

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura esecutiva immobiliare n° 350/93 promossa da SOCIETA' BANCHE SICILIANE S.p.A. contro [redacted] + 3.

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

A) PREMESSA



Con ordinanza emessa il 13/11/97 dal G.E. Dott. P. Montoneri del Tribunale di Siracusa, io sottoscritto dott. Ing. Paolo Fici, sono stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 350/93 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, promossa da Società Banche Siciliane S.p.A. contro:

- [redacted] e
- [redacted], coniugati ed entrambi residenti in a [redacted]
- [redacted] il [redacted], ed ivi residente in via [redacted]
- [redacted] nato a [redacted], ed ivi residente in via [redacted]

al fine di identificare e valutare esattamente i beni pignorati.



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI .....  
IL COLL. DI CANCELLERIA



*[Handwritten signature]*



Accettato l'incarico, il sottoscritto ha prestato giuramento innanzi al G.E. Dott. Montoneri nell'udienza del 16/06/98 che disponeva altresì in giorni 180 il termine ultimo per adempiere all'incarico conferito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ho dato inizio alle operazioni peritali il 09/12/98 alle ore 14.30, previo avviso con lettera raccomandata alle parti interessate, nell'abitazione della famiglia del Sig.

  dove non ho avuto la presenza di alcuna persona né di loro rappresentanti.

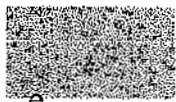
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ivi ho proceduto, ugualmente, all'accertamento dei luoghi prendendo appunti in separati fogli, ed ho ultimato le operazioni peritali alle ore 16.00.

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione ipocatastale, in base alle indagini svolte direttamente sui luoghi, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, sono in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## B) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1°:** L'immobile urbano, di proprietà dei coniugi  e

sito nell'agro di Floridia (SR), contrada VIGNALELLI, esteso catastalmente ara una e centiare settantacinque (ara 1.75), ma in misura effettiva are due e centiare cinquantadue (are 2.52), è costituito da una villetta, posta al piano terreno, avente un prospetto di metri nove e una profondità di metri ventotto (all. "A", e "B"), avente accesso dal civico n.2 di via G. Puccini; vi è annesso un vano garage posto nel seminterrato della villa, da dove si accede dalla stradella privata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



che costeggia il terreno lungo il confine ovest (all. "C"). E' censito nel N.C.E.U. di Siracusa al foglio 21, particella 620, sub 3, cat. A/2, vani 8,5 (l'appartamento) e sub 2, cat. C/6 (il garage).

L'appartamento confina a Nord con via Puccini, a Ovest con strada privata, ad Est con terra dei venditori, risultanti dall'atto di compravendita certi Sigg. tutti

residenti negli

Allo stato attuale l'immobile risulta destinato a civile abitazione e si trova in un ottimo stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Come meglio risulta descritto nell'allegato elaborato grafico (all. "A"), l'appartamento si compone di n° 4 camere da letto, di n° 1 vano soggiorno da cui si accede dall'ingresso dell'appartamento; la zona servizi è costituita dalla cucina, e da n° due bagni prospiciente uno sulla stradella privata e l'altro all'interno di un pozzo lue. All'esterno vi è una scala a chiocciola che permette l'accesso ad un lastrico solare soprastante la villa; il prospetto principale della villa, che risulta di 9 metri circa, è dotato di ampia veranda, in parte coperta, che si estende per tutta la larghezza del prospetto.

L'immobile si presenta in un ottimo stato di manutenzione esterna e non presenta segni di dissesti di alcun genere, né segni evidenti di umidità lungo le pareti esterne.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico esterno e di antenna per la ricezione dei programmi televisivi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



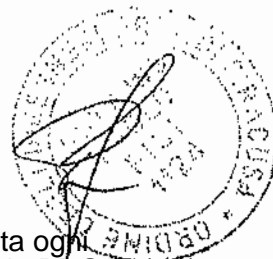
**LOTTO 2°** : Usufrutto dell'immobile urbano, sito in Floridia, acquisito dai coniugi [redacted] in virtù dell'atto del 3 maggio 1984 rogato Notar Mario Adorno da Floridia, costituito dal piano terra della casa sita in via Giusti al civico 263, composta di tre vani ed accessori, confinante con la detta via, con casa di [redacted] ria, con casa dei coniugi [redacted] io e con casa di [redacted]

Riportata nel N.C.E.U. di Siracusa alla partita a pag. 5863, foglio 28, particella 74/1, cat. A/4.

Allo stato attuale l'immobile risulta destinato a civile abitazione ed utilizzato dai coniugi [redacted].

