

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **26/1994** - G.E. dott.ssa **ROMEO ALESSIA**

DEBITORE:

[REDACTED]  
[REDACTED]

CREDITORE:

**INPS**

CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA n° 2 del 18/03/2022**

**IL C.T.U.**  
arch. Rosaria Allegra



## 1) GENERALITA'

La presente relazione viene redatta dalla sottoscritta, arch. Rosaria Allegra, ad integrazione della precedente relazione di consulenza tecnica depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa in data 14/11/2021, su disposizione del G.E., dott.ssa Romeo Alessia.

VISTO il verbale d'udienza del 13/01/2022, con il quale l'Ill.mo Giudice *“dispone il richiamo dell'esperto affinché adegui il valore di stima del compendio pignorato, tenendo conto, sotto il profilo catastale, dell'impossibilità di procedere alla regolarizzazione, nonché della decurtazione dei costi necessari per procedere alla regolarizzazione urbanistica”*.

CIO' POSTO,

la sottoscritta CTU ha provveduto alla valutazione estimativa dell'immobile in oggetto.

## 2) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Nella tabella appresso riportata viene indicato il calcolo della superficie equivalente del fabbricato che potrebbe essere regolarizzato urbanisticamente ma non catastalmente; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo *“Come si valutano fabbricati e terreni edificatori”*, edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

In riferimento alla porzione di fabbricato per la quale non è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale viene calcolata la superficie coperta, con l'indicazione della rispettiva altezza.



<b><u>IMMOBILE "1A - F"</u></b>	<b><u>SUP. NETTA</u></b> (mq)	<b><u>COEFF.</u></b>	<b><u>SUP. EQUIV.</u></b> (mq)
P.T. – Ingresso vano-scala	12,92	0,60	7,75
P.T. – Falegnameria	85,10	0,60	51,06
I P – Disimpegno	8,89	1,00	8,89
I P – Letto	2,75	1,00	2,75
I P – Soggiorno	13,80	1,00	13,80
I P – Wc	5,98	1,00	5,98
I P – Sala da pranzo	16,77	1,00	16,77
I P – Cucina	11,49	1,00	11,49
I P – Letto	18,47	1,00	18,47
I P – Pozzo Luce	3,92	0,33	1,29
II P – Ripostiglio	2,50	1,00	2,50
II P – Cucina-Pranzo	22,26	1,00	22,26
II P – Wc	5,15	1,00	5,15
II P – Disimpegno	3,06	1,00	3,06
II P – Letto	8,49	1,00	8,49
II P – Letto matrimoniale	16,99	1,00	16,99
I P – Balcone	12,62	0,33	4,16
II P – Terrazza	21,97	0,33	7,25
<b>Superficie equivalente di calcolo = S<sub>1A - F</sub> =</b>			<b>mq 208,11</b>

<b><u>IMMOBILE "1A - ABUS"</u></b>	<b><u>ALTEZZA (m)</u></b>	<b><u>SUP. COPERTA</u></b> (mq)
P.T. – Porzione abusiva	3,90	10,00
I P. – Porzione abusiva	3,10	10,00
<b>Superficie di calcolo = S<sub>1A - ABUS</sub> =</b>		<b>mq 20,00</b>



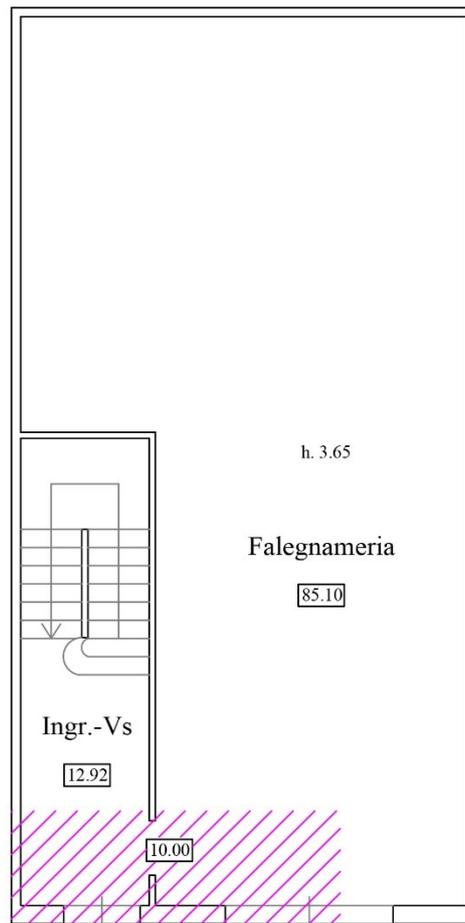
Tav.

