

DD 16-2-99

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzione Immobiliari  
Procedura esecutiva  
n° 622 Reg. Esec. Imm. 1994 R.E.I.

Sicilcassa / *Amministratore*

PERIZIA

di stima di immobili urbani

Ing. Giuseppe Albanese Viale Teocrito, 71 Siracusa

Relazione tecnica

DATA

30 GEN. 1999

IL TECNICO:

Ing. Albanese Giuseppe



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
2 FEB. 1999  
IL COLLABORATORE



STUDIO TECNICO  
Ing. GIUSEPPE ALBANESE  
Teorico, 71 - Tel. (0931) 65.236  
95100 SIRACUSA  
Pec: PIA@LEN.CPP 23A16 F107S  
Partita IVA: 00156050890

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N° 622/1994 R.E.I.

promossa da

Sicilcassa contro ~~XXXXXXXXXX~~

Perizia di stima di immobili urbani

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 16/7/94 la Sicilcassa S.p.A.:  
premessi che ad istanza della predetta - gestione di Credito Fondiario - veniva  
notificato in data 25/5/94 atto di precetto col quale si intimava alla  
di pagare nel termine di gg. 10 dalla notifica la complessiva somma di £.  
51.198.557 in dipendenza di rate impagate e capitale residuo degli atti di mutuo  
fondiario in Notar del e del che la debitrice non  
aveva provveduto al pagamento,  
dichiarava di volere sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti immobili di  
proprietà di , con sede in , Via n.10;

Unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio recentemente costruito  
su lotto di terreno esteso mq. 4.260 in c.da Corvo - Villasmundo - fraz. del  
comune di Melilli - confinante con area di pertinenza delle pal. P/1 P/2 P/3 della  
Secor, con strada di pertinenza della pal. P/2, con strada di lottizzazione -  
costituito dalla part. 1187 del F. di mappa 15;

Appartamento con accesso a sx salendo la scala a piano terra dell'edificio S7  
sc.B int.7 di n.4 vani e accessori esteso mq.94 e superficie scoperta di mq.80; in  
catasto F.15 part.1264/sub11;

Appartamento con accesso a dx salendo la scala a piano II e III dell'edificio S7



sc. B int. 12 esteso mq. 93,81 composto da 4 vani e accessori e superficie scoperta di mq. 120; in catasto F.15 part.1264/sub 16 e 17 q.p.;

Appartamento con accesso a sx salendo la scala a piano secondo e terzo dell'edificio S7 sc.D int.23 esteso mq.93,81 composto da 4 vani e accessori e superficie scoperta di mq.120; in catasto F.15 part.1264/sub 31 e 33 q.p.;

Appartamento con accesso a dx salendo la scala a piano II e III dell'edificio S7 sc.D int.24 esteso mq. 93,81, composto di 4 vani e accessori e superficie scoperta di mq. 120; in catasto F.15 part. 1264/sub 32 e 33 q.p.;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7 sc.B esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 50;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7 sc.B esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 51;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7 sc.B esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 53;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7 sc.B esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 54;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7 sc.B esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 65;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7 sc.B esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 66.-

Stipulava la Sicilcassa che il pignoramento si estendeva a tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze degli immobili sopra descritti e frutti di essi.

Il Giudice dell'esecuzione cons. dott. Paolo Montoneri con decreto del 28/5/97

disponeva la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti, nonché del

CTU che nominava nella persona di me sottoscritto ing. Giuseppe Albanese

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



per la stima dei beni pignorati, davanti a sé per il giorno 24/3/98.-

In tale udienza accettavo l'incarico e prestavo giuramento.-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. OPERAZIONI ESEGUITE

Dato il numero delle unità e la difficoltà della individuazione esatta di esse ho ritenuto, per il sicuro risultato da ottenere, di svolgere indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli al fine di individuare le costruzioni realizzate dalla società [redacted] nella contrada "Corvo" di Villasmundo, fraz. di Melilli, e di riscontrare in esse le unità pignorate da stimare.-

Analoga indagine è stata effettuata presso l'UTE di Siracusa, affinché dai dati di ogni unità ivi annotata si potesse passare alla individuazione di esso nell'edificio contenitore.-

Si è trattato, perciò, di verificare nello incarto del Comune e dell'UTE quale edificio della zona corrispondeva a quello riportato nell'atto di pignoramento con la indicazione S7.-



Munito della documentazione rilasciata dall'UTE e dal Comune di Melilli ho potuto effettuare i riscontri sui luoghi e la visita con i conseguenti accertamenti - necessari alla determinazione del valore di mercato - delle unità oggetto della stima.-

## 3. APPARTAMENTI

### 3.1 DESCRIZIONE

Le unità immobiliari pignorate sono tutte comprese nell'edificio indicato S7 della società costruttrice [redacted] ricadente nella lottizzazione esistente in Villasmundo nella contrada "Corvo" nella quale contrada è stato realizzato un notevole numero di edifici contenenti unità abitative e di servizi, nonché opere di urbanizzazione.-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Come può dedursi dalla planimetria che si allega alla presente, l'edificio S7 - che non ricade nella particella catastale 1187, come riferito nell'atto di pignoramento, ma 1264 come indicato nella individuazione delle unità immobiliari nell'atto stesso - ha accesso dalla Via Vittorio Emanuele - strada statale n°114 Siracusa-Catania - percorrendo per una lunghezza di circa m. 350 la strada di lottizzazione che si diparte da detta Via Vittorio Emanuele e procede in senso Nord Ovest / Sud Est in linea retta. - Al termine di questa strada esiste una traversa che la taglia obliquamente in senso Ovest Est. - Nel braccio Est di questa traversa si prospetta l'intero edificio S7 con il suo lato di Sud. -

La particella catastale sulla quale sorge l'edificio è indicata con il numero 1264. -

L'edificio contiene cinque palazzine accostate dotate di cinque scale, di cui quattro disposte in linea lungo la traversa predetta con orientamento da Est ad Ovest ed adiacenti una all'altra in maniera da formare un unico lungo edificio; la quinta scala e quindi la quinta palazzina è adiacente alla fila delle precedenti alla quale si appoggia con uno spigolo dell'edificio girato verso Nord e allineato all'ultimo tratto della strada di lottizzazione che proviene dalla strada statale n°114. -

Il fabbricato è a struttura portante in cemento armato intelaiata poggiante al suolo su graticcio di travi rovescie, come di norma. -

La costruzione comprende piano sottostrada ove ricadono i garages, piano terra, primo e secondo contenenti gli appartamenti per abitazioni civili e terrazza di copertura accessibile e calpestabile pavimentata con mattonelle di cemento e griglia. -





Le scale presentano i gradini e i pianerottoli rivestiti di marmo e sono dotate di ascensori che però si fermano al piano secondo consentendo di raggiungere la soprastante terrazza solo a piedi. -

