

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 182/2018 REG. ES.

Creditore procedente:

Rappresentato e difeso da:



Creditore intervenuto:

Rappresentato e difeso da:



Debitore:

Rappresentato e difeso da:



Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina STAZIO

C.T.U. nominato:



andrea cianci ingegnere

indirizzo via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa
mobile +39 339 6121671
fax +39 0931 1882374
e.mail andreacianci@hotmail.com
p.e.c. andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
partita I.V.A. 01446360891
C.F. CNCNDR75A151754G

Data:


21/02/2022


INDICE

INDICE.....	1
1 PREMESSA	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	3
3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2.....	4
4.1 Dati catastali e confini	4
4.2 Attuali e precedenti proprietari	5
4.3 Stato di possesso	6
4.4 Pratiche edilizie	6
4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive	7
4.6 Condizioni di manutenzione	9
5 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2	10
5.1 Dati catastali e confini	10
5.2 Attuali e precedenti proprietari	10
5.3 Stato di possesso	11
5.4 Pratiche edilizie	11
5.5 Consistenza e caratteristiche costruttive	12
5.6 Condizioni di manutenzione	12
6 CRITERI DI VALUTAZIONE	12
7 STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2.....	13

7.1	Stima sintetica comparativa	13
7.2	Stima analitica	14
7.3	Valore immobile	15
7.4	Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile	15
7.5	Determinazione del diritto di usufrutto	15
8	STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2	17
8.1	Stima sintetica comparativa	17
8.2	Stima analitica	18
8.3	Valore immobile	19
8.4	Determinazione del diritto di usufrutto	19
9	CONCLUSIONI	19

1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con decreto del 15/01/2021, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 182/2018 Reg. Es., promosso 



Il sottoscritto, in data 18/01/2021, riscontrava l'incarico depositando telematicamente esplicita accettazione munita della formula di giuramento.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data 28/03/2018, fu intimato al debitore il pagamento della somma complessiva di € 17.316,74 in forza dell'ordinanza del 05/04/2011 e del decreto del 04/06/2014, resi nell'ambito del procedimento N. 3426/2010 R.G..

Successivamente, con atto di pignoramento del 27/04/2018, trascritto il 23/05/2018, l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Siracusa, pignorava:

- A. Appartamento in Siracusa, Via Ungheria n. 25, piano terra, composto di tre vani e due accessori, confinante con proprietà Carpino, con detta via e con Via Svizzera, riportato in catasto al foglio 32 p.lla 914, sub. 5, cat. A10, classe 2, vani 5, rendita € 1.239,50, zona cens. 1;

- B. Locale garage sito in Siracusa, Via Ungheria n. 23, piano terra, mq. 19 circa, confinante con muro di cinta proprietà Schiavo, con proprietà Carpino Paolo e con via Ungheria, riportato in catasto al foglio 32 p.lla 1743, cat. C6, classe 1, rendita € 71,63, zona cens. 1.

Con atto del 12/12/2018, la sig.ra [REDACTED] nella procedura in virtù della sentenza n. 1361/06 del 01/12/2006, depositata in cancelleria in data 19/12/2006.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava al debitore ed alle creditrici, a mezzo di raccomandata A/R, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 04/10/2021 alle ore 9:00 presso gli immobili siti in Siracusa alla Via Ungheria nn. 23 e 25.

Sui luoghi si è avuta la presenza del debitore [REDACTED] consentiva l'accesso all'appartamento di cui al lotto A. ed al garage di cui al lotto B.

Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione catastale ed urbanistica già reperita presso i Pubblici Uffici, esperiva le operazioni di rilievo metrico e fotografico. Al termine delle operazioni il sottoscritto chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con il comparente (Allegato 1).

4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2

4.1 Dati catastali e confini

L'immobile citato al precedente punto A., è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 32, particella 914, subalterno 5, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani (Allegato 4). Si rileva che la destinazione d'uso dell'immobile non è quella residenziale: come si evince

dall'allegata planimetria, in data 10/11/2005 al prot. N. SR009973 è stato infatti registrato il cambio di destinazione d'uso dalla categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) alla categoria A/10 (Uffici e studi privati).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile (Allegato 5).