1

# PORTOPALO DI CAPO PASSERO

## Via G. Marconi, 4-6 - P.T., I P, II P

 Porzione di particella individuata  
nello stato di fatto nella strada  
comunale di via Guglielmo Marconi



VIA G. MARCONI



N

PIANO TERRA

PIANTA

- N.C.T. Portopalo di Capo Passero fg. 36 p.lle 341 e 344 -

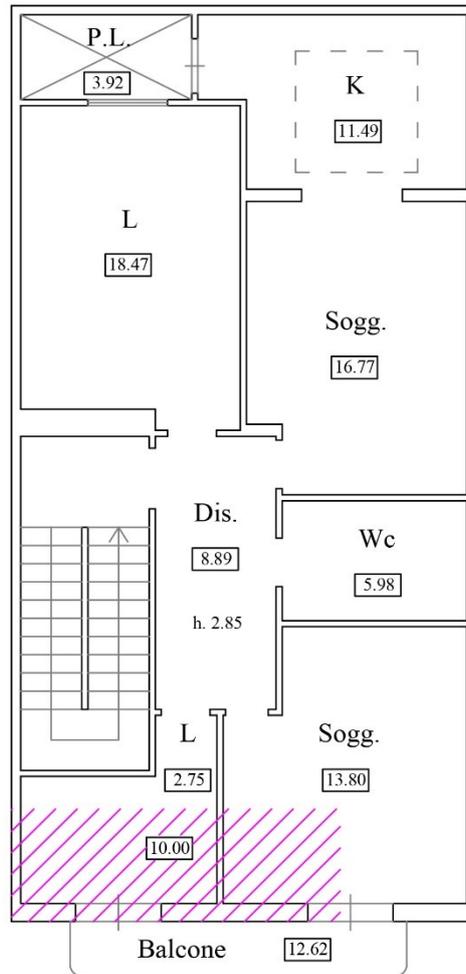


Tav.

2

# PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Via G. Marconi, 4-6 - P.T., I P, II P



PRIMO PIANO

PIANTA

- N.C.T. Portopalo di Capo Passero fg. 36 p.lle 341 e 344 -

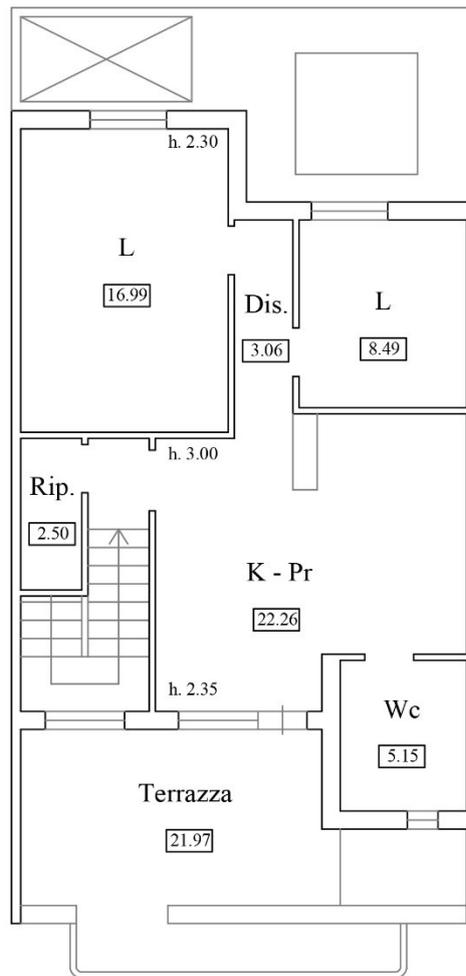


Tav.