Dai prospetti, trattati con plastico graffiato, fuoriescono ampie balconate in numero di tre per ogni appartamento. - Attorno all'edificio è stato lasciato spazio libero che viene utilizzato a verde. -

I finimenti interni sono di buona qualità ed adoperati in modo da ottenere una discreta immagine dell'opera finita. -

La porta di ingresso è blindata, i pavimenti di ceramica corrente nei vani e nelle balconate, gli infissi interni di mogano o noce di tanganica tamburati, gli esterni di alluminio e gli avvolgibili in plastica, rivestimento di alcune pareti della cucina e di tutte le pareti del bagno con piastrelle di ceramica, pareti pitturate a stucco, impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento incassato. -

La superficie degli appartamenti è indicata negli elaborati di progetto in mq. 94 ed essa corrisponde agli elaborati stessi per i quali ho proceduto alla misurazione grafica. -

Sono pignorati quattro appartamenti:

L'appartamento scala B piano terra interno 7;

L'appartamento scala B piano secondo interno (2);

L'appartamento scala D piano secondo interno (23);

L'appartamento scala D piano secondo interno (24);

La terrazza scala B sopra l'appartamento interno 12

Le terrazze scala D sopra gli appartamenti interni (23 e 24)



CONFINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'intero edificio S7 confina con la parte inediticata del lotto di terreno nel quale sorge, indicato con il numero catastale 1264 e più specificatamente con la traversa costituente parte della particella 1132 posta a Sud dell'edificio e ad Est ed ancora con gli edifici P2 e P3 a Nord ove ricade anche la particella 1186.-

Le singole unità pignorate confinano come appresso:

L'appartamento a piano terra, scala B interno 7, confina: a Nord con spazio condominiale, a Sud con spazio a verde annesso all'appartamento, ad Est con la scala B e l'appartamento int.8, ad Ovest con l'appartamento int.14 della scala C.-

L'appartamento scala B piano secondo int. 12 confina: a Nord con area su spazio condominiale, a Sud con area sul terreno annesso all'appartamento terrano sovrastante, ad Est con l'appartamento int. 5 della scala A, ad Ovest con la scala B e l'appartamento int. 11 della scala B.-

L'appartamento scala D piano secondo int. 23 confina: a Nord con area su spazio condominiale, a Sud su area sovrastante al terreno posto in corrispondenza di questo appartamento, ad Est con la scala D e l'appartamento int.24 della medesima scala D, ad Ovest con area su spazio condominiale.-

L'appartamento scala D piano secondo int. 24 confina: a Nord con area su spazio condominiale, a Sud con area su terreno annesso all'appartamento terrano sovrastante a questo, ad est con l'appartamento int. 17 della scala D, ad Ovest con la scala D e l'appartamento int. 23.-

Le terrazze sovrastanti questi appartamenti ripetono i confini degli appartamenti medesimi.-

#### DATI CATASTALI

L'appartamento scala B int. 7 p.t. è annotato nel N.C.E.U. di Melilli alla partita a pag. 8092825 in testa alla ditta [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



propr. per 1/2 e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] propr. per 1/2 col

seguinte carico: F.M. 15 N° di mappa 1264/11 EDIF S7 sc.B i.7 PT Z.C.2 CAT.

A/3 CL 2 cons. cons. vani 6 R.C. £. 960.000.-

Appart. a piano 2° Sc. B int. 12 è annotato alla partita 5591 in testa alla ditta

[redacted], con sede in [redacted], col seguente carico: F.M. 15 n.m. 1264/16

ED. S7 Sc. B i.12 p.2° ZC 2 CAT. A/3 CL 2 cons. vani 5,5 R.C. £. 880.000.-

Appartamento scala D int. 23 è annotato nel N.C.E.U. di Melilli alla partita 5591

in testa alla ditta [redacted], con sede in [redacted], col seguente carico: F.M.

15 n.m. 1264/31 EDIF S7 Sc. D i. 23 p. 2° ZC 2 Cat. A/3 CL 2 consistenza 5,5

R.C. £. 880.000.-

Appartamento scala D int. 24 è annotato nel N.C.E.U. di Melilli alla partita 5591

in testa alla ditta [redacted], con sede in [redacted], col seguente carico: F.M.

15 n.m. 1264/32 ED. S7 Sc. D i.24 p. 2° ZC 2 Cat. A/3 CL 2 consistenza 5,5

R.C. £. 880.000.-

Terrazza scala B p. 3° è annotata alla partita 1002//8 in testa alla ditta [redacted]

[redacted], nato ad [redacted] il [redacted] propr. per 1/2; [redacted]

nata ad [redacted] il [redacted] 3 propr. per 1/2, col seguente carico: F.M. 15 n.m.

1264/17 ED. S7 Sc. B p. III ZC 2.-

Terrazza scala D p. 3° è annotata alla partita 5591 in testa alla ditta [redacted]

[redacted], con sede in [redacted], col seguente carico: F.M. 15 n.m. 1264/33 ED. S7 Sc.

D p. 3° contrada Corvo ZC 2.-

#### 3.4 STIMA DEGLI APPARTAMENTI

Come è stato ripetuto, gli appartamenti hanno le medesime caratteristiche di

superficie, distribuzione dei vani, esposizione geografica, qualità delle strutture

e delle rifiniture. Variano l'altezza esterna di ciascun piano, rispetto al suolo,



ma si tratta di pochi piani per cui la diversa altezza non ha potere discriminante  
in più le diverse altezze di piano sono equilibrate da vantaggi e svantaggi  
reciproci che non determinano una apprezzabile differenza di prezzo.- Anche la  
esposizione non determina differenza di prezzo essendo identica ai diversi  
appartamenti.-

Date le condizioni di mercato della zona che non presenta sviluppo demografico  
né accrescimento degli insediamenti come si verificava in passato per il notevole  
divario dei prezzi con Augusta dove una unità abitativa aveva un prezzo elevato  
dovuto anche allo scarso rinvenimento di aree edificabili, divario che oggi pur  
persistendo ed anzi pur maggiorato non è alimentato da mercato per mancanza di  
capitali non può essere che contenuto e certamente non apprezzabilmente  
diverso dal prezzo effettivo di vendita praticato nel periodo della costruzione  
effettuata negli anni ottanta.-

Si ritiene di adottare il prezzo unitario di £./mq. 950.000 che tiene conto di tutte  
le circostanze sopra riferite e che conduce per ogni appartamento al prezzo di  
mercato di £. 90.000.000 tonde ( $\text{£. } 950.000 \times \text{mq. } 94 = \text{£. } 89.300.000$ ) essendo  
eguale per gli appartamenti la superficie coperta di mq. 94.-

Il prezzo dell'appartamento a piano terra va aumentato del valore dell'area  
coperta annessa.-

Per la convalida di questo valore si esegue la stima dell'immobile col criterio  
della capitalizzazione del reddito.-

Se i due risultati sono concordanti vuol dire che i valori ottenuti sono  
compatibili con il mercato dei beni edilizi.-

