

*Perizia estimativa
Pr.es.imm. 215/19*

Arch. Timpanaro Manuela
Via Carlentini N. 39 – 96100 SIRACUSA (SR)
Tel.0931-1962043 cell. 3495895408
pec: manuelatimpanaro@archiworldpec.it

T r i b u n a l e d i S i r a c u s a

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Pr. es. Immob. 215/2019

I m m o b i l e i n S i r a c u s a (S R) :

Via Marco Costanzo n 3 , Siracusa

Rif. Catastale Foglio 33 part.IIa 1264 Sub.10



Legenda

Premessa	pag.3
1- Documentazione di riferimento	
1.1-Identificazione castale e di proprietà	pag.4
1.2- Disciplina urbanistica	
2- Caratteristiche del bene rilevato	
2.1- Caratteristiche generali	pag.6
2.2- Descrizione morfologiche del bene	
3- Stima dei beni	pag.8
3.1a- Criteri di stima scelto	
3.2- Consistenza	
3.3- Indicazione e motivazione dei valori assunti	
3.3_1-Criterio per Capitalizzazione del reddito	pag.8
3.3_2-Criterio Monoparametrico, valori OMI	pag.9
3.3_3-Criterio del confronto	pag.10
4- Conclusioni	pag.11
Elenco Allegati:	
- Verbale del Sopralluogo	
- Rilievo fotografico	
- Rilievo dell'appartamento	
- Visure Catastali	
- Visura Ipotecaria	
- Concessione Edilizia	
- Agibilità	
- Atto di proprietà	
- Certificato Ape	



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 215/2019 promossa da Cordusio RBMS UCFIN srl c/o i Sig.ri ~~Luigi Frascianno~~ e ~~Calisto L'Imma~~.

PREMESSO

- che, l'anno 2019, il giorno 26 del mese di Novembre, in Siracusa, la sottoscritta Arch. Manuela Timpanaro, regolarmente iscritta all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 800, in adempimento all'incarico conferitole dalla Dott.ssa Alessia Romeo, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha accettato di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima del bene pignorato, concernente in un appartamento di proprietà dei Sig.ri ~~Luigi Frascianno~~ e ~~Calisto L'Imma~~, ubicata a Siracusa (SR), in Via Marco Costanzo n. 3, piano terzo, riferimento catastale F 33, p.1264 , sub.10, cat. A4, Classe 2, Cons. 5,5 vani, sup. Totale 97 mq, superficie escluse aree scoperte 93 mq;
- che, il 28/01/2019 alle ore 9:30 l'esperta d'accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Francesca Fontana, si è recata presso il compendio pignorato per effettuare il sopralluogo;
- che, erano presenti i sig.ri esecutati, i quali hanno acconsentito l'accesso;
- che la sottoscritta ha effettuato il rilievo altimetrico e fotografico dell'intero appartamento.

Ciò premesso, la sottoscritta rileva quanto segue.

1-DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale e proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Siracusa

La sottoscritta ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Siracusa le visure ipotecarie e catastali storiche riguardanti l'immobile appresso descritto e certifica che i dati identificativi convengono:

- Appartamento, Foglio di mappa N°33, particella 1264, cat. A/4, cl. 2, consistenza 5,5 vani, Rendita catastale euro 218,72;

L'immobile risulta di proprietà di:

- *Luigi Minniti*, nato a Siracusa il 29/06/1977 BTTFNC77H29I754H Proprietà per 1/2 Giusto atto Pubblico del 07/01/2004 protocollo repertorio:46998 Rogante Giuseppe Minniti notaio in Priolo Gargallo, Raccolta N 8498;
- *Stefania Minniti*, nata a Siracusa il 01/10/1980 SLRLRN80R41I754D Proprietà per 1/2;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario relativamente all'atto sopracitato;
- Verbale di pignoramento del 28/10/2019 Registro Particolare 15350, Registro Generale 19500, U.G. Tribunale Repertorio del 02/09/2019.

L'appartamento risulta gravato da un unico atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili.

1.2- Disciplina Urbanistica e altre disposizioni

Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa

L'appartamento in oggetto è posto al terzo piano di un complesso abitativo di edilizia economica e popolare, ubicato nella zona alta di Siracusa, prossimo al Bosco Minniti ed alle spalle del Parco Robinson.

Visto il CAPITOLO III - PARTI UNITARIE DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA del Vigente PRG, ai sensi dell'*articolo 17 Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici*, l'immobile ricade in **Zona B2**. Tali "aree sono costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono..."