3

# PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Via G. Marconi, 4-6 - P.T., I P, II P



SECONDO PIANO

PIANTA

- N.C.T. Portopalo di Capo Passero fg. 36 p.lle 341 e 344 -



L'immobile "1A" risulta costituito, nel suo insieme, dalle seguenti porzioni:

- parte di fabbricato di circa 105 m<sup>2</sup>, costruito abusivamente ma, urbanisticamente, sanabile;
- area di circa 10 m<sup>2</sup> appartenente catastalmente alla particella 214 (adiacente alle due particelle 341 e 344, oggetto della procedura), nonché ad altra ditta, ma, nello stato di fatto, individuata nella strada comunale di via Guglielmo Marconi; per la quale non è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

Considerata la situazione urbanistica delle due porzioni (parte di fabbricato abusivo ma sanabile, porzione di circa 10 m<sup>2</sup> abusiva e non sanabile), la valutazione dell'immobile verrà effettuata utilizzando metodologie di stima diversificate; si provvederà a separare e quantificare separatamente le stime di tali unità (a-Fabbricato sanabile, b-Porzione non sanabile), utilizzando le metodologie più appropriate per ciascuna di esse; per cui, alla fine, si andrà a calcolare la stima  $V_{1A-A}$  complessiva dell'immobile, come somma dei valori ricavati.

A questo punto, il valore  $V_{1A-A}$  rappresenta la stima del bene, valida nel caso in cui l'immobile non necessiti di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , si otterrà per differenza tra il valore economico  $V_{1A-A}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nell'onorario del tecnico incaricato per la regolarizzazione del fabbricato ( $D_{1A-ON.TECSAN}$ ), negli oneri concessori e tributi versati ( $D_{1A-ON.CONC}$ ), nell'onorario del tecnico incaricato per l'ottenimento dell'agibilità ( $D_{1A-ON.TECAGIB}$ ) e nei tributi versati al Comune ( $D_{1A-ON.AGIB}$ ). L'importo totale delle suddette detrazioni, così come calcolato nella precedente relazione integrativa del 14/11/2021, è pari ad €. 22.900,00.

Il procedimento seguito è, pertanto, il seguente:

- a) calcoliamo la stima del fabbricato sanabile secondo le due metodologie diversificate scelte; otterremo  $V_{1A-F}$ ;
- b) per la porzione di circa 10 m<sup>2</sup> (per la quale non è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale) andiamo ad applicare, ai fini del calcolo della stima di esso, una metodologia completamente diversa, individuando prima il valore  $V_{1A-1AS}$  dell'area di sedime, calcolando poi il valore  $V_{1A-1DEM}$  delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive, ed, infine, valutando il valore locatizio del bene  $V_{1A-1LOC}$ , dalla data della stima per un periodo di dieci anni; la stima totale  $V_{1A-ABUS}$  del fabbricato interessato dall'abusivismo si ricaverà sottraendo al valore dell'area di sedime  $V_{1A-1AS}$  il valore  $V_{1A-1DEM}$  delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive; ed incrementando tale differenza con il valore locatizio del bene  $V_{1A-1LOC}$ , dalla data della presente stima per un periodo di 10 anni;



- c) a questo punto, si calcolerà il valore di stima  $V_{1A-A}$  dell'immobile "1A", come somma dei valori di stima  $V_{1A-F}$  e  $V_{1A-ABUS}$  trovati, valida nel caso in cui l'immobile non necessiti di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie;
- d) infine, si calcolerà il valore effettivo di stima  $V_{1A}$  dell'immobile "1A", come differenza tra il valore di stima  $V_{1A-A}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ .

a) Calcolo di stima del Fabbricato sanabile ( $V_{1A-F}$ )

I metodi di valutazione utilizzati per la suddetta stima sono quelli di "Stima per confronto" e "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

METODO DI CONFRONTO

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel comune di Portopalo di Capo Passero.

L'immobile di confronto risulta essere sempre un'abitazione a piano terra, primo e secondo, sita nella stessa zona dell'unità immobiliare da stimare; costruzione dalle condizioni similari a quelle dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima.