4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Luisa COSTANZA da Siracusa, la nuda proprietà dell'immobile di cui al Lotto A è intestata a [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal medesimo Notaio il 11/09/2012, trascritto il 14/12/2012, da potere di [REDACTED] alla

quale era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal medesimo Notaio il 10/06/2004, trascritto il 01/07/2004, ed, in rettifica, in data 10/01/2008 da potere di

[REDACTED] misura di 6/9), [REDACTED]
[REDACTED] (in misura di 1/9), e [REDACTED] (in misura di 1/9); a questi

ultimi pervenire in virtù dell'atto rogato dal notaio Giuseppa ZOCCO da Ferla in data 15/11/1958 e per successione in morte di [REDACTED] 1995;

alla suddetta [REDACTED] il bene era pervenuto in virtù del predetto atto del 15/11/1958.

Il diritto di usufrutto è pervenuto a [REDACTED] in virtù dell'atto rogato dal Notaio Luisa COSTANZA in data 10/06/2004, trascritto in data 10/01/2008.

[REDACTED]

4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto da [REDACTED] ed è adibito a scuola per l'infanzia.

4.4 Pratiche edilizie

Il sottoscritto chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia della Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Siracusa il 18/05/2006 (Allegato 6), dalla quale si evince che il cambio di destinazione dell'immobile da abitazione a "scuola materna" è stato realizzato in virtù del progetto approvato in data 07/06/2005 con Autorizzazione Edilizia n. 5184.

Come si avrà modo di evidenziare nel successivo paragrafo, all'interno del cortile posteriore è presente una struttura di copertura precaria in ferro che occupa circa la metà dell'interna superficie: agli atti del Comune di Siracusa non è stata reperita alcuna pratica o comunicazione che riguardasse la suddetta struttura che, pertanto, dovrà essere oggetto di regolarizzazione o di rimozione. Questo aspetto verrà trattato in un paragrafo dedicato, a valle della stima.

4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

La scuola materna si trova al piano terreno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra (oltre un ulteriore piano sottotetto realizzato sulla copertura; Allegato 3, Foto 1). La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai di calpestio e di copertura di tipo latero-cementizio; i piani sono connessi tra loro mediante una scala condivisa con struttura in cemento armato.

L'accesso dalla Via Ungheria avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale che immettono nell'area esterna di pertinenza del fabbricato al piano terreno del quale si trova la scuola materna, e che conduce anche all'autorimessa di cui al Lotto B (Allegato 3, Foto 2); lungo il confine con la Via Ungheria, la scuola materna gode dell'uso esclusivo di un'area esterna, ulteriormente recintata mediante un cancelletto basso, che viene utilizzata anche come via d'accesso (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 3).

L'ingresso originario all'immobile di piano terreno è quello attraverso il portone sul prospetto est, che immette nel vano scala comune, sul quale si apre l'ingresso della scuola materna (Allegato 3, Foto 4, 5 e 6).

Un lungo *disimpegno* in direzione Nord-Sud, che svolta ad L verso Est nella porzione meridionale, connette tutti gli ambienti costituenti l'immobile (Allegato 3, Foto 7 e 8).

L'*aula 1*, quella di dimensioni maggiori, prospetta a nord sull'area esterna di pertinenza esclusiva, dalla quale è altresì possibile accedervi attraverso una portafinestra, e ad est sull'area esterna comune, sulla quale si apre una finestra (Allegato 3, Foto 9 e 10).

L'*aula attività motoria*, la più piccola, è la prima a sinistra dall'ingresso sul vano scala ed è dotata di finestra esposta ad Est sull'area esterna comune (Allegato 3, Foto 11 e 12).

