

ARCHITETTO SALVATORE DI MAURO

Ce . . 3284529643

PEC: d maurosa vatore@case apec.com

EMAIL: d mauro.arch tetto@gma .com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.es. n°118/2022

[REDACTED]

[REDACTED]



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	5
Caratteristiche dei beni rilevati.....	8
Stima dei beni pignorati.....	11
Consistenza e stima.....	12
Conclusioni	17

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Visura storica catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Pianta dello stato dei luoghi (rilievo)
- 5) Certificazione Notarile
- 6) Concessione edilizia in sanatoria
- 7) Rilievo fotografico



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare R.G.es. n°118/2022

[REDACTED]

PREMESSO

- che, l'anno 2022, il giorno 06 del mese di luglio, in Siracusa, il sottoscritto Arch. Salvatore Di Mauro, iscritto regolarmente all'albo professionale degli architetti della provincia di Siracusa al n° 1184, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Concita Cultrera, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] concernente nel seguente bene:

- 1) Villetta con terreno sito in territorio di Siracusa, in Contrada Maeggio Spinagallo, riportato al Catasto NCEU del Comune di Siracusa, al foglio n°135 part. 288, sub -;



- che, in data 14 settembre 2022 alle ore 10:00 come concordato con l'Avv. Giuseppina Rizza, si procedeva, in presenza del Sig. [REDACTED] e del mio collaboratore Arch. Francesco Avallone, ad effettuare il sopralluogo nei locali oggetto di stima, ed in tale occasione, è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici del Comune 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

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa riguardante gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi del bene pignorato sopradetto convergono:

- Appartamento sito in territorio di Siracusa, in Contrada Maeggio Spinagallo, riportato al Catasto NCEU del Comune di Siracusa, al foglio n°135 part. 288, sub -, cat A/7 classe 2, vani 5,5, Superficie catastale 65 mq (61 mq escluse aree scoperte) rendita € 610,71;

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED], per ½ di piena proprietà in regime di comunione di beni, e [REDACTED], per ½ di piena proprietà, bene personale, con atto di compravendita del 22/11/2013 del Notaio Bellucci Angelo Repertorio n. 118403, trascritto il 16.12.2013 ai numeri 18570 RG 14144 RP.

Come si evince dalla certificazione notarile del 17/06/2022 a firma del notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- Ipoteca Volontaria n. 14525/3272 del 13.06.2007;
- Ipoteca Legale n. 18571/1967 del 16.12.2013;



- Pignoramento Immobiliare n. 11105/8868 del 16.06.2022.

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e alla certificazione notarile)

1.2 - Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica di Siracusa

Il sottoscritto produceva istanza, presso gli uffici del Comune di Siracusa, per il rilascio in copia dei seguenti atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie

Con il ritiro della documentazione, si è desunto che per l'immobile in questione, risulta regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n° 070/15-2 del 23 giugno 2015.

L'area relativa al foglio n°135 part. 288 ricade in zona E di P.R.G.

Si riporta l'art. 51 delle norme tecniche di attuazione in vigore nel comune di Siracusa, in cui sono riportate le prescrizioni previste per la zona E



articolo 51 Aree per l'attività agricola - Zona E

1. Descrizione ed obiettivi

Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

4. Categorie d'intervento

Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.

Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria.

Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m.

Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.

6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.

Si produce copia degli elaborati delle concessioni edilizie di cui sopra, reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità immobiliare rilevata, ubicata nel territorio di Siracusa, in Contrada Maeggio Spinagallo, ricade nella zona E di P.R.G. all'interno di un lotto di terreno avente forma rettangolare con superficie catastale pari a mq 3708.

L'ingresso al lotto avviene tramite un cancello carrabile posto frontalmente all'unità immobiliare, realizzata in C.A e risalente agli anni settanta.

Accedendo dalla veranda coperta, avente superficie di mq 32, si trova il portone di ingresso dell'unità abitativa. Attraversando il portone di ingresso si accede ad un soggiorno pranzo, e sulla destra separata da un arco si trova la cucina. Un disimpegno separa le due camere da letto ed il servizio igienico.

L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura e di non particolare pregio: si rilevano pavimenti e pareti piastrellate nell'angolo cottura e nel servizio igienico, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi sono in alluminio.

Dall'indagine visiva si constata che alcuni ambienti sono climatizzati tramite pompe di calore invece per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldino elettrico.



