

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Numero di Ruolo Generale: 261/2020

REALZIONE DI STIMA CTU



INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Stima dell’unità immobiliare	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Stato occupazionale dell’immobile	5
3.3 Atto di provenienza	5
3.4 Regolarità urbanistica del bene	5
3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	7
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	8
3.7 Situazione condominiale	9
3.8 Certificazione energetica	9
3.9 Stima del bene pignorato	10
3.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	10
3.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	11
3.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	13
3.9.4 <i>Conclusioni</i>	14



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 85/2022

G.E. Dott.ssa Romeo Alessia

Procedura promossa da: Yoda SPV srl

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Di Luciano Sebastiano

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Alessia Romeo, giusto decreto del 05/08/2022, ha nominato il sottoscritto Arch. Salvatore Bottaro, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nella Via Politi Laudien n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. 385, quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 03/10/2022, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento ricadente in Siracusa nella Via Rosolini n. 27, posto al piano secondo di un plesso condominiale di cinque elevazioni fuori terra, distinto al NCEU al foglio di mappa n. 33, P.IIa n. 747, sub.



15, categoria A/3.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Riccardo Todaro, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/11/2022. Il CTU ha informato il creditore procedente (Ubi Banca S.p.A.) dell'inizio delle operazioni peritali mediante comunicazione a mezzo mail inviata all'Avv. Di Luciano (all.2).

Nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa vigente, in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, veniva svolto l'accesso sui luoghi, al quale presenziavano le seguenti parti:

- L'Avv. Riccardo Todaro, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;

- Il Sig. [REDACTED], parte esecutata;

oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di avvenuto sopralluogo (all.3).

3. Stima dell'unità immobiliare

Il bene ricadente nella presente procedura esecutiva è rappresentato da un appartamento sito in Siracusa nella Via Rosolini n. 27, traversa del più noto Viale Scala Greca, primaria viabilità di collegamento del centro urbano aretuseo, posta nella zona nord della città.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,100562° - LON. 15,270391°





L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un piccolo plesso condominiale sito in Siracusa nella Via Rosolini n. 27, viabilità cittadina che collega la Piazza delle Province con la Via Lentini.

Il plesso, denominato condomino "Ai Pini", è stato edificato a metà degli anni '80 e consta di n. 5 elevazioni fuori terra; nel caso di specie l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al secondo piano.

L'immobile oggetto della presente procedura si sviluppa su una superficie lorda di circa 93 mq (escluse aree esterne) e confina a nord con vano scala condominiale e con proprietà [redacted] (o aventi causa), a est e a sud con area cortiliva condominiale, a ovest con area cortiliva condominiale e con altra proprietà.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala o tramite l'impianto ascensore e si compone di una zona ingresso/soggiorno di mq. 25,20, di un disimpegno di mq. 4,80, che collega la zona giorno con la zona notte, e di una cucina di mq. 15,60.



La zona notte si compone di due camere da letto rispettivamente di mq. 16,40 e di mq. 11,55 e di un bagno di mq. 5,40.

Completano la superficie commerciale dell'immobile due balconi rispettivamente di mq. 14,40 e mq. 3,40, entrambi prospicienti sull'area cortiliva condominiale, di cui il primo è accessibile solo dalla cameretta ed è parzialmente chiuso con struttura precaria, il secondo è invece accessibile solo dalla cucina ed è integralmente chiuso a veranda. La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ingresso/Soggiorno	25,20	Camera da letto	16,40
Disimpegno	4,80	Camera da letto	11,55
Cucina	15,60	Balcone	14,40
Bagno	5,40	Balcone	3,40

L'altezza netta interna dei locali è di 2,80 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono a cassetta con doppia fila di forati ed interposta intercapedine.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con segati di marmo; le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di cassonetto e avvolgibile.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Muratura a cassetta
Pavimenti	Ceramica/Grès
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione



Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

3.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo svolto, il bene è abitato dal debitore esecutato.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la piena proprietà dell'appartamento è pervenuta al Sig. ██████████ (██████ a ██████████ odierno esecutato e in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 12/11/2004, in Notaio Dott. Luisa Costanza, rep. 25330 – racc. 17001, trascritto in Siracusa il 25/11/2004 ai nn. 28401/17911 da potere dei ██████████

Il bene era pervenuto ai danti causa, ciascuno per la quota di 1/2, per atto di compravendita in Notaio Maria Fausta Costanza da Siracusa del 03/08/1987, trascritto in Siracusa il 11/08/1987 ai nn. 12637/9663 da potere di ██████████

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 5.

