

N. 4

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 66/90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

CASSA CENTRALE di RISPARMIO V. E.

Agenzia di Pachino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Matteo Anzitarri
Viale Teracini, 142 - Tel. 0931/411808
96100 SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 9 GEN 1999
L. 100/99
Dott. 0931/411808



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva n° 66/90 promossa dalla CASSA CENTRALE DI
RISPARMIO V. E. per le Province Siciliane - Agenzia di Pachino contro

"RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO"

a) PREMESSO:

Il Sig. G.E. Dott. Paolo MONTONERI, con ordinanza del 24/02/97, ha
disposto l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio per la stima del
seguito bene pignorato dalla Cassa Centrale di Risparmio V. E. per le
Province Siciliane - Agenzia di Pachino:

- Fabbricato urbano posto in Pachino, nella Via Roma n° 227.

A tal fine ha disposto la convocazione del sottoscritto Ing. Matteo
Ammirati, nominato C.T.U. con l'ordinanza del 24/02/97, per l'udienza del
14/07/98, allo scopo di prestare il giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si è provveduto a comunicare a mezzo
di raccomandata a. r. alle parti interessate ed agli esecutati, l'inizio delle
operazioni peritali per il giorno 29/12/98.

In tale data non è stato possibile accedere sui luoghi a causa dell'assenza del
Sig. [REDACTED]

b) DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI

Trattasi di un fabbricato sito in Pachino, nel territorio del Comune di Siracusa,
composto da più elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo piano).

Esso comprende due unità immobiliari distinte ed attigue: la prima è adibita
ad abitazione, di tipo economico, e si sviluppa su tre piani fuori terra, la
seconda è ubicata al piano terra ed è adibita a garage; tali unità immobiliari

sono poste in comunicazione tramite una porta interna posta sul retro, al confine sud - est, dell'abitazione.

L'ingresso principale all'edificio avviene dal n° 227 della via Roma, in una zona semicentrale del paese, mentre l'ingresso al garage avviene da parte opposta, ossia dal cortile di via Biagio Pisana al n° 53; sul cortile si affaccia anche l'ingresso secondario all'abitazione.

In prossimità del portone d'ingresso dell'edificio (sulla via Roma) sono presenti due gradini per un'altezza complessiva pari a circa cm. 30, così che il livello più basso su cui si sviluppa l'unità abitativa risulta rialzato rispetto alla quota del marciapiede.

Il portone d'ingresso è costituito da un infisso con telai in alluminio anodizzato; per quanto è stato possibile evincere dall'esterno gli infissi sono con telai in profilati di lamiera e presentano oscuranti realizzati con persiane del tipo avvolgibili in plastica.

La facciata del fabbricato che prospetta sulla Via Roma è ricoperta con intonaco del tipo civile con finitura al plastico; al piano primo il parapetto è realizzato con ringhiera in ferro, mentre al piano secondo in muratura.

I diversi livelli di piano di cui si compone l'immobile sono posti in comunicazione mediante un corpo scala interno, realizzato con due rampe rettilinee e parallele, posto in posizione pressoché centrale.

L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati aventi le medesime caratteristiche e, come si evince anche dalla planimetria catastale allegata, risulta costruito da circa 30 anni, mentre il fabbricato adibito a garage risulta costruito da circa 40/50 anni.



Sulle caratteristiche tecniche, le rifiniture e gli impianti tecnologici nulla si può dire non essendo stato possibile accedervi; si ritiene siano simili a quelle di edifici analoghi costruiti nella zona intorno agli anni '60/'70.

L'edificio nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

c) DATI CATASTALI

• L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è identificata in N.C.E.U. al foglio N° 16 del Comune Censuario di Pachino, con la p.lla 2523, sub. 1, partita 1002650 (ex 2888).

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa non è stato possibile rilevare dati riguardanti la p.lla 2523 - sub. 2 (foglio n° 16) dell'unità immobiliare (di proprietà dei coniugi [redacted] riportata al punto 1.2 nel "quadro B - immobili" dei fascicoli di parte relativi alla procedura esecutiva in oggetto.

• L'unità immobiliare, adibita a garage, è identificata in N.C.E.U. al foglio n° 16 del Comune Censuario di Pachino, con la p.lla 2532, sub. I, partita 1002650 (ex 2888).

d) DATI DELL'IMMOBILE

Si fa innanzitutto presente che non è stato possibile visitare l'unità immobiliare durante il previsto sopralluogo del giorno 29/12/98 a causa dell'assenza del proprietario.