AREE TESSUTO		Centro storico di valore monumentale
		Tessuto storico della città ottocentesca
		Nuclei compatti di Cassibile e Belvedere
		Tessuti consolidati della città contemporanea
		Tessuti in trasformazione della città contemporanea
		Tessuti di recente edificazione da ricucire
		Parti unitarie del tessuto consolidato da recuperare attraverso il recupero degli spazi aperti
AREE DI RIQUALIFICAZIONE		Area di riqualificazione costiera con servizi per il tempo libero
		Area di riqualificazione con funzioni direzionali, commerciali e artigianali compatibili con la residenza

La ricerca è progredita verificando, sotto il profilo urbanistico, la corrispondenza del costruito alle disposizioni di legge, per tanto, la sottoscritta il 27 Febbraio 2020 si è recata presso gli uffici competenti di Siracusa per prendere visione degli Atti pubblici.

L'ufficio urbanistica, in data 03/03/2020, ha rilasciato copia degli atti in loro possesso che riguardano l'intervento edificatorio dell'intero complesso abitativo. Quest'ultimo è stato approvato con decreto n.2264/D dall'Assessore Regionale dei Lavori Pubblici, registrato alla Corte dei Conti l'1 Luglio 1960. Il progetto è stato redatto dall'ufficio tecnico Comunale di Siracusa. Lo stabile è in possesso di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Siracusa in data 30 Ottobre 1969.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.1-Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza e accessibilità

L'appartamento ricade in un complesso abitativo costituito da 192 alloggi popolari edificati negli anni 70, sorti in prossimità del parco Robison e del Bosco Minniti. Risulta facilmente raggiungibile dal Viale Tisia o dal Viale Santa Panagia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ciò nonostante, la zona risulta sufficientemente servita da piccole attività commerciali. La scuola elementare e media risulta vicina.

2.2-Caratteristiche morfologiche del bene

L'appartamento de quo si trova in uno dei sedici stabili ubicati nella zona periferica Nord di Siracusa. Ciascuno stabile si eleva per quattro piani fuori terra e ogni piano conta 3 appartamenti. Ogni appartamento è suddiviso in 4 stanze oltre agli accessori.

Gli stabili sono poco funzionali poiché sprovvisti di ascensori, inoltre le aree esterne non godono di manutenzione e sono in un alto stato di degrado ed abbandono.

L'appartamento oggetto di stima è accessibile da Via Marco Costanzo n 3, ed è posto al terzo piano, raggiungibile solo dalla rampa di scale. Rispetto al piano tipo, in allegato nella concessione edilizia, è l'appartamento N°1. Esso è composto da N° 4 camere, ovvero salone, cucina, camera da letto, cameretta, bagno e ripostiglio. Tutto si sviluppa su un impianto planimetrico che suddivide la zona notte dalla zona giorno e prospetta su tre lati. Gli ambienti risultano tutti dotati di areazione naturale, tranne il corridoio posto al centro dell'appartamento.

Le finiture non sono di pregio, infatti per quasi tutta la superficie il pavimento è in ceramica, tutte le camere sono intonacate e tinteggiate. Gli ambienti hanno un'altezza di circa 3,00 mt. La porta d'ingresso è costituita da una capo scala blindato, le porte interne sono, dell'epoca, tamburate ed i serramenti esterni sono a taglio freddo con avvolgibili in PVC.

Non vi sono riscaldamenti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scald'acqua elettrico ad accumulo della Ariston. Lo stabile è autogestito dai condomini i quali stanziano una somma di circa 15,00 euro al mese per le spese comuni relative a pulizia scala e luce condominiale.

La struttura portante del fabbricato risulta essere in CLS, i solai sono in latero-cemento.

Le tamponature ed i tramezzi sono in laterizio. La copertura è a doppia falda con tegole.



Dall'indagine visiva il fabbricato non mostra evidenti dissesti statici ma si evidenzia una mancanza totale di manutenzione. Infatti, nonostante l'appartamento risulti ben illuminato ed areato, è necessario un intervento di ripristino della guaina impermeabilizzante in copertura poiché, come è possibile evincere dal rilievo fotografico, vi sono gravi infiltrazioni nei soffitti.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO SUL PROGETTO APPROVATO E CONFORMITÀ A VARIE NORMATIVE:

Dal confronto dello stato di fatto sia con il progetto fornito dall'ufficio tecnico competente che con la pianta catastale, si riscontrano delle differenze sia negli interni che nei prospetti, che di seguito si elencano:

- 1- In cucina, la parete perimetrale è stata avanzata di circa 1,40 m occupando l'area destinata alla veranda coperta aumentando la cubatura dell'appartamento;
- 2- La lavanderia è stata incorporata nella zona cucina;
- 3- La superficie della veranda è stata ridimensionata per difetto;
- 4- La porta di collegamento fra cucina e corridoio è stata chiusa;