Tenuto conto della estensione e della qualità dell'appartamento del quale si  
stima il reddito si può fissare il fitto di locazione mensile medio di £./mese





450.000 lorde.-

Se ne ottiene il reddito annuo lordo ~~che~~ con l'aggiunta degli interessi, tenuto conto che il fitto mensile è anticipato, di £. 5.500.800 ( $£. 450.000 \times 12,224 = £. 5.500.800$ ).-

Il reddito netto si ottiene riducendo questo importo del 30% per tasse, manutenzione, periodi di sfritto etc..-

Se ne ottiene il reddito annuo netto di £. 3.850.560 ( $£. 5.500.800 \times (1-0,30) = £. 3.850.560$ ).-

Il valore capitale si ottiene dalla capitalizzazione di questo importo.-

Importanza essenziale in questo calcolo ha la scelta del tasso di interesse.-

Non ritengo che per operazioni svolte fra privati possa essere ritenuto valido e congruo un tasso minore del 4%.-

Questo tasso di interesse così scelto determina un valore capitale di £. 96.264.000 ( $£. 3.850.560 : 0,04 = £. 96.264.000$ ).-

Questo valore è molto vicino a quello dedotto fissando empiricamente il prezzo unitario della costruzione in £./mq. 950.000, prezzo unitario non praticabile oggi assolutamente per costruzioni a nuovo che però a causa della profonda crisi non vengono realizzate.-

Il prezzo di mercato trovato col criterio empirico del confronto in £. 90.000.000 indica al 4% un reddito di £./mese 420.718.-

Come si vede, la differenza riscontrata rientra abbondantemente nei limiti di tolleranza relativi alle operazioni di stima.-

Appare opportuno perciò mediare fra i due risultati ed adottare il prezzo medio di mercato di £. 93.000.000 per ciascun appartamento e per contanti.-

**GARAGES**





#### 4.1 Descrizione

Sono pignorati sei garages, di cui quattro indicati con i numeri catastali subalterni 50-51-53-54 della scala B e due indicati con i numeri catastali subalterni 65-66 della scala E.-

I garages, posti, come si è detto in precedenza, al piano sottostrada ricadono quattro sotto la palazzina o scala B e due sotto la palazzina D.- L'accesso ai locali è consentito da una corsia che ricade nel lato Nord di essi.-

Sono rifiniti con infisso di accesso in serranda metallica del tipo basculante; il pavimento è costituito da gettata di calcestruzzo di cemento, le pareti ed il soffitto sono rivestiti con rinzauffo di sabbia e cemento e lasciati grezzi; la illuminazione è consentita da un punto luce.-

I garages vengono indicati con i numeri catastali subalterni così come riportato nella planimetria che si allega.-

#### 4.2 CONFINI

I confini sono:

Per il garage n°50: a Nord la corsia di accesso, ad Est il garage n°48, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°52;

Per il garage n°51: a Nord la corsia, ad Est il garage n°50, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°52;

Per il garage n°53: a Nord la corsia, ad Est la scala B, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°54;

Per il garage n°54: a Nord la corsia, ad Est il garage n°53, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°55;

Per il garage n°65: a Nord la corsia, ad Est il garage n°64, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°66;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Per il garage n°66: a Nord la corsia, ad Est il garage n°65, a Sud il terrapieno

condominiale, ad Ovest la scala D.-

### 4.3 DATI CATASTALI

I garages sono annotati nel N.C.E.U. di Melilli alla partita n°5591 in testa alla ditta , con sede in , col seguente carico: F.M. 15 di Melilli part.lla 1264/50-51-53-54-65-66 con i dati nell'ordine precedente:

1264/50	C.da Corvo ed. S7 s.B i. 7 p.s. Zc2 Cat. C/6 Cl.6^ cons.16 R.C.129.600
1264/51	" " " " " i.8 " " " " " " " " 17 R.C.137.700
1264/53	" " " " " i.10 " " " " " " " " 137.700
1264/54	" " " " " i.11 " " " " " " " " 137.700
1264/65	" " " " "D i.18 " " " " " " " " 137.700
1264/66	" " " " " " " " " " " " " " 137.700

### 4.4 STIMA DEI GARAGES

La stima dei garages non può che essere conseguenziale alla stima degli appartamenti perché entrambi sono beni edilizi ed entrambi risentono gravemente della crisi edilizia che li attanaglia e non hanno caratterizzazione propria e diversa da quelli.-

Il reddito catastale per le unità abitative di vani 5,5 è di £. 880.000 per una superficie di mq.94.- Per i garages la R.C. è per mq. 17 pari a £. 137.700.- Il rapporto di valore catastale per i due diversi tipi di costruzione è di  $880.000:137.700 = 6,39$  che si arrotonda a 6,40 e cioè un appartamento vale 6,4 volte più del garage e perciò  $£.93.000.000:6,4 = £. 14.531.250$  e tondi £. 14.500.000.-

Questo non è vero perché i garages stimati al prezzo di mercato di £.14.500.000





implicherebbero un prezzo unitario per mq. di £. 14.500.000; mq.17 = £./mq. 853.000 tonde.-

Prezzo notevolmente elevato ed esagerato se confrontato col prezzo unitario degli appartamenti che hanno diverse e costose rifiniture rispetto ai garages lasciati praticamente allo stato grezzo e privi di ogni servizio.-

Dovendo necessariamente istituire un confronto valido e razionale si ritiene di fissare per i garages il prezzo unitario in £./mq. 500.000 essendo pari a mq. 17 la superficie interna media di ciascun garage.-

Il prezzo di mercato di ciascun garage risulta così pari a £. 8.500.000 (mq. 17 x £/mq. 500.000 = £. 8.500.000) trascurando la lieve differenza per il garage 1264/50 di appena mq. 1.-

##### 5. STIMA DELLE AREE A PIANO TERRA ACCORPATE A SINGOLI APPARTAMENTI E DELLE TERRAZZE

Le aree collegate all'appartamento a piano terra vengono valutate forfettariamente in £. 5.000.000.