**LOTTO 3°**: Immobile urbano, sito in Noto, c/da Bove Marino, di proprietà del Sig. [redacted], che lo ha acquistato dalla Società Immobiliare [redacted] con atto del 18/12/87 rogato Notar Mario Adorno da Floridia e registrato a Siracusa il 04/01/88 al n° 41, facente parte del complesso realizzato dalla società venditrice nel villaggio denominato "isola blu" e costituito da un appartamento ubicato a piano terra, distinto col numero interno 4, composto di due vani ed accessori, e mq. 200 circa di terreno attrezzato a giardino, confinante con proprietà dell' [redacted] a, con proprietà [redacted] e con area condominiale ( all. "D"). E' riportato nel N.C.E.U. di Siracusa alla partita 9447, foglio 420, particelle 1191 sub 4, 1191 sub 24 e 1190 sub 47.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Allo stato attuale l'immobile risulta destinato a civile abitazione ed utilizzato per villeggiatura nel periodo estivo.

**LOTTO 4°:** Immobile urbano, sito in Noto, c/da Bove Marino, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, che lo ha acquistato dalla Società Immobiliare \_\_\_\_\_ s.r.l. con atto del 25/01/85 rogato Notar Angelo Bellucci da Avola e in corso di registrazione, facente parte del complesso realizzato dalla società venditrice nel villaggio denominato "isola blu" e costituito da un appartamento ubicato a piano terra, distinto col numero interno 3, composto da due vani, piccolo camerino, wc, veranda parzialmente coperta e striscia di terreno di pertinenza antistante e retrostante della stessa larghezza dell'appartamento; è confinante a sud con stradella comune, ad ovest con appartamento int. 2, ad est con appartamento int. 4 e a nord con terreno di pertinenza ( all. "E" ), ed è riportato nel N.C.E.U. di Siracusa alla partita 9447, foglio 420, particelle 1189 sub 3, 1189 sub 64 e 1189 sub 93.

Costituisce pertinenza il posto macchina allo scoperto distinto nel N.C.E.U. alla partita 9447; foglio 420, particella 1190 sub 23, cat. C/6 ( all. "F" ). E' riportato nel N.C.E.U. di Siracusa alla partita 9447, foglio 420, particelle 1191 sub 4, 1191 sub 24 e 1190 sub 47.

Allo stato attuale l'immobile risulta destinato a civile abitazione ed utilizzato per villeggiatura nel periodo estivo.

C) SUPERFICI DELLE UNITA' IMMOBILIARI



**LOTTO 1°:** In particolare la consistenza dell'immobile sito in Florida, contrada Vignalelli, nella via Puccini n. 2, è la seguente (vedi planimetria alleg. "A", "B" e "C"):

vano soggiorno m.  $[(8,40 \times 3,10) + (5,20 \times 5,10) + (6,00 \times 0,30)] =$  mq. 54,36

vano cucina m.  $(4,00 \times 4,20) =$  mq. 16,80

vano camera 1 m.  $(4,00 \times 3,30) =$  mq. 13,20

vano camera 2 m.  $(4,50 \times 4,00) =$  mq. 18,00

vano camera 3 m.  $(4,00 \times 4,00) =$  mq. 16,00

vano camera 4 m.  $(4,20 \times 4,00) =$  mq. 16,80

vano w.c. m.  $(4,00 \times 2,50) =$  mq. 10,00

vano d.s. m.  $(1,90 \times 3,30) =$  mq. 6,27

corridoio m.  $(12,60 \times 1,00) =$  mq. 12,60

vano scala m.  $(2,90 \times 1,00) =$  mq. 2,90

**totale superficie mq. 166,93**

quota muri interni ed esterni mq. 20,77

**superficie utile abitabile mq. 187,70**

garage m.  $(4,90 \times 8,70) =$  mq. 42,63

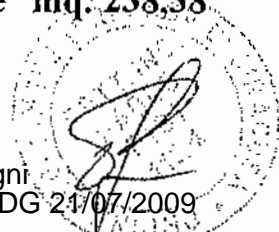
sup. pozzo luce m.  $(2,00 \times 3,10) =$  mq. 6,20

sup. veranda p.t. m.  $(2,50 \times 8,50) =$  mq. 21,25

sup. terrazza p.1° m.  $(20,80 \times 8,50) - (3,40 \times 2,50) =$  mq. 168,30

**superficie utile non abitabile mq. 238,38**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Complessivamente, quindi, la superficie utile lorda dell'appartamento risulta di circa mq. 426.

Riassumendo, abbiamo infine:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- superficie dell'unità immobiliare (misurazione commerciale) mq. 187,70 + garage mq. 42,63 + pertinenza veranda a livello mq. 21,25 + pertinenza lastrico solare mq. 168,30 + pertinenza pozzo luce mq. 6,20;

- sup. virtuale delle pertinenze: veranda mq.  $21,25 \times 0,50$  (coeff.) = mq. 10,63  
terrazza mq.  $168,30 \times 0,15$  (coeff.) = mq. 25,25  
pozzo luce mq.  $6,20 \times 0,25$  (coeff.) = mq. 1,55

