

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

*Sezione di Siracusa*

Oggetto:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA IMMOBILIARE N.393/11  
R.G. Es.**

<< ITALFONDIARIO S.p.a. >>

contro

<< [REDACTED] +1 >>

**Giudice dell'Esecuzione Dr. Leuzzi**

**Udienza del 11/07/2013 ore 9:00**

*Relazione di stima per gli immobili di  
Via Luigi Cassia n.47  
Siti in Siracusa (SR).*

14.6.2013

## INDICE

PREMESSA .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DELLE LORO PECULIARITA' .....	3
1.1 <i>Descrizione dei beni</i> .....	3
1.2 <i>Individuazione dei lotti</i> .....	5
1.3 <i>Dati edilizi e catastali dei lotti</i> .....	6
1.4 <i>Aggiornamento dei dati edilizi e catastali dei lotti</i> .....	6
2. TITOLI DI PROPRIETA', PIGNORAMENTI E/O IPOTECHE .....	6
3. STATO OCCUPAZIONALE .....	6
4. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E ATTIVITA' EDIFICATORIA .....	7
5. CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO .....	7
5.1 <i>Superfici Commerciali</i> .....	7
6. PREZZI DI MERCATO .....	8
6.1 <i>Prezzi medi fabbricati residenziali</i> .....	8
7. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO .....	10
8. ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	11

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Ignaccolo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dall'Ill.mo G.O.T. D.ssa Cultrera in sostituzione del G.E. Dr. Leuzzi, in ordine ai dettami dell'incarico ricevuto in data 18/10/2012, ha proceduto all'esatta identificazione dei beni pignorati, all'esame della loro condizione di possesso, di manutenzione e manutenibilità, nonché di suscettibilità edificatoria e vendibilità, procurando e studiando la documentazione mancante a tergo allegata, necessaria alla redazione della presente relazione. In dettaglio si sono affrontati i seguenti punti:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DELLE LORO PECULIARITA'

*1.1 Descrizione dei beni*

Come da atti di pignoramento depositati in cancelleria del Tribunale di Siracusa ad opera dell'Avv. Gaetano Minnina, risulta da individuare un alloggio appartenente ad un complesso edilizio, con parti comuni e nulla escluso, nelle specifiche dimensioni di fatto. L'ubicazione risulta agli atti in Via Luigi Cassia n.47 - piano 6/int.12, del Comune di Siracusa. Previa identificazione geografica a mezzo mappe satellitari riportate in Allegato 1 - UBICAZIONE, per accertare la toponomastica e la corrispondenza documentale, si è potuto riscontrare che l'alloggio è situato in Zona Periferica S. Panagia - Via Tunisi, nella zona nord di Siracusa, a circa 4,5 km da Ortigia e a circa 545m dal mare. La zona è servita da tutti i servizi necessari in modo diretto e indiretto. Si è così proceduto in data 25/01/2013, previa segnalazione alle parti con lettere raccomandate di cui all'Allegato 2, al primo sopralluogo: ciò nonostante gli uffici Tecnico ed Erariale del Comune di Siracusa, su domande del sottoscritto di cui all'Allegato 3, non fossero in grado di