Le terrazze da stimare hanno la stessa superficie degli appartamenti sottostanti ai quali sono connessi anche catastalmente.- Per essi non può valere il principio di ritenere le aree scoperte annesse all'appartamento perché da esso staccate e non apportatrici di benefici per il piano sottostante.- Si ritiene di potere adottare il prezzo forfettario di £. 5.000.000 così come per le aree a piano terra.-

Da tale importo deve essere aumentato il valore dell'appartamento al quale è annessa la terrazza soprastante.-

##### RIEPILOGO DEI VALORI DELLE UNITA' PIGNORATE

Appartamento Scala B int.7 P.T. (1264/11)	£. 93.000.000
Area scoperta di proprietà esclusiva	<u>5.000.000</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale	98.000.000	98.000.000
--------	------------	------------

Appartamento Scala B int. 12 p. 2° e 3°	93.000.000	
---	------------	--

Terrazza soprastante (1264/17)	<u>5.000.000</u>	
--------------------------------	------------------	--

	98.000.000	98.000.000
--	------------	------------

Appartamento Scala D int. 23 p. 2° e 3°	93.000.000	
---	------------	--

Terrazza soprastante	<u>5.000.000</u>	
----------------------	------------------	--

	98.000.000	98.000.000
--	------------	------------

Appartamento Scala D int. 24 p. 2° e 3°	93.000.000	
---	------------	--

Terrazzo soprastante	<u>5.000.000</u>	
----------------------	------------------	--

	98.000.000	<u>98.000.000</u>
--	------------	-------------------

Valore degli appart.ti	£. 392.000.000	
------------------------	----------------	--

Garages:

n° 6 x £. 8.500.000 = £.

Valore dei garages	<u>51.000.000</u>	
--------------------	-------------------	--

Valore dei beni stimati	£. 443.000.000	
-------------------------	----------------	--



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. CONSIDERAZIONI

Dalle indagini catastali è risultato, come riferito nel corso della presente relazione:

- che l'appartamento ubicato nella scala B a piano terra distinto con il numero int. 7 è annotato nel N.C.E.U. alla partita 1002825 in testa ai coniugi, pervenuto loro per atto di compravendita del [ ] in Notaio Concetta Messina da Canicattini Bagni trascritto alle Ipoteche il 19/10/93;
- che il lastrico solare al piano 3° della scala B soprastante l'appartamento ubicato nella scala B int. 12 indicato in catasto col numero 1264/17 è annotato alla partita 1007218 in testa alla ditta [ ]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



113

coniugi loro pervenuto per metà ciascuno per atto di compravendita del  
in Notaio ... valutato il 4/10/93 al n°687.00.93.-

Ne consegue che detti trasferimenti sarebbero precedenti all'atto di  
pignoramento datato 16/7/94 e notificato il 20/7/1994.-

Se i dati catastali non sono errati debbono essere esclusi dal pignoramento  
l'appartamento terrano ricadente nella scala b int.7 (n°1264/11 - Par.ta 1002825)  
e la terrazza soprastante allo appartamento ricadente nella scala B al p. 2° int.12  
(n°1264/17 - Par.ta 1002718).-

## 12. ALLEGATI

Planimetria - Certificati catastali delle unità particelle 1264/11 e 1264/17 -Spe-  
cifica delle competenze e spese.-

Siracusa li 30 GEN. 1999

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

H.C.T.U.  
(Ing. Giuseppe Albanese)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

*-sezione esecuzioni immobiliari-*

INTEGRAZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

SICILCASSA S.p.A.

CONTRO

N° 622/1994 R.E.I.

Il Giudice: *Dott. Fabio Letterio Ciraolo*

Il C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*

Data udienza: 24/03/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa  
dalla SICILCASSA S.p.A. contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ R.E.I.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**I. PREMESSA.**

Il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, con ordinanza del 15/05/2008, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 622/1994, promossa dalla Sicilcassa contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXXXX~~ (Via Trieste n° 10, al fine di integrare la relazione di consulenza tecnica redatta dall'ing. Giuseppe Albanese in data 30/01/1998, per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Accerti la regolarità urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di abitabilità e agibilità degli immobili pignorati;
- b) Aggiorni la stima agli attuali valori di mercato, previo accesso agli immobili medesimi.

Il giuramento veniva effettuato in data 25 novembre 2008 innanzi alla S.V.I. e veniva concesso il termine di 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione.

Il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 20 gennaio 2009 alle ore 15.00, e comunicava lo stesso alle parti a mezzo fax.

In tale data e a tale ora si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



precisamente a Villasmundo, frazione di Melilli, in Via delle Camelie n° 4, coadiuvato da persona di sua fiducia.

Quivi ha trovato la signora ~~XXXXXXXXXX~~, conduttrice dell'appartamento posto a piano terra dell'edificio S7, scala B, e del garage posto al piano seminterrato del medesimo edificio.

Accompagnato dai presenti si è ispezionato dapprima l'appartamento quindi il garage sopraccitati, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli. Non è stato possibile accedere agli altri immobili poiché non abitati da alcuno, ma, tenuto conto delle dichiarazioni rese dai capi condomini dei due edifici ove gli immobili sono ubicati, ovvero che nessuno degli immobili interessati alla presente procedura ha subito delle modifiche o ristrutturazioni dalla consegna degli appartamenti stessi e che le loro condizioni di manutenzione sono simili a quello dell'immobile ispezionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, e tenuto altresì conto di quanto osservato esteriormente agli stessi, si è potuto procedere alla stesura della presente relazione integrativa di consulenza.

Alle ore 16.30 le operazioni peritali venivano chiuse.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla seguente relazione integrativa.

#### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.**

**QUESITO a).**

Tutte le unità immobiliari fanno parte del complesso edilizio denominato "S7" sito in Via delle Camelie (ex C/da Corvo) e dotato di una prima concessione per la Esecuzione



di Opere n° 78/91 rilasciata in data 2 agosto 1991 dal Comune di Melilli e di una successiva concessione edilizia di variante n° 31/92 rilasciata in data 13 agosto 1993 (cfr. allegato A – copie licenza di costruzione n° 78/91 e n° 31/93).

Altresì è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico, settore VI – Servizi Territorio e Ambiente del Comune di Melilli in data 16 giugno 2004 da parte di tutti i condomini del complesso "S7", richiesta del certificato di abitabilità e agibilità per l'intero complesso. A tale domanda è seguita la richiesta da parte dell'U.T.C. del Comune di Melilli della seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo della struttura in c.a.;
- 2) certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del genio Civile di Siracusa per le struttura in c.a.;
- 3) versamento di € 13.248,40 comprensiva di sanzione, quale terza rata costo di costruzione;
- 4) tutta la documentazione propedeutica per il rilascio del numero di matricola per la messa in esercizio degli ascensori (cfr. allegato B – copia richiesta certificato di abitabilità).

Tale richiesta risulta ad oggi inevasa, e pertanto per tale complesso edilizio non è stato rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

**QUESITO b).**

#### *DESCRIZIONE.*

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA, CORPO B: è costituito da ingresso, cucina, salone, disimpegno, bagno, lavanderia, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Cucina, lavanderia e una delle due camere da letto sono prospicienti, attraverso porte-finestre e finestra, su un balcone orientato a sud su Via delle Camelie; salone, bagno e l'altra



camera da letto sono prospicienti, attraverso porte-finestre e finestre, su due balconi orientati a nord su uno spazio condominiale; il disimpegno e il ripostiglio sono privi di luce ed aerazione naturale.

Tali ambienti presentano un'altezza interna di m 2.70 e sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. La cucina presenta un condizionatore a split.