L'*aula 2*, di dimensioni intermedie rispetto alle precedenti, è l'ultima nel verso di percorrenza Nord-Sud del disimpegno e, come la precedente, è dotata di finestra esposta ad Est sull'area esterna comune (Allegato 3, Foto 13 e 14).

In fondo al lungo disimpegno, prima che questo svolti a sinistra (Est) verso la *segreteria*, si trova il *bagno handicap*, destinato alle persone disabili, dotato di finestra a Sud sul *cortile* posteriore di esclusiva pertinenza dell'immobile, di cui si dirà in seguito (Allegato 3, Foto 15).

La porzione di *disimpegno* che svolta ad *L*, conduce al *bagno alunni*, un vano molto ampio, dotato di un'unica finestra a Sud sul cortile posteriore di esclusiva pertinenza (Allegato 3, Foto 16 e 17).

L'ultimo vano dell'immobile, privo di porta e, quindi, di soluzione di continuità con il disimpegno, è adibito a *segreteria* ed è dotato di una finestra di luce che prospetta ad Est sul tetto del locale garage di cui al Lotto B e di portafinestra che conduce al posteriore di esclusiva pertinenza (Allegato 3, Foto 18 e 19).

Il *cortile* di cui sopra è uno spazio aperto a confine con il lotto adiacente, coperto parzialmente con una struttura suscettibile di facile rimozione (Allegato 3, Foto 20 e 21); una porta in pessime condizioni connette all'autorimessa di cui al Lotto B.

Tutti gli ambienti sopra descritti sono rivestiti con una pavimentazione in materiale plastico (presumibilmente sovrapposta all'originaria pavimentazione), intonaci alle pareti

con finitura liscia, tinteggiati con pittura lavabile fino all'altezza di circa un metro e quindi con idropittura; i bagni sono pavimentati e rivestiti fino all'altezza di 1 m con mattonelle in ceramica.

Le porte interne sono tutte del tipo in legno tamburato in essenza noce.

Gli infissi esterni sono doppi, costituiti da infisso vetrato in alluminio preverniciato di colore bianco ed antistante persiana ad alette orientabili del medesimo materiale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia e risulta allacciato al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

La climatizzazione dell'*aula 1* e dell'*aula 2* è affidata a pompe di calore del tipo aria/aria, che svolgono sia funzione riscaldante che raffrescante; i rimanenti ambienti sono sprovvisti di impianti di riscaldamento o raffrescamento. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico.

La tabella seguente riassume la consistenza netta degli ambienti sopra presentati.

4.6 Condizioni di manutenzione

I prospetti si presentano in mediocri condizioni di manutenzione; tuttavia, gli intonaci interni non denotano particolari fenomeni di degrado dovuti all'umidità di risalita.

Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, pur non essendo di tipologia particolarmente performanti; i pavimenti ed i rivestimenti interni sono in discrete condizioni.

Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]
Piano Terreno	aula 1	21,90
	disimpegno	34,00
	aula attività motoria	16,81
	aula 2	18,52
	w.c. handicap	8,26
	w.c. alunni	11,75
	segreteria	8,30
	Sommano	119,54
pertinenze	area esterna esclusiva	19,68
	cortile (porzione scoperta)	9,34
	cortile (porzione coperta)	9,33
	Sommano pertinenze	38,34

5 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2

5.1 Dati catastali e confini

Il locale garage citato al precedente punto B., è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 32, particella 1742, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq (Allegato 7).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile (Allegato 8).

5.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Luisa COSTANZA da Siracusa, la nuda proprietà dell'immobile di cui al Lotto B è intestata [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal medesimo Notaio il 11/09/2012, trascritto il 14/12/2012, da potere di [REDACTED] alla

[REDACTED]

quale era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal medesimo Notaio il 10/06/2004, trascritto il 01/07/2004, ed, in rettifica, in data 10/01/2008 da potere di [REDACTED] (in misura di 6/9), [REDACTED] (in misura di 1/9), [REDACTED] (in misura di 1/9), [REDACTED] (in misura di 1/9); a questi ultimi pervenne in virtù dell'atto rogato dal notaio Giuseppa ZOCCO da Ferla in data 15/11/1958 e per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 17/09/1995; alla suddetta [REDACTED] il bene era pervenuto in virtù del predetto atto del 15/11/1958.