rilasciare copia degli atti amministrativi in loro possesso per smarrimento. Il sopralluogo è stato però effettuato e concluso in ragione di planimetria consegnata dalla proprietà, unico documento tecnico in loro possesso tra quelli già richiesti e elencati con lettera in allegato 2. Durante detto sopralluogo si è effettuato il rilievo fotografico e la verifica metrica degli ambienti, riportando i risultati su opportuno verbale e scheda tecnica, qui in Allegato 4. L'alloggio è moderno (stile primi anni 2000) e di recente manutenzione interna. Diversamente è per la manutenzione esterna, la quale è da effettuare al più presto per il forte degrado della facciata. Da successivi contatti telefonici con gli uffici del Comune, nulla pervenendo come documentazione, e dal non aggiornamento dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, visto il particolare periodo economico dei mercati, il sottoscritto ha ritenuto richiedere, con relazione depositata in cancelleria del tribunale in data 01/02/2013, una proroga per la consegna della perizia di stima. La proroga è stata concessa rinviando l'udienza al 11/07/2013. Nel frattempo il sottoscritto ha ricontattato l'ufficio del catasto ottenendo le planimetrie dell'alloggio qui in Allegato 5, tranne delle parti comuni (ingresso e terrazzo, a ogni modo rilevati metricamente dal sottoscritto in fase di sopralluogo). Si è anche proceduto a contattare l'ACP di Siracusa (costruttore dell'immobile), ricevendo gli esecmi della Concessione Edilizia (CE n.273 del 26/03/1980) relativa a tutto il con plesso edile. Si evidenzia che l'immobile è di concezione antecedente l'entrata in vigore della prima normativa antisismica del 1981, ma ciò non esclude che le calcolazioni siano state presentate proprio in aggiornamento all'antisismica. Inoltre, su detti immobili non esiste pratica di agibilità in quanto trattasi di immobili occupati

forzosamente dai primi proprietari di quegli anni. Così il sottoscritto, successivamente previo accordo telefonico, ha raggiunto presso l'IACP il Geom. Bino, il quale mi ha favorito copia della concessione edilizia dell'immobile, ma non è riuscito a rintracciare copia della denuncia delle opere in C.A. neanche presso Genio Civile (L.1086/71). E' stato doveroso dunque, successivamente, un contatto con il Genio Civile di Siracusa per accertare se l'immobile fosse stato aggiornato alla normativa antisismica, ed anche se provvisto di collaudo e conformità strutturale ai sensi della L. 1086/71. Si è conferito con l'archivista sig. Tuccino con il quale, previo appuntamento, si sono visitati gli archivi delle sedi decentralizzate, non reperendo alcuna pratica (che però dovrebbe esserci). Nulla possiede in merito nemmeno l'amministratore di condominio [REDACTED] dal sottoscritto contattata.

Ciononostante, riesaminato lo scopo della stima richiesta dal Giudice e i meccanismi procedurali successivi, il sottoscritto ha deciso di procedere con i pochi elementi documentali a disposizione ammettendo che, dell'edificio, esistano collaudo e conformità strutturali secondo le norme antisismiche del 1981, ma non l'abitabilità. Detta ipotesi di lavoro sarà riportata nella tabella riassuntiva sul valore dell'immobile a tutela di tutte le parti, compreso l'acquirente. Non esiste poi certificazione energetica dell'appartamento, seppur dotato di buoni infissi e coibenti.

Precisato quanto sopra, le operazioni peritali sono procedute a tavolino.

### *1.2 Individuazione dei lotti*

Ai fini della presente è possibile distinguere un unico lotto:

"LOTTO ALLOGGIO VIA LUIGI CASSIA N.47 - PIANO 6/TNT.12,

COMUNE DI SIRACUSA, E PAR TI COMUNI NULLA ESCLUSO”

*1.3 Dati edilizi e catastali dei lotti*

Concessione Edilizia n.273 del 26/03/1980 (allegato 6).

Catasto Urbano: Foglio 32 - particella 2183 sub 178, vani 6, cat. A/3.

Certificato di Agibilità: assente

*1.4 Aggiornamento dei dati edilizi e catastali dei lotti*

E' necessario procedere alla pratica di agibilità dell'alloggio consegnando copia degli atti di collaudo e conformità strutturali agli uffici comunali, unitamente agli allacci alle reti comunali secondo la convenzione richiamata nella concessione edilizia. Si stima un costo di pratica di euro 700. Inoltre è necessario caricare sulla proprietà le parti comuni in quota, visto che ad amministrare non è I.T.A.C.P., ma un amministratore eletto dagli occupanti. Per la l'aggiornamento catastale si stima un costo di 600 euro.

Si ipotizza, inoltre, per l'eventuale produzione di collaudo statico e conformità strutturale un costo di 1600 euro, anche perché le pratiche non sono rintracciabili. Complessivamente sommano: 2900 euro.