La pavimentazione è con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento del bagno, dalla lavanderia e della cucina; il bagno si compone di n° 4 pezzi (vaso, bidè, lavandino e vasca) in porcellana di colore beige, la lavanderia si compone di n° 2 pezzi (vaso e pilozza) in porcellana bianca e sono collegati entrambi alla rete idrica e fognaria comunale.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile e lo strato di finitura è costituito da tinteggiatura con colorazione diversa per i vari ambienti.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, alcuni con pannelli ciechi, altri con inserti in vetro; quelli esterni sono in alluminio anodizzato e presentano, come dispositivo di oscuramento, avvolgibile in plastica; il portone di ingresso alla palazzina è in alluminio anodizzato con pannelli in vetro, mentre il portone d'ingresso alla unità abitativa è blindato con rivestimento in legno massello.

Le caratteristiche costruttive delle altre unità abitative oggetto della presente procedura sono pressoché identiche a quelle dell'appartamento prima descritto.

Inoltre si rileva che il collegamento verticale del corpo B avviene attraverso delle scale interne interamente rivestite in lastre di marmo, mentre manca l'ascensore anche se è presente il vano atto a contenerlo; il collegamento verticale del corpo D avviene attraverso sia delle scale interne interamente rivestite in lastre di marmo sia attraverso un ascensore.



Sia la palazzina B che la D, facenti parte del complesso edilizio S7, hanno struttura portante in conglomerato cementizio armato e tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm 8; non presentano segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trovano in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione dell'intonaco esterno (del tipo civile con finitura al plastico graffiato), che, in corrispondenza dei sottobalconi, si presenta distaccato con rinvenimento dei ferri costituenti il solaio.

La zona ove è sito il complesso è periferica-residenziale.

Ogni appartamento ha una superficie commerciale pari a circa mq 116,00 ripartita nei seguenti ambienti (cfr allegato C – documentazione fotografica):

INGRESSO	4,65
CUCINA	13,76
SALONE	28,08
DISIMPEGNO	5,25
LAVANDERIA	5,52
BAGNO	6,80
RIPOSTIGLIO	2,04
LETTO 1	16,77
LETTO 2	12,00
TOTALE SUP. UTILE	94,87
SUPERFICIE MURI	14,23
TOTALE SUP. LORDA	109,10
BALCONI (3,72+9,72+9,12)	22,56
SUP. COMM. EQUIVALENTE (22,56)/3	7,44
TOT. SUP. COMMERCIALE (109,10+7,44)	116,55

GARAGE UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO, CORPO B: La sua superficie è di circa mq 17,50; non presenta alcun tipo di pavimentazione ma solamente un battuto in conglomerato cementizio, l'intonaco è privo dell'ultimo strato di finitura e presenta infisso esterno in lamierino verniciato con apertura del tipo basculante.

L'accesso al garage avviene sia da una corsia coperta posta a nord, sia internamente dal vano scala condominiale (cfr allegato C – documentazione fotografica).



Le caratteristiche costruttive degli altri cinque garage oggetto della presente procedura, sono identiche a quelle prima descritte.

*STIMA DELL'IMMOBILE.*

Al fine di pervenire alla stima del valore venale si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile agli immobili. Si fa presente che nella valutazione dei due appartamenti posti nel corpo D, entrambi a piano secondo, si è tenuto conto della presenza dell'ascensore; nella valutazione dell'appartamento posto nel corpo B a piano terra si è tenuto conto dell'area scoperta di propria pertinenza, e nella valutazione dell'unità abitativa del corpo B a piano secondo, della mancanza dell'ascensore.

Stima a reddito.

Il canone anticipato, al netto delle tasse, che si è fissato per le singole unità immobiliari tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, ed è stato determinato a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Villasmundo e dintorni, per immobili simili a quelli da stimare.

Da questo canone, moltiplicato per 12 mesi, si ricava il reddito netto annuo, e capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore a reddito è quello riportato nel seguente schema:



	Canone	Mesi	Tasso	Spese	Valore V'
Immobile Corpo B, P.T.	250,00	x 12,00	÷ 0,03	x 0,90	90.000,00
Immobile Corpo B, P.2°	230,00	x 12,00	÷ 0,03	x 0,90	82.800,00
Immobile Corpo D, P.2°	280,00	x 12,00	÷ 0,03	x 0,90	100.800,00
Immobile Corpo D, P.2°	280,00	x 12,00	÷ 0,03	x 0,90	100.800,00
Garage	30,00	x 12,00	÷ 0,03	x 0,90	10.800,00

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al mq per i lotti in questione sono:

	Sup. Comm. (mq)	Valore al mq	Valore V''
Immobile Corpo B, P.T.	116,00	800,00	92.800,00
Immobile Corpo B, P.2°	116,00	700,00	81.200,00
Immobile Corpo D, P.2°	116,00	850,00	98.600,00
Immobile Corpo D, P.2°	116,00	850,00	98.600,00
Garage	17,50	500,00	8.750,00

Dalla media aritmetica dei due valori trovati V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

	Valore V'		Valore V''	÷	VALORE
Immobile Corpo B, P.T.	90.000,00	+	92.800,00	2	<b>91.400,00</b>
Immobile Corpo B, P.2°	82.800,00	+	81.200,00	2	<b>82.000,00</b>
Immobile Corpo D, P.2°	100.800,00	+	98.600,00	2	<b>99.700,00</b>
Immobile Corpo D, P.2°	100.800,00	+	98.600,00	2	<b>99.700,00</b>
Garage	10.800,00	+	8.750,00	2	<b>9.775,00</b>

Pertanto riassumendo si hanno i seguenti valori venali:

**Immobile Corpo B, P.T.: € 91.400,00 (euro novantunomilaquattrocento/00)**

**Immobile Corpo B, P.2°: € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)**

**Immobile Corpo D, P.2°: € 99.700,00 (euro novantanovemilasettecento/00)**

**Immobile Corpo D, P.2°: € 99.700,00 (euro novantanovemilasettecento/00)**



Ing. Orazio Muscato

---

N° 6 Garage (9.775,00x6): € 58.650,00 (euro cinquantottomilaseicentocinquanta/00)

TOTALE: € 431.450,00 (euro quattrocentotrentunomilaquattrocentocinquanta/00)

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- allegato A – copie licenza di costruzione n° 78/91 e n° 31/93;
- allegato B – copia richiesta certificato di abitabilità;
- Allegato C – documentazione fotografica;
- verbale di sopralluogo.