- superficie commerciale totale: superficie appartamento mq. 187,70 + superficie garage mq. 42,63 + superficie virtuale veranda mq. 10,63 + sup. virtuale terrazza mq. 25,25 + sup. virtuale pozzo luce mq. 1,55 = **superficie commerciale complessiva mq. 267,76.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 3°:** In particolare la consistenza dell'immobile sito in Noto, contrada Bove Marino, piano terra int. 4 di proprietà : , è la seguente (vedi planimetria all. "D"):

vano soggiorno - k	m.(4,20 x 6,40)=	mq. 26,88
vano camera	m.(3,60 x 3,30)=	mq. 11,88
vano anti-bagno	m.(0,80 x 0,90)=	mq. 0,72
vano bagno	m.(0,80 x 2,10)=	mq. 1,68

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**totale superficie mq. 41,16**



quota muri interni ed esterni mq. 8,24

**superficie utile abitabile mq. 49,40**

superficie veranda 1 m.(2,00 x 4,20)= mq. 8,40

superficie veranda 2 m.(3,00 x 3,40)= mq. 10,20

**superficie utile non abitabile mq. 18,60**

Complessivamente, quindi, la superficie utile lorda dell'appartamento risulta di circa mq. 68,00.

Riassumendo, abbiamo infine:

■ superficie dell'unità immobiliare (misurazione commerciale) mq. 49,40 + pertinenza veranda 1 mq. 8,40 + pertinenza veranda 2 mq. 10,20;

■ sup. virtuale delle pertinenze: veranda 1 mq. 8,40 x 0,50 (coeff.) = mq. 4,20;  
veranda 2 mq. 10,20 x 0,50 (coeff.) = mq. 5,10;

■ superficie commerciale totale: superficie appartamento mq. 49,40 + superficie virtuale veranda 1 mq. 4,20 + sup. virtuale veranda 2 mq. 5,10 = **superficie commerciale complessiva mq. 58,70 circa.**

**LOTTO 4°:** In particolare la consistenza dell'immobile sito in Noto, contrada Bove Marino, piano terra int. 3 di proprietà , è la seguente (vedi planimetria all."E" ed "F"):

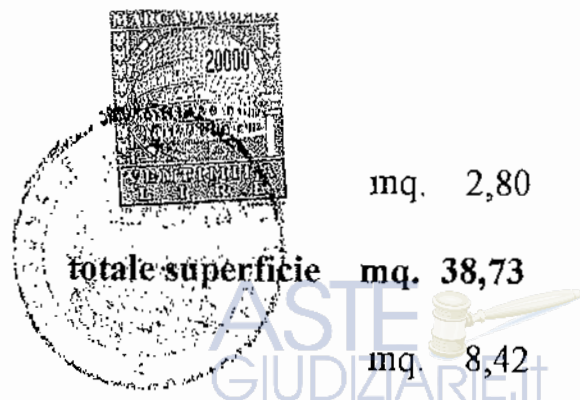
vano soggiorno - k m.(4,20 x 6,00)= mq. 25,20

vano camera m.(3,75 x 2,60)= mq. 9,75

vano anti-bagno m.(1,40 x 0,70)= mq. 0,98



vano bagno m.(1,40 x 2,00)= mq. 2,80



**totale superficie mq. 38,73**

quota muri interni ed esterni mq. 8,42

**superficie utile abitabile mq. 47,15**

posto auto scoperto m.(5,00 x 1,60)= mq. 8,00

superficie veranda 1 m.[(6,00 + 3,00) x 4,20 / 2] = mq. 18,90

superficie veranda 2 m.(2,60 x 2,10)= mq. 5,46

**superficie utile non abitabile mq. 32,36**

Complessivamente, quindi, la superficie utile lorda dell'appartamento risulta di circa mq. 79,50.

Riassumendo, abbiamo infine:

■ superficie dell'unità immobiliare (misurazione commerciale) mq. 47,15 + pertinenza veranda 1 mq.18,90 + pertinenza veranda 2 mq. 5,46 + pertinenza posto auto scoperto mq. 8,00;

■ sup. virtuale delle pertinenze: veranda 1 mq. 18,90 x 0,50 (coeff.) = mq. 9,45;

veranda 2 mq. 5,46 x 0,50 (coeff.) = mq. 2,73;

posto auto mq. 8,00 x 0,40 (coeff.)= mq. 3,20;

■ superficie commerciale totale: superficie appartamento mq. 47,15 + superficie virtuale veranda 1 mq. 9,45 + sup. virtuale veranda 2 mq. 2,73 + sup. virtuale posto auto scoperto mq. 3,20 = **superficie commerciale complessiva mq.**

**62,53 circa.**



#### D) CRITERI DI STIMA

Poiché lo scopo della nostra valutazione è quello di porre in vendita all'incanto gli immobili, non v'è dubbio alcuno che di essi devo determinare " il valore venale " o come suole dirsi nel linguaggio comune il " prezzo di mercato ".

Procederò quindi, alla determinazione del valore venale degli immobili adottando il metodo sintetico ed il metodo analitico.

A mezzo del primo, in base alla consistenza dell'immobile, attribuisco ad esso un valore a mq. secondo il mercato; a mezzo del secondo, procederò alla determinazione del valore venale tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi, sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Preventivamente sia per l'applicazione dell'uno che dell'altro metodo, si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite e redditi effettivamente forniti da immobili simili a quelli da stimare.