L'immobile di riferimento è costituito, a piano terra, da un ingresso della superficie netta di  $m^2$  5,79 ed un garage di  $m^2$  66,51; a primo piano, da un disimpegno di  $m^2$  3,06, una cucina di  $m^2$  12,56, un doppio servizio di  $m^2$  4,67, un soggiorno di  $m^2$  18,24, un bagno di  $m^2$  5,12, due camere da letto rispettivamente di  $m^2$  14,73 e  $m^2$  9,09 ed un balcone della superficie di  $m^2$  9,40; a secondo piano, da un soggiorno di  $m^2$  16,29, una cucina di  $m^2$  13,22, un bagno di  $m^2$  4,85 e due camere da letto rispettivamente di  $m^2$  15,33 e  $m^2$  10,35, oltre un balcone della superficie di  $m^2$  9,40.

Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 100.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del garage, calcolata al 60%, e quella dei balconi, al 33%, per quanto prima specificato. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di  $m^2$   $(5,79 + 3,06 + 12,56 + 4,67 + 18,24 + 5,12 + 14,73 + 9,09 + 16,29 + 13,22 + 4,85 + 15,33 + 10,35 + 66,51 \cdot 0,60 + 2(9,40 \cdot 0,33))$ , pari a 179,41  $m^2$ ; il rapporto  $100.000,00/179,41$ , pari a 557,38 €/m<sup>2</sup>, ci dà il valore unitario di stima,  $P_{1Rif.}$ , dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore di stima,  $P_{1A}$ , del nostro immobile "1A"

$$P_{1Rif.} = P_{1A} = 557,38 \text{ €/m}^2$$



Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico,  $V_{1A-1F}$ , dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario  $P_{1A}$  per la superficie equivalente  $S_{1A-F}$ ; cioè

$$V_{1A-1F} = P_{1A} \times S_{1A-F} = € (557,38 \times 208,11) = € 115.996,35$$

### METODO DI STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo ( $V_{IAC}$ )

La capitalizzazione  $V_{IAC}$  del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{IAC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad € 3.960,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolubilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,023
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = € 3.960,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } € 3.960,00 = € 910,80$$



e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di  $r = 0,023$ , avremo il valore della capitalizzazione  $V_{IAC}$  del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{IAC} = (R-S)/r = (3.960,00 - 910,80)/ 0,023 = \text{€}. 132.573,91$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{IAC} = 10\% \text{ di } \text{€}. 132.573,91 = \text{€}. 13.257,39$$

Avremo il valore

$$V_{IA-2F} = V_{IAC} - H = \text{€} (132.573,91 - 13.257,39) = \text{€}. 119.316,52$$

### Stima del Fabbricato sanabile

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima  $V_{IA-F}$  dell'unità strutturale, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti),  $V_{IA-1F}$  e  $V_{IA-2F}$ , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{IA-F} = (V_{IA-1F} + V_{IA-2F}) / 2 = \text{€} (115.996,35 + 119.316,52) / 2 = \text{€}. 117.656,44$$

#### b) Calcolo di stima della porzione abusiva ( $V_{IA-ABUS}$ )

La porzione di circa  $10 \text{ m}^2$ , abusiva, alla data odierna non è sanabile, dal punto di vista urbanistico e catastale. Ai fini del calcolo della stima economica di esso, si individuerà dapprima il valore  $V_{IA-1AS}$  dell'area di sedime, poi si valuteranno le spese,  $V_{IA-IDEM}$ , necessarie all'abbattimento delle opere abusive, ed, infine, si troverà il valore locatizio del bene  $V_{IA-ILOC}$ , dalla data della stima per un periodo di dieci anni; il valore di stima,  $V_{IA-ABUS}$ , delle opere abusive dell'immobile "1A" sarà dato da:

$$V_{IA-ABUS} = V_{IA-1AS} - V_{IA-IDEM} + V_{IA-ILOC}$$

- Calcoliamoci il valore dell'area di sedime,  $V_{IA-1AS}$ .