Il diritto di usufrutto è pervenuto a [REDACTED] virtù dell'atto rogato dal Notaio Luisa COSTANZA in data 10/06/2004, trascritto in data 10/01/2008.

5.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto da [REDACTED]

5.4 Pratiche edilizie

Il sottoscritto chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia della Licenza Edilizia in sanatoria N. 3080 rilasciata dal Sindaco del Comune di Siracusa il

04/05/1976 (Allegato 9) e dell'elaborato progettuale allegato alla relativa Pratica Edilizia N. 9325, che riporta in fedelmente la consistenza dell'immobile (Allegato 10).

5.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

Il locale garage in questione è stato realizzato in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del lotto, parzialmente in aderenza con il fabbricato principale che ospita l'immobile di cui al precedente Lotto A e, come quest'ultimo, ha accesso diretto al cortile posteriore (Allegato 2, Tavola UNICA, Allegato 3, Foto 4). La struttura portante è realizzata con telai in scatolare di acciaio collegati tra loro e sovrapposti fogli di lamiera grecata (Allegato 3, Foto 22 e 23); le tamponature verticali, laddove il garage non è aderente al fabbricato principale, sono state realizzate innalzando la quota dei muri di confine del lotto mediante blocchi di tufo.

Il garage, che ha una superficie netta di 18,59 mq, è rifinito alle pareti con tonachina rustica e pavimentato con un battuto di cemento. L'infisso è costituito da due ante in ferro tamponate con lamierino grecato.

5.6 Condizioni di manutenzione

Il garage si presenta in scadenti condizioni di manutenzione..

6 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore venale degli immobili in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza degli immobili, si farà riferimento alla loro superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame saranno adottati i seguenti coefficienti: Aree esterne di proprietà esclusiva: 0,10.

Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

7 STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2

7.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Siracusa per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$123,37 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 98.697,00 \text{ € (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 123,37 mq è stata ricavata come somma tra la superficie netta dei vani utili (pari a 119,54 mq) ed il 10% della superficie lorda delle aree esterne di pertinenza (pertinenze, pari a 38,34 mq).

7.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,5%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 20%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 36,00% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 5.921,82 (4,00 €/mq * 123,37 mq * 12 mesi, dove 123,37 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 2.131,86 (€ 5.921,82 * 36,00%);
- reddito netto annuo: € 3.789,97

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

€ 3.789,97 * 100 / 4,00 = € 108.282,74 (Stima analitica)

7.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 103.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 834,88 €/mq.

7.4 Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Come anticipato nel precedente paragrafo 4.4, le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa hanno consentito di appurare che la tettoia con struttura precaria insistente sul cortile posteriore non è stata oggetto di alcuna pratica o comunicazione. Trattandosi di struttura suscettibile di facile rimozione, essa è soggetta al versamento di un contributo di 50,00 €/mq, *una tantum*, e può essere regolarizzata mediante presentazione di una semplice Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). I costi presunti per la regolarizzazione della tettoia, compresi degli oneri da versare al Comune e delle competenze tecniche per l'asseverazione della pratica, possono stimarsi in **€ 1.000,00**.

7.5 Determinazione del diritto di usufrutto

La *nuda proprietà* indica la proprietà di un immobile priva dei diritti di godimento, perché spetta a uno o più terzi il diritto di usufrutto o quello di abitazione; per definizione la nuda proprietà non dà reddito.

Il calcolo del valore della nuda proprietà viene effettuato secondo coefficienti che servono a stabilire il valore minimo di un'abitazione, quando di essa venga ceduta la sola nuda proprietà, con riserva al venditore (in genere persona anziana) dell'usufrutto *vita natural durante*. Il valore di mercato dell'abitazione in piena proprietà, senza alcuna riserva di diritti a favore del venditore e libera da inquilini, viene ridotto mediante un coefficiente funzione dell'età, sesso e numero delle persone a favore delle quali è riservato o costituito l'usufrutto.