Da tali indagini sono scaturiti serie di valori e di redditi che, rapportati all'unità di consistenza, hanno fornito comparativamente il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione.

Per quanto riguarda il lotto 2°, il valore del diritto dell'usufruttuario si ottiene dall'accumulazione iniziale al momento della stima del reddito spettante all'usufruttuario per gli  $n$  anni di durata del diritto:

$$V_u = R_a * q^{n-1} / r * q^n$$

dove:

$R_a$  = reddito medio annuo ricavabile dall'usufrutto;

$n$  = rimanente durata in anni dell'usufrutto rilevabile dall'atto costituito, se invece è a " *vita natural durante* " occorre considerare la durata in base alla probabile vita dell'usufruttuario mediante tavole di mortalità.

Il reddito medio annuo, al netto di spese, si stabilisce considerando la destinazione economica e le caratteristiche tecniche adottate dal precedente possessore.

Premessi i criteri di stima e tutte le considerazioni che tali criteri debbano informare, si procede alla valutazione degli immobili:

## 1. METODO SINTETICO

### LOTTO 1°:

Piena proprietà dell'immobile sito in Florida, contrada Vignalelli, via G. Puccini, 2; riportato nel N.C.E.U. al foglio 21, particelle 620 sub 3 cat. A/2, 620 sub 2 C/6.

Preso accurata visione del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (abitazione), per tipo (medio), per ubicazione (zona periferia) e per condizioni di stabilità e manutenzione, il mercato immobiliare di Florida ci segnala un valore medio di £. 1.000.000/ mq.

- Pertanto, considerando la superficie complessiva dell'immobile (superficie appartamento mq. 187,70 + superficie garage mq. 42,63 + superficie virtuale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

veranda mq. 10,63 + sup. virtuale terrazza mq. 25,25 + sup. virtuale pozzo luce mq. 1,55 ) uguale a mq. 267,76, il valore commerciale risulta:

$$V1' = \text{mq.} 267,76 \times \text{£/mq.} 1.000.000 = \underline{\text{£.} 267.760.000}$$

### LOTTO 3°:

Piena proprietà dell'immobile sito in Noto, contrada Bove Marino, p.t. int. 4; riportato nel N.C.E.U. al foglio 420, particelle 1191 sub 4, 1191 sub 24 e 1190 sub 47, cat. A/3.

Preso accurata visione dell'immobile e confrontandolo con altri simili per destinazione (abitazione), per tipo (medio), per ubicazione (villaggio estivo) e per condizioni di stabilità e manutenzione, il mercato immobiliare di Siracusa ci segnala un valore medio di £. 1.200.000/mq.

- Pertanto, considerando la superficie complessiva dell'immobile (superficie appartamento mq. 49,40 + superficie virtuale veranda 1 mq. 4,20 + sup. virtuale veranda 2 mq. 5,10) uguale a mq. 58,70, ed ogni inerenza e pertinenza, il valore commerciale risulta:

$$V3' = \text{mq.} 58,70 \times \text{£./mq.} 1.200.000 = \underline{\text{£.} 70.440.000}$$

### LOTTO 4°:

Piena proprietà dell'immobile sito in Noto, contrada Bove Marino, p.t. int. 3; riportato nel N.C.E.U. al foglio 420, particelle 1189 sub 3, 1189 sub 64 e 1189 sub 93, cat. A/3, particella 1190 sub 23, cat. C/6.



Preso accurata visione dell'immobile e confrontandolo con altri simili per destinazione (abitazione), per tipo (medio), per ubicazione (villaggio estivo) e per condizioni di stabilità e manutenzione, il mercato immobiliare di Siracusa ci segnala un valore medio di £. 1.200.000/mq.

■ Pertanto, considerando la superficie complessiva dell'immobile (superficie appartamento mq. 47,15 + superficie virtuale veranda 1 mq. 9,45 + sup. virtuale veranda 2 mq. 2,73 + sup. virtuale posto auto scoperto mq. 3,20) uguale a mq. 62,53, ed ogni inerenza e pertinenza, il valore commerciale risulta:

$$V3' = \text{mq. } 62,53 \times \text{£./mq. } 1.200.000 = \underline{\underline{\text{£. } 75.036.000}}$$

### METODO ANALITICO

#### LOTTO 1°:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Floridia, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di £. 1.000.000 (lireunmilione) al netto delle tasse.

Pertanto si avrà : £. 1.000.000 x 12 ( mesi ) = £. 12.000.000 ( reddito annuo).

Capitalizzando al 5%, il valore risulta di :

$$V1'' = \frac{R (n)}{r} = \frac{12.000.000}{0,05} = \text{£. } 240.000.000$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale :

$$V1 = \frac{V1' + V1''}{2} = \text{£. } \frac{(267.760.000 + 240.000.000)}{2} = \underline{\underline{\text{£. } 253.880.000}}$$

( **diconsi lire duecentocinquantaquattro milioni ottocentottantamila** ).