La presente stima, pertanto, sarà effettuata sulla base della planimetria catastale, sulla documentazione contenuta nei fascicoli di parte della procedura in oggetto, su quanto è stato possibile evincere dall'esterno dell'edificio, nonché sulle informazioni raccolte sul luogo.



Più in particolare, come si evince dalla planimetria catastale, l'immobile confina: a nord - ovest con la via Roma, a nord - est con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a sud - est con cortile [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

a sud - ovest con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

Esso è composto da:

- al piano terra: ingresso, cucina, una camera, un bagno, spazi per il disimpegno ed il vano scala (per una superficie lorda complessiva di circa mq. 76,40, di cui mq. 10,60 sono occupati solo dal vano scala) oltre al garage (con superficie lorda pari a circa mq. 23,20).

L'altezza interna probabile è di m. 3,50 (V. planimetria catastale allegata).

- al piano prima: tre camere, un bagno, un ripostiglio, spazi per il disimpegno ed il vano scala (per una superficie lorda complessiva di circa mq. 76,40, di cui mq. 10,60 sono occupati solo dal vano scala) oltre ad un balcone (con superficie pari a circa mq. 5,10) che prospetta sulla suddetta via Roma.

L'altezza interna probabile è di m. 3,20 (V. planimetria catastale allegata).

- al piano secondo: una camera, spazi per il disimpegno ed il vano scala (per una superficie lorda complessiva di circa mq. 31,80, di cui mq. 10,60 sono occupati solo dal vano scala) oltre ad una terrazza (con superficie pari a circa mq. 42,20).

L'altezza interna probabile è di m. 2,70 (V. planimetria catastale allegata).

e) STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

e.1) CRITERI DI STIMA

I criteri di stima che si adotteranno sono quelli consuetudinari ed in particolare si procederà a mediare il valore ottenuto con il criterio di stima analitico (per capitalizzazione del reddito), con quello ottenuto con il criterio



sintetico (per confronto con immobili analoghi), con quello ottenuto con il criterio di stima del valore attuale della costruzione e del valore dell'area, ottenendo così il più probabile valore venale dell'immobile.

Circa i criteri di stima si specifica quanto segue:



- **Stima per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato delle locazioni si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione, considerato in stato di normale produttività; tale fitto rappresenta il reddito lordo.

Il valore ottenuto viene poi desurtato di una percentuale (rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfritto, inesigibilità, insolvenze, imposte e tasse, assicurazione etc.), ottenendo il reddito netto dell'immobile.

Il reddito netto infine viene capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.



- **Stima per confronto o commerciale**

Consiste nell'equiparare il valore dell'immobile che si vuole stimare al valore di mercato di altri immobili di caratteristiche analoghe.

- **Stima del valore attuale della costruzione e del valore dell'area**

Il valore attuale della costruzione viene determinato in base al costo di costruzione, espresso in €/mq, corretto con opportuni coefficienti al fine di tenere conto della collocazione regionale, della posizione all'interno del territorio comunale, della vetustà del manufatto, della distribuzione interna dei volumi.



Il valore dell'area è determinato sulla base della volumetria dell'unità immobiliare e del valore di mercato dell'area, in lire per metro cubo, occupata dalla stessa costruzione.

Il valore attuale residuo dell'immobile si ottiene quindi dalla somma del valore attuale della costruzione e del valore dell'area.

e.2) STIMA

• Per capitalizzazione del reddito

- Abitazione

Il reddito annuo lordo anticipato può fissarsi, in base al locale mercato delle locazioni, in £. 6.000.000/anno; pertanto si ha:

Reddito lordo	£. 6.000.000
Detrazioni (si considera il 25%): £. 6.000.000 x 25% =	£. 1.500.000
Reddito netto	£. 4.500.000
Saggio di capitalizzazione 4,50 %: £. 4.500.000/4,50% =	£. 100.000.000

- Garage

Il reddito annuo lordo anticipato può fissarsi, in base al locale mercato delle locazioni in 1.200.000 £./anno; pertanto si ha:

Reddito lordo	£. 1.200.000
Detrazioni (si considera il 25%): £. 1.200.000 x 25% =	£. 300.000
Reddito netto	£. 900.000
Saggio di capitalizzazione 4,50 %: £. 900.000/4,50% =	£. 20.000.000

• Per confronto o commerciale

- Abitazione

Stimando per immobili di analoghe caratteristiche un prezzo unitario commerciale di £. 750.000/mq. si ha:



piano terra:

- superficie lorda (escluso il vano scala):	mq.	65,80
- superficie lorda vano scala (se ne considera il 10%):	mq.	1,06
sommano	mq.	66,86

piano primo:

- superficie lorda (escluso il vano scala):	mq.	65,80
- superficie balconi (se ne considera 1/3):	mq.	1,70
- superficie lorda vano scala (se ne considera il 10%):	mq.	1,06
sommano	mq.	68,56

piano secondo:

- superficie lorda (escluso il vano scala):	mq.	21,20
- superficie terrazza (se ne considera 1/3):	mq.	14,06
- superficie vano scala (se ne considera il 10%):	mq.	1,06
sommano	mq.	36,32

Pertanto si ha: $\text{mq. } 171,74 \times \text{£. } 750.000/\text{mq.} = \text{£. } 128.805.000$

- Garage

Stimando per immobili di analoghe caratteristiche un prezzo unitario commerciale di £. 600.000/mq. si ha:

- superficie lorda:	mq.	23,20
---------------------	-----	-------

Pertanto, si ha: $\text{mq. } 23,20 \times \text{£. } 600.000/\text{mq.} = \text{£. } 13.920.000$

• Valore residuo della costruzione ÷ Valore dell'area

- Abitazione

Calcolo del valore residuo della costruzione

- superficie lorda piano terra:	mq.	76,40
- altezza lorda piano terra:	m. (3,50 + 0,25) =	3,75

- superficie lorda piano primo:	mq.	76,40
- altezza lorda piano primo: m. (3,20 + 0,25) =	m.	3,45
- superficie lorda piano secondo:	mq.	31,80
- altezza lorda piano secondo: m. (2,70 + 0,25) =	m.	2,95
- volume dell'unità immobiliare:	mc.	643,89
- costo di costruzione	£./mc.	340.000
- costo residuo regionale (a detrarre 5%)	£.	323.000
- costo residuo ad oggi (a detrarre 30%)	£.	226.100
- valore residuo: (mc. 643,89 x £./mc. 225.000) =	£.	144.875.250

Calcolo del valore dell'area

- volume:	mc.	643,89
- valore di mercato dell'area	£./mc.	12.000
- valore dell'area di pertinenza dell'unità immobiliare:	£.	7.726.680

Pertanto si ha: Valore residuo della costruzione: £. 144.875.250

Valore dell'area: £. 7.726.680

Valore attuale dell'immobile £. 152.601.930

- Garage

- superficie lorda:	mq.	23,20
- altezza lorda: m. (3,50 + 0,25) =	m.	3,75
- volume dell'unità immobiliare:	mc.	87,00
- costo di costruzione:	£./mc.	300.000
- costo residuo regionale (a detrarre 5%)	£.	285.000
- costo residuo ad oggi (a detrarre 35%)	£.	185.250
- valore residuo: (mc. 87,00 x £./mc. 185.000) =	£.	16.095.000

Calcolo del valore dell'area





- volume:	mc.	87,00
- valore di mercato dell'area	£/mc.	12.000
- valore dell'area di pertinenza dell'unità immobiliare:	£	1.044.000
Pertanto si ha: Valore residuo della costruzione:	£	16.095.000
Valore dell'area	£	1.044.000
Valore attuale dell'immobile	£	17.139.000

A) CONCLUSIONI

Il più probabile valore venale dei beni oggetto della presente ammonta a:

- unità immobiliare adibita ad abitazione:

$$£.(100.000.000 + 128.805.000 + 152.601.930)/3 = £. 127.135.643$$

ed in cifra tonda £. 125.000.000 (diconsi lire centoventicinquemilioni).

- unità immobiliare adibita a garage:

$$£.(20.000.000 + 13.920.000 + 17.139.000)/3 = £. 17.019.666$$

ed in cifra tonda £. 15.000.000 (diconsi lire quindicimilioni).

Probabile valore venale complessivo:

$$£. (125.000.000 + 15.000.000) = £. 140.000.000 \text{ (diconsi lire}$$

centoquarantamilioni).

Si allegano alla presente:

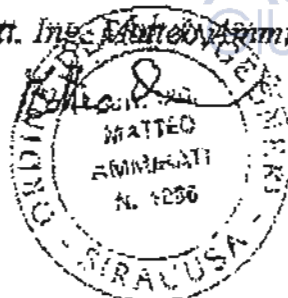
- n° 1 planimetria catastale dell'immobile.

Quanto sopra ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Siracusa, li 08/01/99

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Matteo Ammirati)



ASTE
GIUDIZIARIE.it