Altresì si allegano:

- copia trasmissione fax alle parti per sopralluogo;
- copia trasmissione della presente relazione alle parti;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 04/02/2009

IL TECNICO

*Ing. Orazio Muscato*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

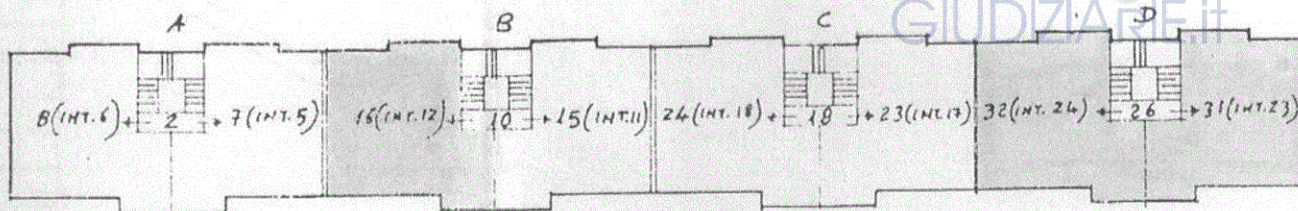
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

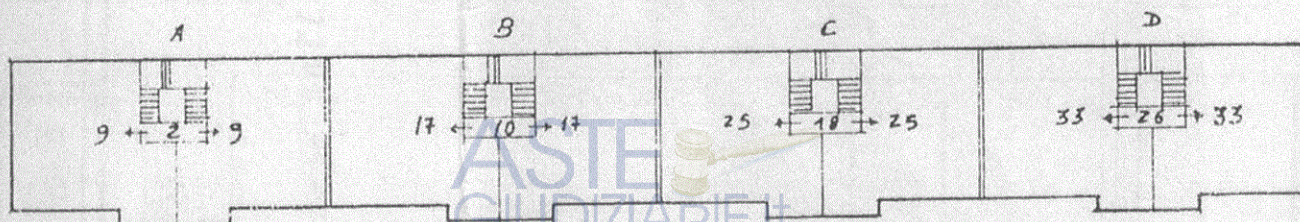
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