LOTTO 3°:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone medio anticipato di £. 400.000 (quattrocentomilalire) al netto delle tasse.

Pertanto si avrà : £. 400.000 x 12 ( mesi ) = £. 4.800.000 ( reddito annuo).

Capitalizzando al 5%, il valore risulta di :

$$V2'' = \frac{R (n)}{r} = \frac{4.800.000}{0,05} = £. 96.000.000$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale :

$$V2 = \frac{V2' + V2''}{2} = £. \frac{(70.440.000 + 96.000.000)}{2} = £. 83.220.000$$

( **diconsi lire ottantatremilioni duecentoventimila** ).

LOTTO 4°:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone medio anticipato di £. 400.000 (quattrocentomilalire) al netto delle tasse.

Pertanto si avrà : £. 400.000 x 12 ( mesi ) = £. 4.800.000 ( reddito annuo).

Capitalizzando al 5%, il valore risulta di :

$$V2'' = \frac{R (n)}{r} = \frac{4.800.000}{0,05} = £. 96.000.000$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale :

$$V4 = \frac{V4' + V4''}{2} = \text{£. } \frac{(75.036.000 + 96.000.000)}{2} = \text{£. } 85.518.000$$

( **diconsi lire ottantacinquemilionicinquecentodiciottomila** ),

#### LOTTO 2°:

Per determinare il valore dell'usufrutto si moltiplica la rendita annua per il coefficiente di mortalità che è funzione dell'età dell'usufruttuario.

La rendita annua si ricava moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravata da usufrutto per il 10 % (tasso in vigore dal 16/12/1990).

A seguito di ciò, abbiamo:

£. 80.000.000 (piena proprietà) \* 0,10 (saggio d'interesse) = £. 8.000.000 rendita annua;

£. (8.000.000 x 3,0) = £. 24.000.000 valore dell'usufrutto.

Dove 3,0 è il coefficiente di mortalità applicato per persone di età compresa tra 76 e 78 anni (età dei coniugi Caruso).

#### E) RIEPILOGO TECNICO - ECONOMICO

Pertanto, riassunendo, la valutazione degli immobili oggetto della esecuzione è la seguente:

1) "Piena proprietà dell'immobile sito in Florida, contrada Vignalelli, via G. Puccini, n.2, di complessivi mq. 267,76 composta da sei vani + servizi con annesso garage nel seminterrato ; riportato nel N.C.E.U. al foglio 21, particelle 620 sub 3 cat. A/2, 620 sub 2 C/6".

Il suo valore di mercato è attualmente di £. 253.880.000 (diconsi lire duecentocinquantatremilionioctocottantamila).

2) “ Pieno usufrutto della casa di civile abitazione, sita in Florida, al civico n° 263 di via Giusti, composta da n° 3 vani ed accessori, catastata nel N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio di mappa 28, particella 74/1”.

Il valore dell'usufrutto è attualmente di £. 24.000.000 (diconsi lire ventiquattromilioni).

3) “Piena proprietà della casa di civile abitazione a piano terra, sita in Noto, contrada Bove Marino, int. 4, del villaggio “Isola Blu”, di complessivi mq. 58,70, composta da n° 2 vani ed accessori + mq 200 di terreno di pertinenza attrezzato a giardino, catastata nel N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio di mappa 420, particelle 1191, sub 4 e 24, e part. 1190 sub 47, confinante con proprietà dell' \_\_\_\_\_ a, con proprietà \_\_\_\_\_ con area condominiale”.

Il suo valore di mercato è attualmente di £. 83.220.000 (diconsi lire ottantatremilioniduecentoventimila).

4) “Piena proprietà della casa di civile abitazione a piano terra, sita in Noto, contrada Bove Marino, int. 3, del villaggio “Isola Blu”, di complessivi mq. 62,53, composta da n° 2 vani ed accessori + terreno di pertinenza attrezzato a giardino, catastata nel N.C.E.U. del comune di Siracusa, alla partita 9447, foglio di mappa 420, particelle 1189, sub 3 e 64 e 93, è confinante a sud con stradella comune, ad \_\_\_\_\_





ovest con appartamento int. 2, ad est con appartamento int. 4 e a nord con terreno di pertinenza.

Costituisce pertinenza il posto macchina allo scoperto, distinto nel N.C.E.U. alla partita 9447, foglio 420, particella 1190 sub 23, cat. C/6 “.

Il suo valore di mercato è attualmente di £. 85.518.000 (diconsi lire ottantacinquemilionicinquecentodiciottomila).

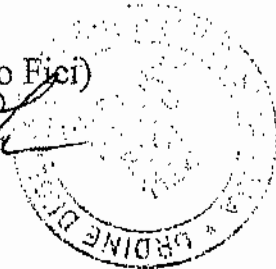
Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa, li 13/03/1999

IL C.T.U.