Tutti i coefficienti sono inferiori ad uno, e, pertanto, il risultato dell'operazione sopra descritta darà sempre un valore inferiore a quello di mercato della piena proprietà.

Con il Decreto 7 gennaio 2008 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita. Tale operazione si è resa necessaria a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 2,5% al 3% stabilita per decreto ministeriale 12 dicembre 2007 a decorrere dal 1° gennaio 2008.

Nella fattispecie, il debitore è intestatario del diritto di usufrutto, da calcolarsi con riferimento alla data odierna, all'età di 56 anni, compiuti il 01/02/2022.

La tabella allegata al suddetto decreto 7 gennaio 2008 stabilisce che per usufruttuario di età pari a 56 anni l'usufrutto del bene rappresenta il 65% del valore di mercato della piena proprietà dello stesso; il restante valore residuo, pari al 35%, rappresenta la nuda proprietà.

Tabella 2

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76	95	5
da 21 a 30	72	90	10
da 31 a 40	68	85	15
da 41 a 45	64	80	20
da 46 a 50	60	75	25
da 51 a 53	56	70	30
da 54 a 56	52	65	35
da 57 a 60	48	60	40
da 61 a 63	44	55	45
da 64 a 66	40	50	50
da 67 a 69	36	45	55
da 70 a 72	32	40	60
da 73 a 75	28	35	65
da 76 a 78	24	30	70
da 79 a 82	20	25	75
da 83 a 86	16	20	80
da 87 a 92	12	15	85
da 93 a 99	8	10	90

Il calcolo, dunque, fornisce i seguenti risultati:

$$€ 103.000,00 * 65,00\% = \mathbf{€ 66.950,00 \text{ (Diritto di usufrutto attuale immobile)}}$$

8 STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2

8.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Siracusa per beni simili e nell'ipotesi di un grado scadente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$18,59 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 13.014,47 \text{ € (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 17,00 mq è la superficie netta del locale garage.



8.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 6,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4,50%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 2,00%, per un totale del 38,00% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 3,2 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 713,94 (3,20 €/mq * 18,59 mq * 12 mesi, dove 18,59 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 271,30 (€ 713,94 * 38,00%);
- reddito netto annuo: € 442,64

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 442,64 * 100 / 3,20 = € 12.646,88 \text{ (Stima analitica)}$$

8.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 13.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 699,22 €/mq.

8.4 Determinazione del diritto di usufrutto

Rimandando alle considerazioni espresse nel precedente paragrafo 7.5, il calcolo del diritto di usufrutto sull'immobile di cui al Lotto B, fornisce i seguenti risultati:

$€ 13.000,00 * 65,00\% = € 8.450,00$ (Diritto di usufrutto attuale immobile)

9 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima del diritto di usufrutto su un immobile destinato a scuola materna e su un locale garage, oggetto di pignoramento nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa da MAGGIO Sabina e DIARIA Elisabetta contro GIUDICE Sebastiano, iscritta al N. 182/2018 Reg. Es..

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato degli immobili, giungendo alle determinazioni che seguono:

LOTTO A.

Immobile adibito a scuola materna sito in Siracusa (SR) alla Via Ungheria 25

Descrizione

Scuola materna, censita nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 32, p.lla 914, Sub. 5

Valore di mercato

€ 103.000,00 (euro centotremila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 1.000,00 (euro mille/00)

Valore dell'usufrutto

€ 66.950,00 (euro sessantaseimilanovecentocinquanta/00)

LOTTO B.

Locale garage sito in Siracusa (SR) alla Via Ungheria 23

Descrizione

Autorimessa, censita nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 32, p.lla 1743

Valore di mercato

€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)

Valore dell'usufrutto

€ 8.450,00 (euro ottomilaquattrocentocinquanta/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione
rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 21/02/2022

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI