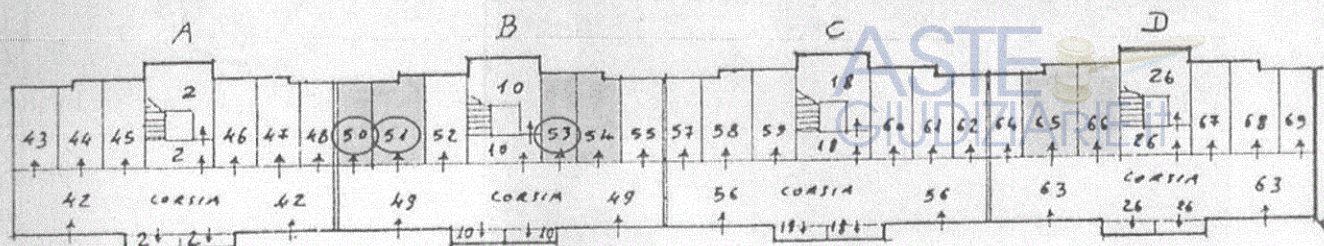
# PIANO SECONDO



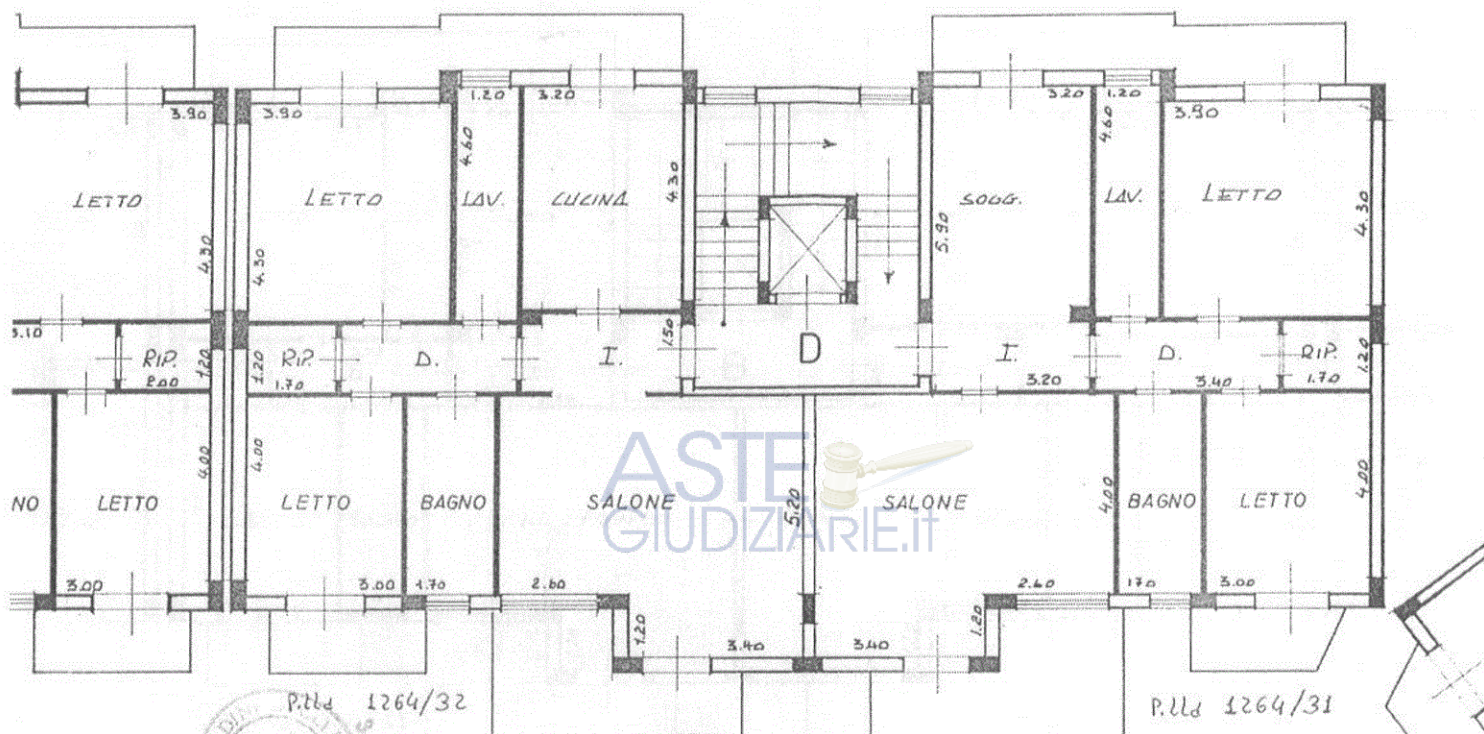
# PIANO TERZO



# PIANO SOTTOSTRADA

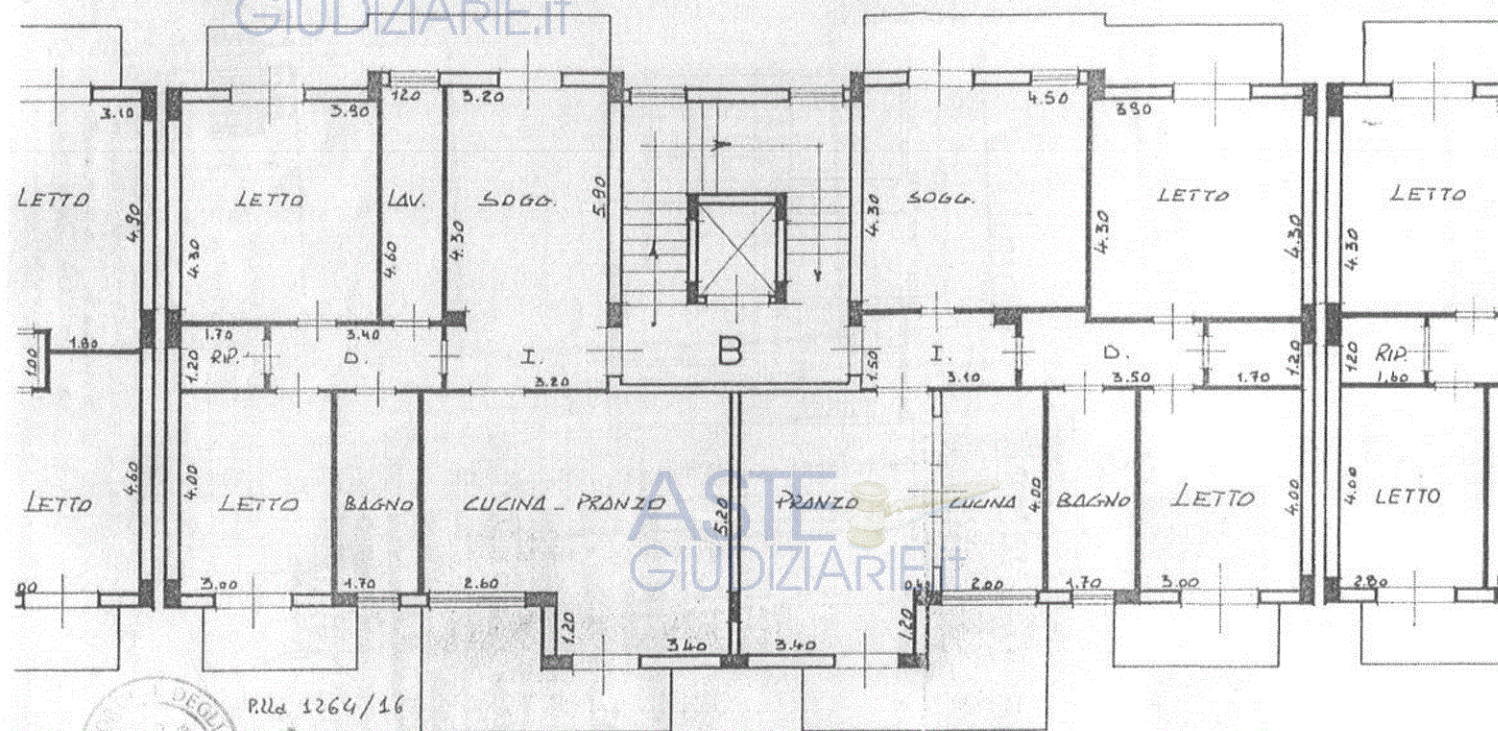






Piano secondo





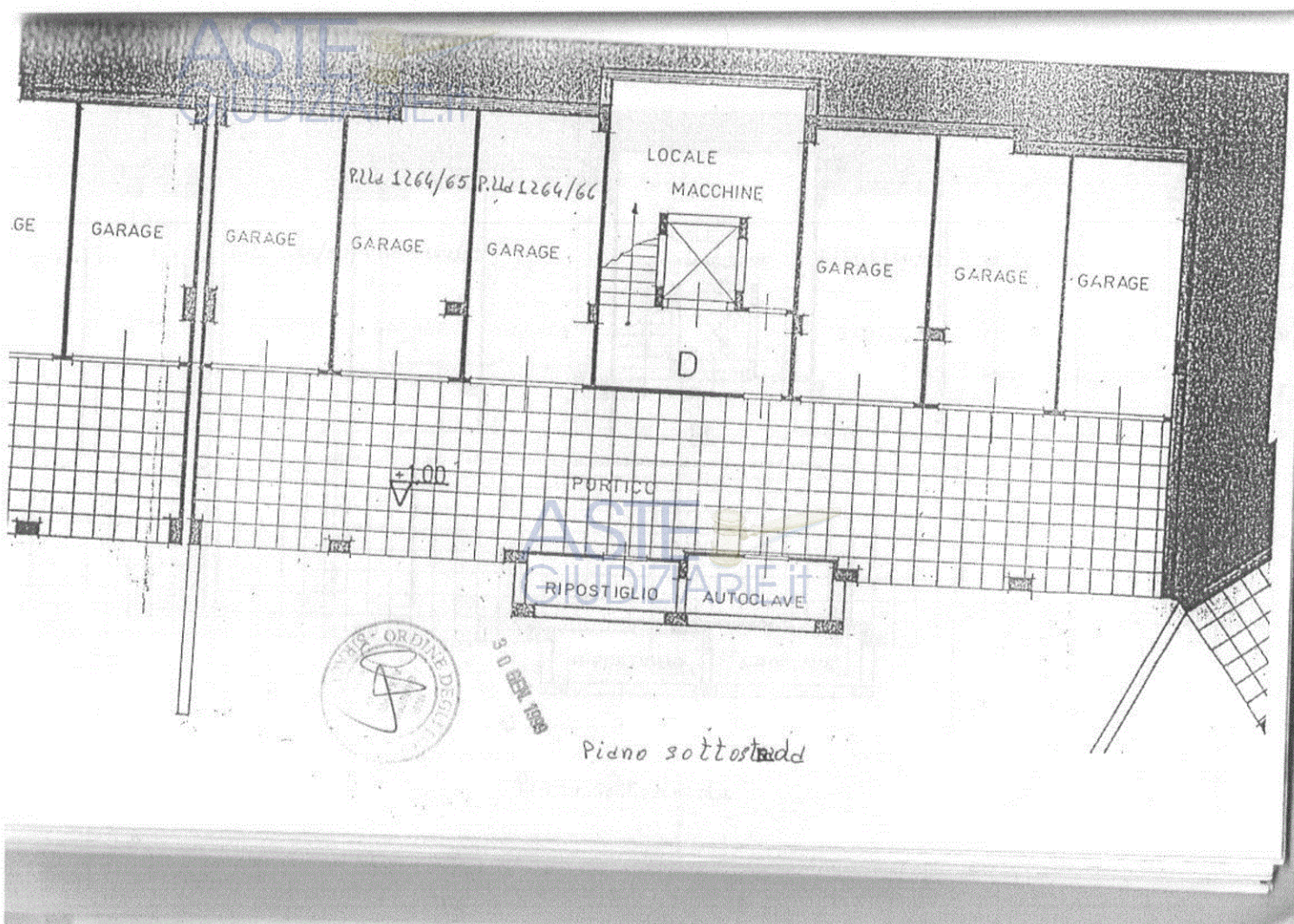