2. TITOLI DI PROPRIETA', PIGNORAMENTI E/O IPOTECHE

Il lotto è di proprietà esclusiva dei Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] per quote di 1/2 ciascuno. Ipoteche e pignoramenti risultano come dai fascicoli depositati nella procedura di cui trattasi.

3. STATO OCCUPAZIONALE

Il lotto è occupato esclusivamente dal nucleo familiare dei Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E ATTITUDINE EDIFICATORIA

Come già evidenziato al paragrafo 1.3 e 1.4 devono aggiornarsi i parametri urbanistici e catastali per modeste entità di spesa. Non è possibile ampliare significativamente quanto esistente per la natura della struttura stessa del complesso edilizio, se non per quanto consentito dal piano casa della Regione Siciliana, ma solo dopo aver formalizzato urbanisticamente l'esistente.

#### 5. CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

Scopo della presente stima è la vendita del lotto individuato, il quale si presta a vendita indipendente. In tal senso si fa presente che per lotto è da intendersi quell'unità immobiliare o insieme d'unità immobiliari capaci d'autonomia e funzionalità proprie, anche in collegamento con le parti comuni e/o in relazione a servitù. Come sopra detto, il lotto indipendente individuato è: "LOTTO ALLOGGIO VIA LUIGI CASSIA N.47 - PIANO 6/INT.12, COMUNE DI SIRACUSA, E PARTI COMUNI NULLA ESCLUSO". Di esso bisognerà ora individuare le superfici commerciali e i prezzi al metro quadro commerciale.

##### 5.1 Superfici Commerciali

Occorre distinguere tra le superfici di proprietà e le superfici comuni. La destinazione degli ambienti è univoca civile abitazione. Non esistono garage o pertinenze esterne particolari, ma l'alloggio con corpo scale e ingresso all'immobile, più la terrazza. Gli alloggi del complesso edilizio sono in tutto dodici, secondo i quali verranno divise le parti comuni. Si farà uso del DM 23 Marzo 1998, n.138. Si ha:

**Fabbricato residenziale**

SUPERFICIE COMMERCIALE		Unità Immobiliare F.02 - part. 2183 - sub 178.			
GRUPPO R/1		Abitazioni Residenziali/Locali di sgombero e servizi P6 - int.12			
Decreto del Presidente della Repubblica, 23 marzo 1998, n. 138					
Superficie	descrizione	reale	frazione	commerciale	NOTA
ANDRONE PT	diviso 12 alloggi	0,62	10%	0,05	PARTE COMUNE
INGRESSO PT	diviso 12 alloggi	0,73	100%	0,73	PARTE COMUNE
ASCENSORE	diviso 12 alloggi	0,50	100%	0,50	PARTE COMUNE
SCALE	diviso 12 alloggi	2,00	100%	2,00	PARTE COMUNE
ALLOGGIO		102,64	100%	102,64	
ALTRI NON COMUNICANTI		0,00	15% e 5%	0,00	
TERRAZZA comune / 12 alloggi		39,50	30% e 10%	8,65	PARTE COMUNE
ballatoi comunicanti		10,50	30% e 10%	3,15	
MQ LORDI		153,59		117,92	MQ COMMERCIALI
			APPROSSIMAZIONE AL MQ	117,00	MQ COMMERCIALI

**6. PREZZI DI MERCATO**

Sono state già determinate le superfici commerciali. I prezzi vanno ora stimati tenendo conto dei manufatti edilizi legittimamente realizzati ed effettivamente presenti, senza valutare la possibile utilizzazione diversa da quella per cui trattasi. Sarà utilizzato il metodo comparativo: ovvero i beni verranno paragonati a beni simili di recente compravendita, facendo uso del relativo "prezzo medio di mercato al metro quadro" fornito dagli Osservatori Immobiliari (Agenzia del Territorio, Nomisma, Gabetti, ecc...), corretti da opportuni coefficienti di merito inerenti alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni.