(Ing. Paolo Fici)  
*Paolo Fici*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

38

**- TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA -**

**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO N°:** 16/1999 REG. ESEC. IMMOBILIARI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOB.:** DOTTORESSA VIVIANA URSO

**CREDITORE:** BANCO DI SICILIA S.P.A - PIAZZA ARCHIMEDE N° 7 - 96100 SIRACUSA

**PROC. LEGALE:** AVV. VINCENZO FAZZINO - VIALE TERACATI N° 160 - 96100 SIRACUSA

**CONTRO:**

> [REDACTED]  
> [REDACTED]

**C.T.U.:** DOTT. ARCH. NATALE F. TROMBATORE - VIA S. MONTEFORTE N° 42 D - 96100 SIRACUSA



## INDICE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa.	Pag. 1
2. Dati Catastali Ed Urbanistici, Precedenti Proprietari, Elencazione Degli Atti D' Acquisto.	Pag. 1
3. Esistenza D'iscrizioni E Trascrizioni Pregiudizievoli. <u>Casa Terrena Sita In Florida (SR) Via Giusti N° 263.</u>	Pag. 4
4. Svolgimento Delle Operazioni Peritali.	Pag. 5
5. Perizia Di Stima. <u>Casa Unifamiliare Sita in Florida (SR) Contrada "Vasche" Via Puccini n° 8.</u>	Pag. 7
6. Svolgimento Delle Operazioni Peritali.	Pag. 10
7. Perizia Di Stima.	Pag. 13
8. Conclusioni.	Pag. 14

### ALLEGATI:

1. Lettere Di Convocazione Delle Parti
2. Visure Catastali
3. Scheda D'iscrizione Al N.C.U
4. Estratti Di Mappa Catastale e di P.R.G.
5. Concessioni Edilizie
6. Certificato D'abitabilità
7. Precedenti Atti D'acquisto
8. Visure Presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari (SR)
9. Documentazione Fotografica
10. Spese Sostenute Dal C.T.U
11. Parcella Professionale C.T.U

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS



Procedimento n° 16/99  
Reg. Esec. Immobiliari  
Tribunale di Siracusa

Creditore: B.d.S. Spa  
Conlin

CTU: Dott. Arch. Natale F. Trombatore  
Via S. Monteforte n° 42 d  
96100 Siracusa

$V_{NP} = 45.300,00 - 9.467,10 = 35.832,90 \text{ €uro}$

Valore della nuda proprietà, in cifra tonda dell'appartamento sito in Florida (SR),  
Via Giusti n° 263 piano terreno di vani catastali 5,5: €uro 35.800#  
(Trentacinquemilaottocento/00€uro).

In definitiva, la quota spettante ai soggetti eseguiti ( )  
è pari ad  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà, vale a dire:

$V_{N.P. \text{ Caruso C. / Fontana L.}} = 35.800,00 \text{ €uro} / 2 = 17.900,00 \text{ €uro}$



### IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI

)-

(CONIUGI).

#### 6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Casa unifamiliare con annesso box autovettura (ex Terreno) sito nel territorio di Florida (SR) contrada denominata "Vasche" Via G. Puccini n° 8.

##### 6.a. Premessa

In ottemperanza all'incarico ricevuto, previa comunicazione data alle parti interessate per mezzo di lettere raccomandate A.R. n° 12467894003-0 sig. \_\_\_\_\_, n° 10058259605-3 signora \_\_\_\_\_, soggetti eseguiti, comunicazione a mezzo fax all'Avv. Vincenzo Fazzino (procuratore legale del Banco di Sicilia Spa), il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 gennaio 2004, così come risulta dalle allegare comunicazioni effettuate (Cfr. allegato 1).

Alla data e l'ora prefissata, nel luogo in oggetto (Via Giusti n° 263) non era presente nessuna delle parti in causa.

In seguito mi recavo in Via G. Puccini luogo nel quale sorge l'immobile oggetto di stima.

Durante il sopralluogo ho constatato quanto segue:

Al posto del terreno (oggetto d'esecuzione immobiliare) sorge un'abitazione di tipo unifamiliare a schiera, con annesso box autovettura posto al piano seminterrato, che occupa quasi del tutto il lotto in oggetto.

Verificata l'assenza delle parti interessate e nell'impossibilità di entrare nei locali già citati, esegui un'accurata ricognizione esterna dell'immobile e del contesto edilizio all'interno del quale sorge, al fine di riscontare il maggior numero possibile d'elementi riguardanti l'oggetto della stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

(SR),  
.800#

ucia)

Inoltre, nel corso della ricognizione, eseguiro tutte le indagini necessarie e possibili al fine di descrivere i beni oggetto di stima, controllarne lo stato di fatto, la consistenza ed eseguiro un rilievo fotografico esterno (Cfr. allegato 9).

Preciso inoltre che, non avendo avuto accesso all'immobile, non ho potuto verificare la consistenza dello stesso, vale a dire lo stato di conservazione dell'unità immobiliare.

Nei giorni successivi, al fine di verificare la regolarità del fabbricato in oggetto sotto il profilo urbanistico, mi recavo varie volte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Floridia.

