

TRIBUNALE di SIRACUSA  
-Sezione esecuzioni immobiliari-

IN IMMOBILIARE PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

INTEGRAZIONE

**B.C.C. Pachino**

CONTRO

N° 171/2007 R.E.I.

II GIUDICE: *DOTT.SSA CHIARA SALAMONE*

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da  
BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO Soc. Coop. a r.l. + 2  
[redacted] N° 171/2007 R.E.I.

**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.****PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Chiara Salamone, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 1 novembre 2018, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 171/2007 R.E.I., promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO Soc. Coop. a r.l., con sede in Pachino nella via Unità n° 5/7, in persona del Presidente prof. [redacted] rappresentante legale pro-tempore, elettivamente domiciliata in Pachino, via Cavour n° 38, presso lo studio dell'avv. Antonino Campisi che la rappresenta e difende, contro i signori [redacted] il [redacted] entrambi residenti a Portopalo di C.P. (SR) in via Giosuè Carducci n° 49.

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere alle

problematiche evidenziate dal professionista delegato: "PROCEDERE A NUOVA VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO POSTO IN PACHINO, VIA N. BIXIO N° 53, PIANO SEMINTERRATO."

Al fine di espletare il proprio mandato, la sottoscritta, dopo aver preso accordi telefonici con il custode giudiziario del compendio, avv. Angelo Ripoli, si recava sui luoghi oggetto di accertamento il giorno 28 maggio 2019. Ivi giunta, alla presenza del signor [REDACTED], ispezionava il bene, eseguendo rilievi metrici, riscontri fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di espletare il mandato conferito.

#### RISPOSTE AI QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.

##### PREMESSA.

Con il mandato conferito, si chiede alla sottoscritta, ing. Silvia Cassar Scalia, di "PROCEDERE A NUOVA VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO POSTO IN PACHINO, VIA N. BIXIO N° 53, PIANO SEMINTERRATO". 2

##### RISPOSTA.

##### INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Il bene immobile oggetto della presente integrazione consiste nella piena proprietà del magazzino, posto a piano seminterrato, sito in Pachino, via Nino Bixio n° 53, angolo via Cavour.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 15, P.LLA 9290, SUB 6, cat. C/2, cl. 2, consistenza m<sup>2</sup> 92,00, rendita € 209,16, in testa a [REDACTED] e confina a nord con terrapieno sottostate via Cavour, ad est con via Bixio, a sud è in aderenza ad altro immobile, ad ovest con terrapieno.

Si fa presente che il mappale 9290 del fg. 15 deriva dal mappale 613 del fg. 25 che, a sua volta, deriva dal fg. 16 p.lla 1259 sub 6 (cfr. allegato 1\_ visura storica e planimetria catastale).

*DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE.*

Trattasi del piano seminterrato, adibito a magazzino, di una casa palazzata, sita a Pachino ad angolo tra la via Cavour e la via Bixio, a tre elevazioni fuori terra.

L'accesso al seminterrato avviene dal civico 53 della via Nino Bixio tramite un'apertura carrabile dotata di saracinesca in lamierino ad apertura orizzontale manuale.

Tramite una rampa interna si accede al seminterrato che si sviluppa in maniera regolare, rettangolare, secondo le seguenti misure: ml 6,45 x ml 14,00 ed ha un'altezza di ml 2,65.

La sua superficie commerciale è pari a circa m<sup>2</sup> 100,00, risulta privo di pavimentazione (è presente solamente il battuto cementizio) e di intonaco.

All'interno è posto un serbatoio dell'acqua, a servizio dei livelli superiori, con relativo motorino (pompa aspirante), autoclave e tubazione di adduzione; inoltre, in corrispondenza dell'intradosso di copertura sono presenti i collettori di scarico, sempre a servizio dei piani superiori. Sempre nell'intradosso del solaio, si evidenzia in una zona lo sfondellamento delle pignatte con foratura della caldaia costituente il solaio di copertura (cfr. allegato 2\_ documentazione fotografica).

*VALUTAZIONE DEL BENE*

*Criteri di stima adottati.*

Al fine di pervenire alla stima del valore venale del bene si sono effettuati due tipi di

stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito internet Immobiliare.it).

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

#### *Stima dei lotti.*

#### *Stima a reddito.*

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Pachino e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo =  $R_l$ ).

Per cui  $R = R_l - (Q + Imp.)$ , dove:

R = reddito netto medio annuo;

$R_l$  = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di  $R_l$ ) e quota di reintegrazione (4% di  $R_l$ );

SCS

Ingegnere Silvia Cassar Scalia

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di RA);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = \text{€ } "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissa il canone anticipato complessivo di € 180,00 mensili, al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà: 5

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 180,00	€ 117,00	€ 1.404,00	3,5%	10%
				Valore V' LOTTO "A" € 36.102,86

#### Valore di mercato.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10  
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mpn: 347.2660372  
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com  
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

B.C.C.P. /

N° 171/2007 R.E.I.  
TRIBUNALE di SIRACUSA  
- sezione esecuzioni immobiliari -

della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona centrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, servitù presenti, il valore di mercato complessivo al m<sup>2</sup> risulta essere di € 400,00.

Pertanto si avrà:

VALORE V'	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V''
	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'', si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

6

VALORE	Valore V'	+	Valore V''	÷	VALORE
	€ 36.100,00	+	€ 40.000,00	2	€ 38.050,00

Cifra che arrotondata diventa € 38.000,00 (euro trentottomila/00).

#### CONCLUSIONI.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, la sottoscritta conclude la presente asserendo che il più probabile valore di mercato del magazzino sito in Pachino, via Nino Bixio n° 53, piano seminterrato, nelle condizioni in cui versa attualmente e con le servitù (serbatoio idrico con relativo impianto, collettori di scarico) ivi insistenti, è pari a circa € 38.000,00 (euro trentottomila/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano:

- allegato 1\_ visura storica e planimetria catastale;
- allegato 2\_ documentazione fotografica;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 7 novembre 2019

IL C.T.U.

*Ing. Silvia Cassar Scalia*



7

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10  
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372  
e-mail: [ing.silviacassar Scalia@gmail.com](mailto:ing.silviacassar Scalia@gmail.com)  
P.E.C.: [silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it)

B.C.C.P. / -

N° 171/2007 R.E.I.  
TRIBUNALE di SIRACUSA  
- sezione esecuzioni immobiliari -