Piano secondo



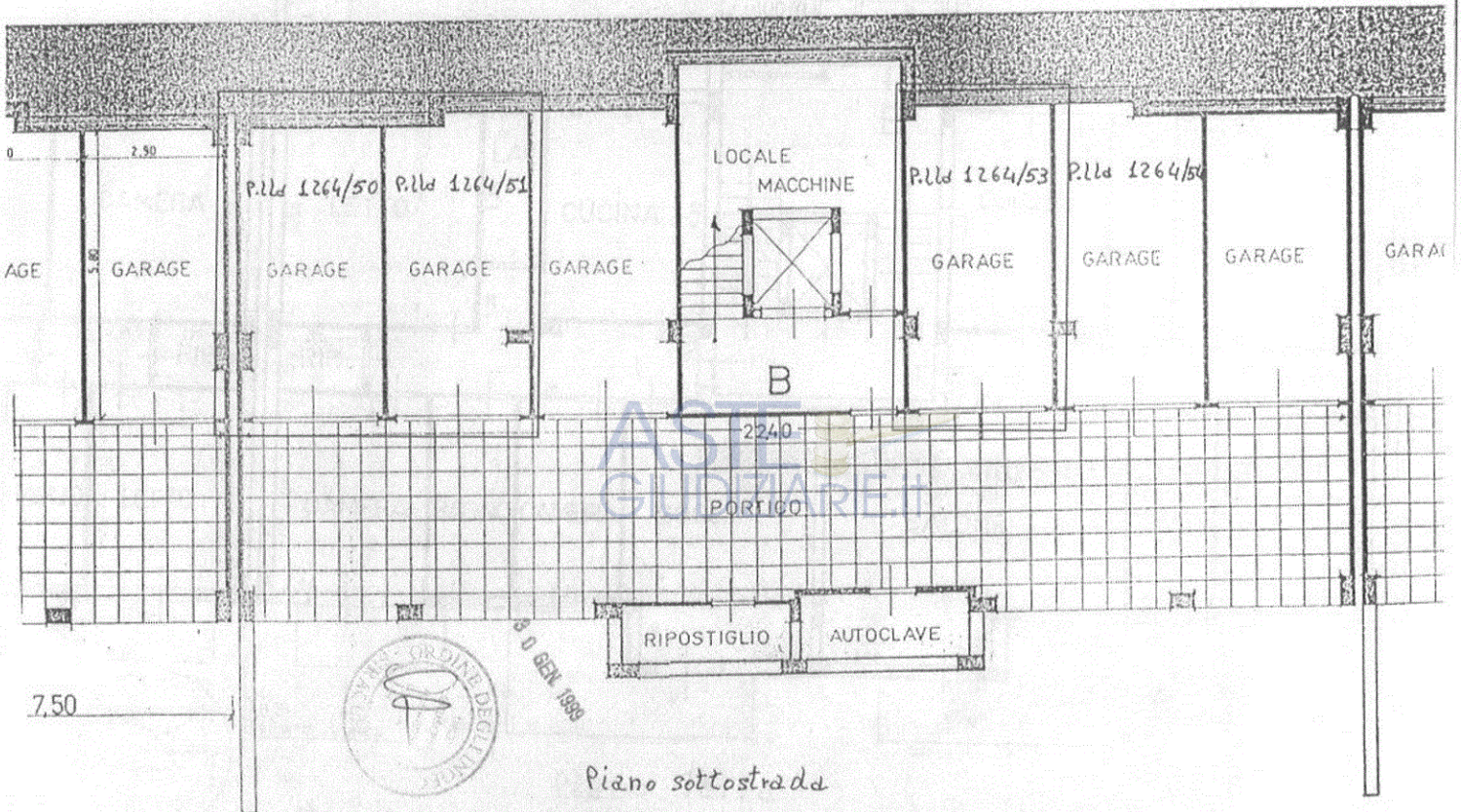
P.lla 1264/16

30 GEN 1999











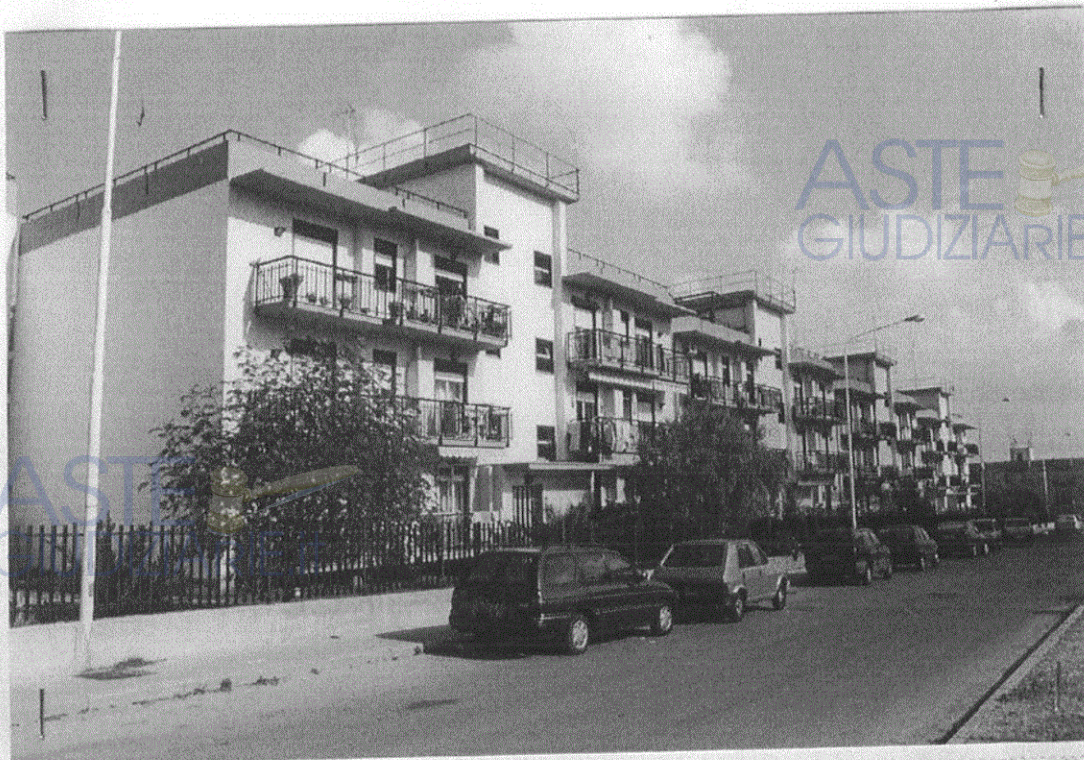


FOTO N. 1) EDIFICIO S7 - PROSPETTO SUD



FOTO N. 2) EDIFICIO S7 - PROSPETTO SUD