Dopo varie ricerche, riuscivo a chiarire la posizione urbanistica del fabbricato, che risulta in possesso di regolare concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 rilasciata a nome di [redacted] (padre del soggetto esecutato) in data 07 febbraio 1998 (Cfr. allegato n. 5); l'immobile inoltre è provvisto di relativo permesso d'abitabilità rilasciata dal Comune di Floridia in data 13 maggio 2002 (Cfr. allegato n. 6).

In fine, esaminata tutta la documentazione prodotta, il sottoscritto riteneva di essere in grado di poter eseguire la stima.

ordia

#### 6.b. Caratteristiche generali della zona e dell'immobile

L'abitazione oggetto della presente relazione tecnica, si trova nel territorio del Comune di Floridia, in Provincia di Siracusa, situata nella zona Sud-est d'accesso della città, in prossimità di Corso Vittorio Emanuele (strada d'uscita della città in direzione Siracusa) e della zona artigianale della città medesima.

e per  
9605-

zenzo  
delle

azioni

ssuna

La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da un tessuto edilizio piuttosto vario e "disordinato", nel quale predomina l'abitazione a schiera che occupa quasi per intero il lotto di pertinenza; le abitazioni sono presumibilmente del tipo mono o plurifamigliare per lo più a due piani fuori terra. A questo tessuto edilizio certamente predominante, si accosta la presenza d'alcuni lotti piuttosto consistenti di terreno occupati da agrumeti, totalmente inediticati, ed alcuni edifici alti di recentissima edificazioni di una "discreta" qualità architettonica.

li tipo

, che

citati,

to del

igetto

La parte sud del fabbricato in oggetto confina, con una zona in parte anche molto accidentata, occupata da giardini e/o da terreno incolto.

In definitiva, la zona in oggetto è caratterizzata da una qualità architettonica tutto sommato modesta, di molti edifici; inoltre, in prossimità dell'immobile, si ritiene sufficiente la dotazione di parcheggi, e scarsa la dotazione di verde pubblico, servizi, attività commerciali al dettaglio e d'impianti sportivi.

In fine è da rilevare che, nelle vicinanze del luogo in oggetto si trova la nuova zona artigianale del Comune di Floridia, tuttora in fase di realizzazione.

Le caratteristiche strutturali e tipologiche fanno ritenere che si possa trattare di un edificio a struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, con murature di confine e tramezzi interni in laterizio o in calcestruzzo leggero vibrato.

Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto, si rileva che il prospetto sulla Via Puccini è incompleto; cioè, si presenta privo d'intonaco nella zona del muro perimetrale della scala di collegamento con l'attuale terrazza dell'edificio (cfr. allegato n°9 foto n. 3/6,4/6,5/6).

#### 6.c. Consistenza.

Da quanto ho riscontrato dalla scheda d'iscrizione al N.C.E.U. (Cfr. allegato n° 3) e dal progetto approvato in data 16 gennaio 1997 dalla C.E. del Comune di Floridia, su planimetrie in scala 1: 100 (Cfr. allegato n° 5), l'appartamento ha le seguenti superfici lordi:

- Ingresso-Salone: entrando nell'appartamento si giunge ad un ingresso/salone della superficie lorda di m<sup>2</sup> 65,50 circa, dal quale si può accedere ad un corridoio disimpegno che conduce al resto dell'abitazione; tale unità ambientale è dotata di due porte finestre in alluminio anodizzato (dalle quali si accede all'immobile) prospicienti la Via Puccini ed una finestra laterale. Inoltre, quest'unità ambientale è dotata di una veranda regolarmente piastrellata di m<sup>2</sup> 20,00 circa.
- Cucina: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 18,00 circa, è dotata di regolare superficie finestrata che affaccia sul confine ovest dell'abitazione.
- Camera da letto singola: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 18,00 circa, ed è dotata di regolare superficie finestrata che affaccia sul confine ovest dell'abitazione.
- Bagno: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 11,20 circa, ed è dotata di regolare superficie finestrata che affaccia sul confine ovest dell'abitazione.
- Camera da letto Matrimoniale: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 21,20 circa, ed è dotata di regolare superficie finestrata che affaccia sul confine ovest dell'abitazione.
- Camera da letto singola: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 14,30 circa, ed è dotata di regolare superficie finestrata che affaccia sul confine sud dell'abitazione.
- Camera da letto singola: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 11,80 circa, ed è dotata di regolare superficie finestrata che affaccia su un cortiletto interno all'abitazione.
- Lavanderia /doppio servizio: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 7,80 circa, ed è ha una porta-finestra che affaccia sul cortile interno al corpo di fabbrica.
- Disimpegno /corridoio: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 10,60 circa, è dotato di una regolare superficie finestrata che si affaccia sul cortile interno al corpo di fabbrica
- Vano scala: ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 4,10 circa; collega l'alloggio posto al livello superiore con il garage sottostante.



ombatore  
d  
fficio a  
mezzi  
cini è  
ala di  
e dal  
netrie  
della  
egno  
restre  
ini ed  
randa  
arficie  
alo di  
arficie  
ata di  
ata di  
ata di  
orta-  
i una  
livello

Procedimento n° 16/99  
Reg. Esec. Immobiliari  
Tribunale di Siracusa

Creditore: B.d.S. Spa  
Contro

CTU: Dott. Arch. Natale F. Tri  
Via S. Monteforte n° 42  
96100 Siracusa



- **Garage:** ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 47,80 circa, è collegato all'alloggio da una scala interna; ad esso si può accedere da un'apertura provvista di serranda in lamiera zincata posta sul confine ovest del corpo di fabbrica.

Inoltre, l'immobile è dotato di un cortile interno di proprietà esclusiva, della superficie totale lorda di m<sup>2</sup> 6,00 circa.

Pertanto in base a quanto detto, si ottengono le seguenti superfici:

- **Superficie totale lorda dell'unità immobiliare è m<sup>2</sup> 182,70 circa.**

La superficie commerciale (compresi gli spazi accessori) dell'immobile è data dalla seguente relazione:

$$S_c = S_l + \sum K_n \times S_n = 182,70 + 0,90 \times 20,00 + 0,10 \times 6,00 + 0,75 \times 47,80 = 237,00 \text{ m}^2 \text{ circa}$$

In definitiva, l'immobile oggetto di stima ha una superficie commerciale di 237,00 m<sup>2</sup> circa.

## 7. PERIZIA DI STIMA

*Casa unifamiliare con annesso box autovettura (ex Terreno) sito nel territorio di Floridia (SR) contrada denominata "Vasche" Via G. Puccini n° 8.*

### 7.a. Premessa

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

### 7.b. Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in base a due criteri di stima: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti", e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato". In conclusione si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati;

### 7.c. Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- d) Il tasso di capitalizzazione (i);
- e) Il reddito locativo annuo (R<sub>ria</sub>);
- f) Tutte le spese a carico del proprietario;
- a) Il tasso di capitalizzazione (i) è compreso tra i seguenti valori:  $2\% < (i) < 6\%$

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: (i) = 4,20 %

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo ( $R_{rla}$ ), al quale tuttavia devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un alloggio con annesso box autovettura con caratteristiche simili, è stimato in **€uro 360,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 360,00 \times 12 \text{ ann.} = 4.320,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore Imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 4.320,00 \times 1 / 0.042 = 77.142,86 \text{ €uro}$$

#### 7.d. Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che il giusto valore per metro quadrato sia pari a **440,00 €uro/m<sup>2</sup>**; la superficie commerciale dell'immobile **237,00 m<sup>2</sup>** circa, pertanto il Probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore Imm.}} = 237,00 \text{ m}^2 \times 440,00 \text{ €uro/m}^2 = 104.280,00 \text{ €uro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 ( 77.142,86 + 104.280,00 ) = 90.711,43 \text{ €uro}$$

**Valore di mercato in cifra tonda dell'unità immobiliare con annesso box autovettura (ex Terreno), sito nel territorio di Floridia (SR), contrada denominata "Vasche" Via G. Puccini n° 8, in cifra tonda 90.700,00 €uro (Novantamilasettecento/00€uro).**

mbatore  
d

Procedimento n° 16/99  
Reg. Esec. Immobiliari  
Tribunale di Siracusa

Creditore: B.d.S. Spa  
Centro

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore  
Via S. Monteforte n° 42 d  
96100 Siracusa

atte le

**8. CONCLUSIONI**

In conclusione, in risposta al quesito formulato dal Sig. Giudice si riassumono i valori calcolati nei paragrafi precedenti e si dichiara quanto segue:



; tale

il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà dei germani oggetto della presente perizia, salvo elementi a me sottaciuti, è il seguente:

stiche

- 1. Valore di mercato della nuda proprietà in cifra tonda dell'appartamento sito in Floridia (SR), Via Giusti n° 263 piano terreno di vani catastali 5,5: 35.800# (Trentacinquemilaottocento/00Euro).**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà dei coniugi Caruso Corrado e Fontana Lucia oggetto della presente perizia, salvo elementi a me sottaciuti, è il seguente:

zione

zione

ddito

- 2. Valore di mercato in cifra tonda dell'unità immobiliare con annesso box autovettura (ex Terreno), sito nel territorio di Floridia (SR), contrada denominata "Vasche" Via G. Puccini n° 8, in cifra tonda 90.700,00 Euro (Novantamilasettecento/00Euro).**

risce

i, per

o, ed

metri

azioni

che il

rciale

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Depositato presso la Cancelleria del Tribunale Di Siracusa

Siracusa, li \_\_\_\_\_

lenuti

Il Consulente Tecnico D'ufficio

Dott. Arch. Natale Francesco Trombatore

box

nata

Euro

*Natale Francesco Trombatore*



Stamp: CANCELLERIA TRIBUNALE DI SIRACUSA, 04/06/2004