Inoltre:

- L'impianto elettrico sottotraccia è quello dell'epoca di realizzazione, pertanto richiede una verifica ed un eventuale aggiornamento alla normativa vigente, ex Legge 5 marzo 1990 n. 46 oggi D.L. 22/01/08 N° 37 e successive norme;
- L'impianto idrico/fognario è sottotraccia, risale all'epoca della costruzione, pertanto richiede una verifica ed un eventuale adeguamento alla normativa vigente;
- L'appartamento è privo di impianti di riscaldamento;
- Il fabbricato non è dotato di ascensore, non è adeguato alla alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 , è possibile adeguarlo con servo scala per tutti il vano scala;

3- STIMA DEI BENI

I principi teorici adottati per la valutazione economica del bene 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.

3.1- Criteri di stima scelti per l'appartamento

Per individuare il più attendibile valore di mercato i criteri di valutazione che meglio si prestano e che individuano nelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nella richiesta da parte del mercato e nella sua ubicazione, sono:

- 1- criterio di stima reddituale per capitalizzazione del reddito;



- 2- criterio di stima sintetico monoparametrico valori OMI;
- 3- criterio di stima teorico per il criterio di comparazione sentiti gli operatori del luogo;

3.2- CONSISTENZA

Calcolo delle superfici commerciali

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

Per il computo della superficie vendibile relativa (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

- 25% di balconi e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale (S.c.)

Superficie lorda da rilievo (escluse le aree scoperte): 93 mq

S.C.= S.l. + S.s. = 97 mq

3.3- INDICAZIONE E MOTIVAZIONE DEI VALORI ASSUNTI

3.3_1- Criterio di stima reddituale per capitalizzazione del reddito

La determinazione del valore di mercato del bene, è calcolato capitalizzando il Reddito annuo medio continuativo dell'appartamento locato, detratte tutte le spese dirette ed indirette medie annue a carico del proprietario.

Il reddito lordo totale è calcolato determinando il canone medio annuo, sulla scorta della normativa vigente in materia di locazioni, considerando:

- a. Superficie commerciale = 97 mq
- b. Il costo base di 320,20 €/mq del 1983 aggiornato ad oggi (provvedimento del gennaio 2003 in attuazione del Regolamento (CE) n.1165/98 del Consiglio dell'Unione Europea relativo alle statistiche congiunturali) escludendo il costo del suolo, di progettazione e dei margini di profitto subisce un incremento del 71,60%. Tale variazione percentuale si ottiene rapportando i due numeri indici relativi ai periodi considerati, moltiplicando per i relativi coefficienti di raccordo, moltiplicando per 100 e

sottraendo 100. Pertanto il costo base del 1983 € aggiornato al 2018 è pari a:

1) Costo base aggiornato = 549,46 €

Coefficienti correttivi in funzione al bene in esame:

- Tipologia Cat. 274,73 €

- Classe demografica del comune 1,05 (Siracusa oltre i 100 000 abitanti)

$274,73 \times 1,05 = 288,46 \text{ €}$

- Ubicazione 1,00 (periferia)

$288,46 \times 1,00 = 288,46 \text{ €}$

- Livello di piano 1.00

$288,46 \times 1,00 = 288,46 \text{ €}$

- Vetustà 1 (ristrutturato da almeno 15 anni)

$288,46 \times 1 = 288,46 \text{ €}$

- Stato di conservazione e manutenzione e qualità delle finiture 0.80 (stato mediocre)

$288,46 \times 0,80 = 230,77 \text{ €}$

2) Costo unitario di produzione (C.u.p. mq) = 230,37 €

3) Valore locativo = S.c. x C.u.p. = 22385,00 €

4) Equo canone = V.I. x 3,85 % = 861,82 €

5) Canone mensile = 71,81 €

Per l'aggiornamento dei canoni si riferisce alla sentenza n°6604 dell'11/11/1986 la III Sezione Civile della Corte di Cassazione, la quale stabilisce l'aliquota pari al 75% del canone mensile:

$71,81 + 53,86 \text{ (Canone mensile} + 75\%) = \underline{125,68 \text{ €}}$

canone annuo aggiornato 1508,18 €

Detrazione delle spese annue (Rit):

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

$\text{Rit } 40\% = 1508,18 \times 40\% = 603,27 \text{ €}$

Detraendo dal reddito annuo lordo la sommatoria delle spese medie annue, si ricava un Beneficio fondiario (Bfu) pari a 904,91€