**6.1 Prezzi medi fabbricati residenziali**

Si è scelto di fare uso dei dati dell'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I valori risultano:

Consulente Tecnico Edilizio - Dr. Ing. Silvio C. ...

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 393/11/R.G. Es.



7. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

Verrà qui determinato il valore dell'alloggio, nonché di eventuali accessori e nulla escluso, in ragione di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stato delle opere e dei luoghi. Si riportano le calcolazioni dei codici nelle tabelle a seguire:

**METODO COMPARATIVO - VALORE DEI COEFFICIENTI DI MERITO**  
lotto unico F.32 - part. 2183 - sub 178, nulla escluso

Tra le condizioni oggettive estrinseche saranno considerate		LA ZONA	UNICA
Caratteristiche Posizionali	centralità e/o vicinanza	coeff	0,97
Caratteristiche Funzionali	dotazione di strutture e servizi	coeff	1,00
Caratteristiche Estetiche	ambiente e/o visuale	coeff	1,03
Caratteristiche Sociali	stabilità sociale/popolazione	coeff	1,00
		<b>coeff.1</b>	<b>1,00</b>

Tra le condizioni oggettive intrinseche saranno considerate		L'EDIFICIO	UNICO
Condizioni Funzionali	presenza e congruenza di impianti	coeff	1,10
Condizioni Estetiche	architettura e facciata	coeff	1,00
Condizioni Sociali	confort, sicurezza, condominio	coeff	0,98
Condizioni di Conservazione	manutenzione strutture e impianti	coeff	0,90
		<b>coeff.2</b>	<b>0,97</b>

		L'UNITA' IMMOB.	UNICA
Parametri Funzionali	bio-compatibilità, risparmio energ.	coeff	0,99
Parametri Esteriori	accro e finiture	coeff	1,00
Parametri Distributivi	piano, affaccio, esposizione, ecc.	coeff	1,04
Parametri Dimensionali	consistenza complessiva, tasse	coeff	1,15
Parametri di Conservazione	manutenz. investimenti e impianti	coeff	0,98
		<b>coeff.3</b>	<b>1,16</b>

Il coefficiente finale risulta **coeff. 1,12**

*Indagine di mercato*  
Dagli Osservatori Immobiliari si è rilevato, per la zona in esame, un prezzo di **€ 7 mq 1253,75**

*Superficie Commerciale (DM 23 Aprile 1998, n. 138)*  
Si è calcolata una superficie commerciale di **mq 117,00**

F.32 - part. 2183 - sub 178 VALORE COMMERCIALE **€ 164.291,40**

riepilogo:

F.32 - part. 2183 - sub 178.	VALORE COMMERCIALE	€	164.291,40
A detrarre spese per documenti catastali e urbanistici		€	2.900,00
<b>VALORE COMMERCIALE DEFINITIVO</b>		<b>€</b>	<b>161.391,40</b>
<i>centosessantaunomilatrecentonovantauno/40</i>			

Detto valore è stato assunto ammettendo che, dell'edificio, esistano collaudo e conformità strutturale secondo le norme antisismiche del 1981, ma non l'abitabilità (vedere par.1.1 - pag.5).

8. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 - Ubicazione
  - Allegato 2 - Lettere convocazione delle parti e ricevute
  - Allegato 3 - Richieste di documenti presso enti
  - Allegato 4 - Verbale di sopralluogo e scheda tecnica
  - Allegato 5 - Planimetrie e Documenti catastali
  - Allegato 6 - Copia Concessione Edilizia
  - Allegato 7 - Rilievo fotografico
  - Allegato 8 - Consegna Perizia alle Parti
  - Allegato 9 - tabelle ACI
  - Allegato 10 - Liquidazione dei Compensi del CTU
- Rosolini li, 25/05/2013

Il Consulente

Dr. Ing. Salvatore Lenacòlo

*[Handwritten signature of Dr. Ing. Salvatore Lenacòlo]*

*[Professional stamp of Dr. Ing. Salvatore Lenacòlo]*