservatorio del mercato si tratta rispettivamente dei valori max e min espressi in €/mq pari a  $V_{\text{Max}} = 500 \text{ €/mq}$  e  $V_{\text{Min}} = 450 \text{ €/mq}$ .

$$\text{Val.normale (V2)} = 475 \text{ €/mq} \cdot 13 \text{ mq} = 6.175,00 \text{ €}$$

**Val.normale (V2) = 6.175,00 €**



### 3.3,A-CRITERIO DI STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE NUOVO

Lotto 1: Appartamento

La determinazione del valore di mercato si ottiene

- Considerando la tipologia edilizia: palazzina plurifamiliare;
- Tipologia costruttiva: cemento armato;
- Rendimento energetico: medio;
- Qualità finiture: media;
- Numero piani: due;
- Seminterrato: non presente;
- Sottotetto: non Presente;
- Accessibilità cantiere: normale;
- Non ascensorato;

il Valore del Costo di costruzione Standard unitario = 858.58 €

considerando come superficie residenziale Lorda: 95.34 mq

Terrazze logge e balconi: 52.78 mq

Superficie Coperta: 158.12 mq

Superficie totale: 148.12 mq

Superficie PARAMETRICA : 116.45 mq

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE EFFETTIVO:

Edilizia	51.53%	51.530,24 €
Strutture	37.32%	37.325,00 €



Impianti elettrici 5.50%      5.504,97 €

Altri Impianti      5.65%      5.649,30 €

**Pertanto il Costo di Costruzione effettivo del fabbricato nuovo**

**C = 100.009,51 €**

Lotto 2: Garage

- il valore normale del garage non nuovo = 5.850 euro
- il valore di S fattore moltiplicativo pari a 1.3

**il Valore normale del Box auto nuovo =**

**C = 5.850 € x 1,3 = 7.605,00 euro**



3.3,D- CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Lotto 1: Appartamento

La determinazione del valore di mercato si ottiene capitalizzando il Reddito annuo medio continuativo del fabbricato locato e detraendo tutte le spese dirette ed indirette medie annue a carico del proprietario.

Il reddito lordo totale si determina dopo aver calcolato il canone medio annuo, sulla scorta della normativa vigente in materia di locazioni.

Superficie commerciale considerata = 116.45 mq

Il costo base da 116.20 €/mq del 1975 è stato aggiornato, considerando il provvedimento del gennaio 2003 in attuazione del Regolamento (CE) n.1165/98 del Consiglio dell'Unione Europea relativo alle statistiche congiunturali ed escludendo il costo del suolo, di progettazione e dei margini di profitto.

La formula adotta per il calcolo dell'indice per l'aggiornamento è

Var. % = [ ( Indice più recente / Indice più vecchio ) \* Coefficiente di raccordo]

\*  $\frac{100}{\text{Indice più vecchio (relativo al 1975)}} - \frac{100}{\text{Indice più recente (relativo al 2014)}}$

l'indice più vecchio ( relativo al 1975) = 106,1

l'indice più recente ( relativo al 2014) = 204,1

Coefficiente di raccordo = 23,24

Variazione % = [ (106.1 / 204,1) \* 23,34 ] \*100 – 100 = 1108,11

Var. = 11,08

Moltiplicando il Var. per il costo base del 1975 si ottiene l'aggiornamento al 2014 pari a

Costo base ( mq) = 1.287,49 €



Coefficienti correttivi considerati sono:

- Tipologia Cat.A2= 1,25

$$1.287,49 \times 1,25 = 1.609,36 \text{ €}$$

- Classe demografica del comune 0,8

$$1.609,36 \times 0,8 = 1.287,49 \text{ €}$$

- Ubicazione 1,00

$$1.287,49 \times 1,00 = 1.287,49 \text{ €}$$

- Livello di piano 1

$$1.287,49 \times 1,00 = 1.287,49 \text{ €}$$

- Vetustà 1

$$1.287,49 \times 1,00 = 1.287,49 \text{ €}$$

- Stato di conservazione e manutenzione 0,80

$$1.287,49 \times 0,80 = 1.029,99 \text{ €}$$

3) Costo unitario di produzione (C.u.p. mq) = 1.029,99€

4) Valore locativo= S.c. x C.u.p.= € 132.075,61

5) Equo canone = V.I. x 3,85 % = 5.084,91 €

6) Canone mensile = 423.74 €

Detrazione delle spese annue (Rlt):

la sommatoria delle spese per la quota di reintegrazione, assicurazione, manutenzione, imposte, affitto ed inesigibilità, equivalgono mediamente al 40% del reddito lordo annuo, da cui:

$$\text{Rlt} \times 40\% = 5.084,91 \times 40\% = 2.033,96$$

Detraendo dal reddito annuo lordo la sommatoria delle spese medie annue, si ricava un Beneficio fondiario (Bfu) pari a 3.050,94€