Gli impianti allo stato attuale sono funzionanti, anche se non è stato possibile riscontrare nessuna certificazione, per cui l'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 n° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali, non si denuncia, almeno visivamente, nessuna presenza di dissesti statici.

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale acquisita, si è accertato che l'immobile risulta conforme alla concessione edilizia in sanatoria n. 70/15-2 ad esclusione delle modifiche di distribuzione interna, la chiusura delle finestre soggiorno pranzo e della camera (nel catastale wc).

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere interne è necessario effettuare una CILA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Invece per quanto riguarda la chiusura delle finestre, al fine di rispettare i requisiti igienico sanitari ed i rapporti aereo-illuminanti si dovranno ripristinare le aperture.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione. Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le regolarizzazioni sopraindicate, urbanistiche e catastali, compreso i



costi per la demolizione della copertura realizzata sul terrazzo e gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo di circa 5.000 euro.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti Enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



3- STIMA

3.1- Criterio di stima

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. 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 più recenti rivelazioni O.M.I. disponibili, del mercato dell'usato immobiliare.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile.



La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), si considerano le norme UNI 10733/2011 e le UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”

Si considera quindi:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso non esclusivo;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- 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;
- d) 75% delle superfici lorde ma con destinazione non abitabile;

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

- 25% di veranda coperta;
- 5% terreno di pertinenza



Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

$$\underline{\mathbf{S.I.(1)_{residenziale} = 61,60 \text{ mq} \quad \mathbf{S.s(1) = 32,40 \text{ mq} \quad \mathbf{S.s(2) = 3646,40 \text{ mq}}}}$$

$$\underline{\mathbf{S.C. = S.I.(1) + 75\% S.s(1) + 5\% S.s.(2) = 252,02 \text{ mq}}}$$

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

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:

$$\mathbf{Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) \times K}$$

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 delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade nella fascia OMI in cui gli ultimi valori disponibili di mercato per la tipologia di immobile corrispondente (max e min espressi in €/mq) equivalgono a:

VMax = 730 €/mq e VMin = 500 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$k_1 = 0,0$ (sup. oltre 150 mq)

$k_2 = 0,3$ (livello di piano) segue che

$K = (0,0 + 3 * 0,3) / 4 = 0,23$

Val.U. = $500 \text{ €/mq} + (730 \text{ €/mq} - 500 \text{ €/mq}) * 0,23 = 552,90 \text{ €/mq}$

Val.normale (V1) = $252,02 \text{ mq} * 552,90 \text{ €/mq} = 139.341,85 \text{ €}$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 139.000,00 €

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:



$$V_m = R_n / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 2,1 \text{ €/mq} \times 271,30 \text{ mq} \times 12 = 6.836,76 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 3,1 \text{ €/mq} \times 271,30 \text{ mq} \times 12 = 10.092,36 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 8.464,56 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$



- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$
- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$
- 9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$
- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$
- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$
- 12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$
- 13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è 1,12%



Potendo verosimilmente ipotizzare un saggio medio pari al 4,00%, si ottiene: Saggio di capitalizzazione= $4,00 + 1,12 = 5,12\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 8.464,56 = \text{€ } 2.539,37$

Reddito annuo netto $\text{€ } 8.464,56 - \text{€ } 2.539,37 = \text{€ } 5.925,19$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 5.925,19 \times 100 / 5,12 = \text{€ } 115.726,36$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 116.000,00 €

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'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:



- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 139.000 €

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato: Vm = 116.000 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore: **€ 127.500,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 6.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 121.500,00**

Tali valutazioni professionali di giudizio di stima non si separano dalla conoscenza tecnica del bene.

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

IL C.T.U.

Arch. Salvatore Di Mauro



- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$
- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$
- 9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$
- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$
- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$
- 12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$
- 13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è 1,12%



Potendo verosimilmente ipotizzare un saggio medio pari al 4,00%, si ottiene: Saggio di capitalizzazione= $4,00 + 1,12 = 5,12\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 8.464,56 = \text{€ } 2.539,37$

Reddito annuo netto $\text{€ } 8.464,56 - \text{€ } 2.539,37 = \text{€ } 5.925,19$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 5.925,19 \times 100 / 5,12 = \text{€ } 115.726,36$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 116.000,00 €

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'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:



- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 139.000 €

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato: Vm = 116.000 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore: **€ 127.500,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 6.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 121.500,00**

Tali valutazioni professionali di giudizio di stima non si separano dalla conoscenza tecnica del bene.

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

IL C.T.U.

Arch. Salvatore Di Mauro