Premesso che l'area di sedime  $A_{IA-1S}$ , nel nostro caso, corrisponde alla porzione di superficie del fabbricato, prospiciente via G. Marconi, che è pari a  $20,00 \text{ m}^2$  e risulta congruo il valore di  $130,00$  euro/ $\text{m}^2$  per la stima unitaria  $P_{IA-1S}$  della superficie sopra considerata; avremo

$$A_{IA-1S} = \text{area di sedime} = \text{m}^2 20,00$$

$$P_{IA-1S} = \text{stima unitaria dell'area di sedime} = 130,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{IA-1AS} = P_{IA-1S} \times A_{IA-1S} = \text{€}. (130,00 \times 20,00) = \text{€}. 2.600,00$$



▪ Individuiamo il valore delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive,  $V_{1A-1DEM}$ . Premesso che a Piano Terra l'area effettiva,  $A_{1A-1DEM}$ , delle opere abusive da demolire, con altezza  $H_{1A-1DEM}$  di esse di ml 3,90, risulta essere  $m^2$  10,00; a Primo Piano l'area effettiva,  $A_{1A-1DEM}$ , delle opere abusive da demolire, con altezza  $H_{1A-1DEM}$  di esse di ml 3,10, risulta essere  $m^2$  10,00; e che risulta congruo e consolidato il valore di 28,49 euro/ $m^3$  per la stima unitaria  $PR_{DEM}$  del costo di demolizione al metro cubo, vuoto per pieno, comprendente tutte le spese di demolizione, le spese di rimessa in pristino dei luoghi nelle condizioni precedenti l'abuso e le spese per la riparazione di eventuali danni prodotti a terzi; avremo,

$$A_{1A-1DEM(PT)} = \text{area delle opere abusive} = m^2 10,00$$

$$H_{1A-1DEM(PT)} = \text{altezza delle opere abusive} = \text{ml } 3,90$$

$$VOL_{1A-1DEM(PT)} = \text{volume da demolire} = A_{1A-1DEM} \times H_{1A-1DEM} = m^3 (10,00 \times 3,90) = m^3 39,00$$

$$A_{1A-1DEM(IP)} = \text{area delle opere abusive} = m^2 10,00$$

$$H_{1A-1DEM(IP)} = \text{altezza delle opere abusive} = \text{ml } 3,10$$

$$VOL_{1A-1DEM(IP)} = \text{volume da demolire} = A_{1A-1DEM} \times H_{1A-1DEM} = m^3 (10,00 \times 3,10) = m^3 31,00$$

Pertanto,

$$VOL_{1A-1DEM} = VOL_{1A-1DEM(PT)} + VOL_{1A-1DEM(IP)} = m^3 (39,00 + 31,00) = m^3 70,00$$

$$PR_{DEM} = \text{stima unitaria del costo di demolizione al metro cubo, vuoto per pieno} = 28,49 \text{ €/m}^3$$

$$V_{1A-1DEM} = PR_{DEM} \times VOL_{1A-1DEM} = \text{€}. (28,49 \times 70,00) = \text{€}. 1.994,30$$

- Calcoliamo, infine, il valore locatizio del bene,  $V_{1A-1LOC}$ , dalla data della stima per un periodo di dieci anni.

Premesso che il valore di mercato, per l'affitto della superficie lorda di un immobile simile a quello oggetto di stima, va da un minimo di 2,60 €/m<sup>2</sup> x mese ad un massimo di 3,60 €/m<sup>2</sup> x mese (si sceglierà, pertanto, il valore medio tra le due valutazioni); premesso che la superficie lorda abusiva è di m<sup>2</sup> 20,00; si avrà

$$A_{1A-1LOC} = \text{superficie lorda del bene} = m^2 20,00$$

$$LOC_{UNMIN} = \text{valore locatizio unitario mensile minimo per m}^2 = 2,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{UNMAX} = \text{valore locatizio unitario mensile massimo per m}^2 = 3,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{UNMED} = \text{valore locatizio unitario mensile medio per m}^2 = (2,60 + 3,60)/2 = 3,10 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{MEN} = \text{valore locatizio mensile} = LOC_{UNMED} \times A_{1A-1LOC} = (3,10 \times 20,00) = 62,00 \text{ €/mese}$$

$$N_1 = \text{numero di mesi in un anno} = 12$$

$$N_2 = \text{numero di anni da considerare} = 10$$



$$V_{1A-1LOC} = LOC_{MEN} \times N_1 \times N_2 = \text{€}. (62,00 \times 12 \times 10) = \text{€}. 7.440,00$$