Capitalizzando il Bfu del 2,5% (tasso che per le case di abitazione oscilla tra il 2,0% e il 2,5%) si ottiene

Il Valore di mercato dell'immobile è

$$V = 3.050,94 / 2,5 \times 100 = \mathbf{122.037,6 \text{ €}}$$



3.3,E- CRITERIO DI STIMA DI CONFRONTO (SGS)

LOTTO 2: GARAGE

Per il metodo estimativo scelto si fa riferimento ad un'analisi comparativa dei valori di beni compravenduti sul mercato immobiliare locale e simili al bene oggetto di stima, effettuata in diverse agenzie immobiliare di Siracusa.

Sentiti gli operatori si desume che i prezzi si aggirino a circa 850€/mq per garages e box auto.

Quindi posto P l'ipotetico prezzo di mercato

$P = 850\text{€/mq}$

Ed S la superficie

$S = 13\text{ mq}$

Il valore è di

**$V = 11.050,00\text{ €/mq}$**



#### 4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stato di fatto si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

Analizzando:

##### **A) il criterio di stima sintetico monoparametrico**

ha prodotto i seguenti risultati:

Lotto 1: Appartamento      Val.normale (V1) = 53.682,93 €

Lotto 2: Garage              Val.normale (V2) = 6.175,00 €

##### **B) il Criterio di stima del costo di costruzione**

ha prodotto i seguenti risultati:

Lotto 1: Appartamento      C = 100.009,51 €

Lotto 2: Garage              C = 7.605,00 €

##### **C) il Criterio di stima della capitalizzazione del reddito**

ha prodotto il seguente risultato:

Lotto 1: Appartamento      V = 122.037,6 €

##### **D) Criterio di stima del confronto (SGS)**

ha prodotto il seguente risultato:

Lotto 2: Garage              V = 11.050,00 €/mq



La media aritmetica dei tre valori ci dà il valore di mercato dei beni che arrotondati sono pari a:

LOTTO 1: Appartamento V = 91.909,26 €

LOTTO 2: Garage P2= 8. 276,66 €

Considerato che l'esecutato è proprietario per metà dei beni in questione, poiché comproprietario degli stessi insieme [REDACTED] così come si evince dalle visure catastali e dall'atto di compravendita prodotti, affinché si possa procedere alla vendita sarà necessario fare un frazionamento degli stessi.

Nella fattispecie tale suddivisione, consiste nel frazionamento dell'appartamento e del garage in parti uguali a seguito di una concessione edilizia di frazionamento da richiedere al comune di Siracusa.

Tale concessione edilizia di frazionamento comporterebbe delle spese equivalenti a:

- costo fisso di 600,00 euro come diritti di segreteria, da versare al comune di Siracusa, per l'espletamento della pratica di concessione di frazionamento;
- costo degli oneri di urbanizzazione pari al 10% del computo metrico riguardanti le opere murarie da eseguire per frazionare gli immobili in due parti uguali, da versare al comune di Siracusa;
- costo per l'espletamento della pratica da un tecnico specializzato pari al 10% sul computo metrico delle opere murarie previste;



- costo per l'aggiornamento catastale di circa 500 euro da corrispondere ad un tecnico specializzato.

Pertanto, considerando che i costi delle opere murarie necessarie alla suddivisione dell'appartamento e del garage si aggirano ad una cifra di circa 25.000,00 euro, poiché sarebbero necessarie delle opere di svellimento della pavimentazione, tramezzatura degli ambienti interni, intonacatura, incamiciatura e ritinteggiatura delle nuove tramezzature, realizzazione dei rivestimenti per angoli cotture e bagni, realizzazione degli impianti idrici-fognari, adattamento degli impianti elettrici, sarebbero da corrispondere, oltre ai costi fissi sopradetti, circa:

2.500,00 euro al comune di Siracusa come Oneri di Urbanizzazione;

2.500,00 euro ad un tecnico per l'espletamento dell'incarico;

Tale valutazione professionale non si separa dalla conoscenza tecnica dei beni.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.



**5- ELENCO ALLEGATATI:**

5.A- Verbale del sopralluogo

5.B- Certificato di Concessione Edilizia con relativi Disegni tecnici

5.C- Certificato di Agibilità

5.D- Certificato APE dell'appartamento

5.E- Documentazioni:

- Visura storica catastale per immobile;
- Visura ipotecaria;
- Documentazione fotografica;

Siracusa lì 12/03/2015

C.T.U.

Dott.ssa Arch. Manuela Timpanaro

