



GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

**RELAZIONE DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE  
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

SIRACUSA, 13 APRILE 2024



### 1) PREMESSA

All'udienza del 04/11/2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009

verbale da quest'ultima redatto e depositato in atti, esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico ed operati tutti gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso quanto segue.

### 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi dell'appartamento sito in Siracusa, viale Teracati n. 158, piano primo, scala C, int. 4, censito nel catasto fabbricati al foglio 34, p.lla 1006, sub. 61, cat. A/3, cl. 3, vani 8, superficie catastale totale 181 mq (all. 1).

Confina a nord con proprietà di terzi, a est con area condominiale, a sud con proprietà di terzi e vano scala, a ovest con vano scala e cortile condominiale.

I dati specificati nell'atto di pignoramento del 25/07/2023 corrispondono con le risultanze catastali.

### 3) DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio condominiale ricadente in zona semicentrale della città di Siracusa, ben dotata di servizi e con discreta disponibilità di parcheggi (all. 2 – foto 1).

L'appartamento ha accesso dalla scala C a cui si perviene dalla stradella condominiale con ingresso dal civico 158 del viale Teracati, protetto da cancello metallico (coordinate 37.083317 N, 15.28093 E).

L'edificio, risalente alla fine degli anni 1960, si articola su nove elevazioni fuori terra ed una interrata. Presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai interpiano in latero cemento e copertura piana accessibile. Il collegamento verticale avviene tramite scale interne, ciascuna dotata di impianto ascensore.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, ampio soggiorno comunicante con sala da pranzo, disimpegno, tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi.

La superficie lorda convenzionale è di circa 180 mq, l'altezza interna è di 2,95 mt.

Le rifiniture interne, di fattura non recente e di qualità discreta, sono costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, tinteggiature ordinarie, infissi interni in legno di tipo tamburato, infissi esterni in alluminio di tipo monoblocco dotati di vetri semplici, avvolgibili in pvc e grate metalliche, portoncino d'ingresso di tipo blindato (all.2 - foto 2→13).

Oltre agli impianti idrici, di scarico ed elettrici, tutti di tipo sottotraccia e funzionanti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con piastre radianti in alluminio preverniciato e caldaia comune a gas posta in apposita centrale termica condominiale. È presente anche un climatizzatore tipo split con unità esterna di cui non si terrà conto nella stima trattandosi di dotazione mobile non soggetta a

pignoramento, al pari dello scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria presente in uno dei due bagni.

Le condizioni di manutenzioni interne sono discrete segnalando però un localizzato fenomeno di umidità in un angolo del soggiorno attendibilmente dovuto al degrado del corrispondente prospetto esterno (all.2 - foto 14).

Tale degrado interessa gli interi prospetti dell'edificio ed i relativi balconi, questi ultimi attualmente messi in sicurezza mediante apposite reti di protezione (all.2 – foto 2).

Il vano scala comune e l'androne sono invece in buone condizioni (all.2 – foto 3).



#### 6) INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI

Con comunicazione a mezzo pec del 17/01/2024 (all. 4) l'Amministratore del Condominio [redacted] quale appartiene l'appartamento pignorato, ha riferito quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie a carico dell'unità immobiliare indicata sono di € 756,00 annue (€ 63,00 mensili); a questo va aggiunto un importo di € 612,00 semestrali per la gestione del riscaldamento (€ 102,00 mensili), le cui rate saranno messe in riscossione dal mese corrente sino a giugno 2024; sia per la gestione ordinaria che per la gestione riscaldamento si potranno determinare dei conguagli e/o rimborsi che deriveranno in seguito alla stesura del bilancio e all'approvazione dello stesso;
- nell'ultima assemblea del 27/10/2023 è stato approvato un piano di riparto "gestione saldo a stralcio Siam" per il pagamento del debito del condominio nei confronti di Siam Spa propedeutico all'adesione del condominio all'art. 42 per la separazione degli impianti acqua; la suddetta spesa è stata pagata dai proprietari dell'appartamento, ma la prosecuzione dell'iter art. 42 produrrà altre spese che al momento non sono quantificabili;
- relativamente all'unità immobiliare indicata non vi sono rate scadute non pagate.