### Stima della porzione non sanabile

Ora siamo in grado di calcolarci il valore  $V_{1A-ABUS}$  dell'immobile "1A":

$$V_{1A-ABUS} = V_{1A-1AS} - V_{1A-1DEM} + V_{1A-1LOC} = \text{€} (2.600,00 - 1.994,30 + 7.440,00) = \text{€}. 8.045,70$$

### c) Calcolo del valore di stima $V_{1A-A}$

Il valore di stima  $V_{1A-A}$  complessivo dell'immobile "1A" viene ricavato come somma del valore economico del Fabbricato sanabile,  $V_{1A-F}$ , e del valore economico della porzione di fabbricato abusiva,  $V_{1A-ABUS}$ ; cioè

$$V_{1A-A} = V_{1A-F} + V_{1A-ABUS}$$

$$V_{1A-A} = \text{€} (117.656,44 + 8.045,70) = \text{€}. 125.702,14$$

### d) Stima dell'immobile "1A"

Il valore economico  $V_{1A-A}$  rappresenta la stima del bene, valida nel caso in cui l'immobile non necessiti di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , si ottiene per differenza tra il valore economico  $V_{1A-A}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nell'onorario del tecnico incaricato per la regolarizzazione del fabbricato ( $D_{1A-ON.TECSAN}$ ), negli oneri concessori e tributi versati ( $D_{1A-ON.CONC}$ ), nell'onorario del tecnico incaricato per l'ottenimento dell'agibilità ( $D_{1A-ON.TECAGIB}$ ) e nei tributi versati al Comune ( $D_{1A-ON.AGIB}$ ), possono essere così riassunte:

$$D_{1A} = D_{1A-ON.TECSAN} + D_{1A-ON.CONC} + D_{1A-ON.TECAGIB} + D_{1A-ON.AGIB}$$

$$D_{1A-ON.TECSAN} = \text{€}. 2.000,00$$

$$D_{1A-ON.CONC} = \text{€}. 20.000,00$$

$$D_{1A-ON.TECAGIB} = \text{€}. 850,00$$

$$D_{1A-ON.AGIB} = \text{€}. 50,00$$

$$D_{1A} = D_{1A-ON.TECSAN} + D_{1A-ON.CONC} + D_{1A-ON.TECAGIB} + D_{1A-ON.AGIB} = \text{€}. (2.000,00 + 20.000,00 + 850,00 + 50,00) = \text{€}. 22.900,00$$

Così, la stima definitiva dell'immobile "1A",  $V_{1A}$ , è



$$V_{1A} = V_{1A-A} - D_{1A}$$

$$V_{1A-A} = \text{€. } 125.702,14$$

$$D_{1A} = \text{€. } 22.900,00$$

$$V_{1A} = V_{1A-A} - D_{1A} = \text{€ } (125.702,14 - 22.900,00) = \text{€. } 102.802,14$$

### Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	<b>€. 102.802,14</b>
------------	----------------------

### Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà degli esecutati [REDACTED]

ciascuno per la quota pari a 1/2; cioè,

$$V_{IACC} = 1/2 \text{ di } V_{1A} = 1/2 \text{ di €. } 102.802,14 = \text{€. } 51.401,07$$

$$V_{IAVG} = 1/2 \text{ di } V_{1A} = 1/2 \text{ di €. } 102.802,14 = \text{€. } 51.401,07$$

### Stima quota [REDACTED]

$V_{IACC} =$	<b>€. 51.401,07</b>
--------------	---------------------

### Stima quota [REDACTED]

$V_{IAVG} =$	<b>€. 51.401,07</b>
--------------	---------------------

Noto, li 18/03/2022

IL C.T.U.  
arch. Rosaria Allegra