Capitalizzando il Bfu del 3,0% si ottiene

Il Valore di mercato dell'immobile è

$V = 904,91 / 3 \times 100 = 30.163,66 \text{ €}$ pertanto **V = 30.163,66 €**

3.3_2- Criterio di stima sintetico monoparametrico valori OMI

Si valuta l'appartamento facendo riferimento esclusivamente all'intensità del suo carattere rilevante, ovvero la superficie lorda. Per la determinazione del valore economico si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e i coefficienti di merito, legati alle caratteristiche del bene, volti ad individuarne il valore "normale". Le quotazioni dell'OMI sono riferite alla zona omogenea in cui ricade il bene oggetto di stima e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito si attengono considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria ai sensi all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007). **Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)**

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali, di cui al punto 1.2 del provvedimento 27/7/2007 dell'Agenzia delle Entrate, 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 (allegato 3.1-A). I valori OMI Min e Max scelti per l'immobile oggetto di stima sono quelli relativi ad abitazioni civili date le valenze storiche dell'area di appartenenza.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove i valori di **k1 = 0,5** e **k2 = 0,8** sono dati dalla tabella C della stessa legge:

$$K = (0.5 + 3 \times 0.8) / 4 = 0,725$$

$$\text{Val.u.} = 650 + (900 - 650) \times 0,725 = 652,5 \text{ €}$$

$$\text{Fattore correttivo per abitazioni ultrapopolari } 652,5 \text{ €} / 1,10 = 593,18$$

$$\text{Val.normale} = \text{Val.u. (€)} \times \text{Sup. (mq)}$$

$$\text{Val.normale} = 593,18 \times 97 = 57.538,63 \text{ €} \text{ pertanto } \text{Val.normale} = 57.538,63 \text{ €}$$

3.3_3- Criterio di confronto

Nell'esprimere la valutazione finale del bene e determinarne il più probabile valore economico si utilizza il metodo di comparazione sentendo gli operatori del luogo, i quali, conoscendo l'andamento del mercato immobiliare, forniscono i prezzi Dt medi di beni residenziali compravenduti e aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Nello specifico Via Marco Costanzo, prossimo a Bosco Minniti, è considerata una zona di bassa

valenza culturale, è infatti un quartiere degradato, abbandonato e di scarsa appetenza immobiliare. I prezzi di zona oscillano sui 500,00 euro al mq

Pertanto considerato tale valore, così basso poiché l'appartamento si trova all'ultimo piano di uno stabile privo di ascensore e allo stato manutentivo mediocre, avremo:

$$V = Dt \times S.c. \quad \mathbf{48.500,00 \text{ €}}$$

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si sono adottati tre metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso in quanto tengono conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Al fine di verificare la correttezza del risultato si pongono a confronto i tre diversi metodi di stima scelti:

1°- Per il criterio di stima reddituale per capitalizzazione del reddito il valore del bene è pari a $V = \mathbf{30.163,66 \text{ €}}$

2°- Per il criterio di stima sintetico monoparametrico valori OMI il valore del bene è pari a $V = \mathbf{57.538,63 \text{ €}}$

3°- Per il criterio di stima del confronto, sentiti gli operatori del settore, il valore del bene è pari a $V = \mathbf{48.500,00 \text{ €}}$

Dalla considerazione sui tre valori V desunti la loro media aritmetica fornisce il valore medio pari a $V = \mathbf{45.400,00 \text{ €}}$.

Tuttavia ai fini della vendita, le modifiche apportate negli anni nell'appartamento, prevedono l'avvio di una pratica in sanatoria con la relativa messa in pristino dei luoghi, disciplinato dall'art. 36 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001, con conseguente applicazione di una sanzione pecuniaria pari a non meno di **516 €**, a cui andranno sommati i costi per i diritti di segreteria, da versare al comune di appartenenza, pari a circa **350€**, i costi fissi di **50,00€** da versare all'ufficio catastale per la relativa variazione planimetrica ed infine i costi per un tecnico abilitato che si occupi di avviare la pratica edilizia ed il docfa pari a non meno **1500,00€**. Infine, poiché tali opere eseguite in assenza



di titolo abilitativo non sono consentite, poiché comporterebbero un aumento di cubatura, sarà necessario mettere in pristino riportando lo stato dei luoghi allo stato iniziale . Si considerino ulteriori **2000,00€** per: le opere di demolizione della parete esterna; per la ricostruzione della stessa parete; per la verifica degli impianti elettrici e relativa certificazione. In definitiva, tale formulazione di giudizio finale, non soggettivo, si avvale di metodi scientifici, di valutazioni quantitative e qualitative espresse in termini monetari del più probabile prezzo di mercato, del contesto d'appartenenza del bene e della sua appetenza sul mercato.

Siracusa, lì 10/03/2020

C.T.U
Arch. Manuela Timpanaro