Con successiva comunicazione a mezzo pec del 02/04/2024 (all. 5) l'Amministratore riferiva inoltre che

nella riunione del 26/03/2024 l'assemblea condominiale ha approvato un computo metrico relativo a lavori di manutenzione straordinaria deliberando l'emissione di quote a partire dal mese di aprile 2024 sino a giugno 2024 per € 400,00 per ciascuna unità immobiliare e di € 500,00 da luglio a settembre 2024 per accantonare le somme in vista dell'inizio lavori. Saranno quindi emesse ulteriori quote al momento non ancora definite.

#### 7) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'edificio in cui l'immobile è stato costruito il 31/08/1968 in forza dei successi

certificato di abitabilità n. 12475/Ig in data 29/10/1977 (all. 6-7-8).

L'attuale configurazione dell'appartamento presenta lievi modifiche interne rispetto alla situazione approvata che potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con un costo stimato in € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche e amministrative.

Analoghe difformità riguardano l'attuale stato di fatto rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa (all. 9) che potranno essere regolarizzate tramite presentazione di apposita variazione con un costo stimato in € 800,00.

#### 8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risultava dotato di APE che è stato pertanto redatto dal sottoscritto e regolarmente depositato con codice identificativo 20240318-089017-17155, valido fino al 18/03/2034 (all. 10).

#### 9) STIMA

Il valore dell'immobile è determinato attraverso due distinti metodi di stima.

Il primo, di tipo sintetico comparativo, si avvale delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 11) e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori del settore, opportunamente elaborate per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il secondo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario ricavabile dal bene, anch'esso desunto tramite elaborazione delle quotazioni OMI e dei dati acquisiti attraverso indagini di mercato.

*Stima sintetico-comparativa*

Considerate l'ubicazione, la notevole consistenza, la destinazione d'uso, la qualità delle finiture e le attuali condizioni di manutenzione, sia interne che dell'edificio, è stato individuato un parametro unitario di € 800,00 riferito alla superficie convenzionale. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$\text{mq } 180 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 144.000,00$

*Stima per capitalizzazione del reddito*

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ricavabile dal bene in esame. Individuato un potenziale reddito lordo annuo di € 7.200,00, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati attendibilmente nella misura del 40%, come segue:

$€ 7.200,00 \times 0,60 = € 4.320,00$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo. Quest'ultimo è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame. Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$€ 4.320,00 / 0,03 = € 144.000,00$

#### 10) VALORE FINALE, ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerata la coincidenza dei risultati ottenuti, il più attendibile valore commerciale dell'immobile è stimato in € 144.000,00.

Detto valore tuttavia può differire da quello di "pronto realizzo", ovvero dal valore di messa all'asta, che prevede la vendita in un arco di tempo ristretto e la conseguente necessità di rendere l'immobile appetibile ad un più ampio numero di soggetti.

Per tale motivo, unitamente alla necessità di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di apportare al valore individuato una riduzione del 5% pari a € 7.200,00.

Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, determinati in precedenza in complessivi € 2.800,00.

Il valore finale dell'immobile è quindi così determinato:

$€ (144.000.000,00 - 7.200,00 - 2.800,00) = € 134.000,00$

#### 11) VALORE LOCATIVO

Il canone annuo lordo, per quanto esposto al precedente punto 8), è stimato in € 7.200,00.

\*\*\*

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 13 aprile 2024



L'esperto stimatore

*Ing. Concetto Capodicasa*

#### ALLEGATI

1. Visura catastale
2. Documentazione fotografica
3. Nota trascrizione successione 12/05/1987 nn. 7589/5773
4. Comunicazione a mezzo pec del 17/01/2024 Amministratore Condomini
5. Comunicazione a mezzo pec del 2/04/2024 Amministratore Condomini
6. Licenza edilizia n. 1379 del 31/08/1968
7. Stralcio progetto di modifica del 21/10/1975
8. Certificato di abitabilità n. 12475/Ig in data 29/10/1977
9. Planimetria catastale
10. Attestato di prestazione energetica
11. Valori OMI