3.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B4.b – “Tessuto edificato a media densità di tipo b” di cui all'art. 23 delle N.T.A. del PRG comunale vigente.

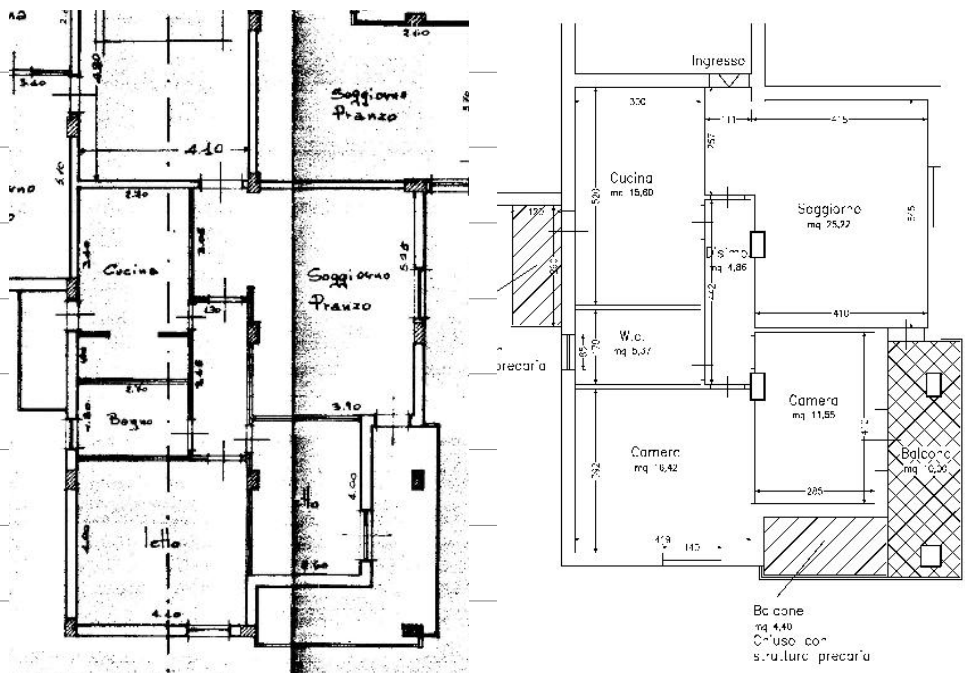
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha



presentato in data 30/01/2023, prot. 0027717, richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, il quale rilasciava la seguente documentazione autorizzativa (allegato 6):

- Lo stabile nel quale si inserisce il compendio pignorato è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 656 del 09/03/1984 e successiva variante del 21/05/1985, rilasciata alla ditta [REDACTED].
- Il Comune di Siracusa ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità per l'intero plesso condominiale in data 03/10/1985 con prot. 9065/Ig, riportata nell'allegato 6 alla presente relazione.
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori titoli urbanistici per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente coincide con gli elaborati del progetto approvato, avendo riscontrato solo la chiusura dei balconi esterni.



Progetto approvato

Rilievo stato di fatto

Ai sensi della normativa vigente, la chiusura di balconi e verande, che non devono



direttamente prospettare su strade e piazze pubbliche in ottemperanza all'art. 9 della L.R. 37/85, è soggetta al regime della comunicazione da presentarsi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 e previo pagamento di un importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie chiusa.

L'intervento edilizio riscontrato nell'appartamento risulta sanabile previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile sia stimabile in € **1.000,00** incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il bene oggetto di pignoramento è così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Appartamento di tipo economico ricadente al foglio di mappa n. 30, p.lla n. 747, sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 98 mq (escluse aree scoperte 93 mq), Rendita catastale € 511,29, Via Rosolini n. 27, Piano 2 (allegato 7).

L'immobile è intestato per la piena proprietà al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

La corretta toponomastica dell'immobile deriva da pratica di Variazione del 15/12/2014 (prot. SR0193680) in atti dal 15/12/2014 per variazione di toponomastica.

La planimetria depositata presso gli uffici del catasto è conforme con lo stato dei



luoghi rilevato.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 16/03/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 28402 – RP n. 7953 del 25/11/2004 per un montante ipotecario di € 185.600,00 e un capitale di € 92.800,00, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, in favore di Sanpaolo-IMI SpA contro [REDACTED]

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 6736 - RP n. 5407 del 13/04/2022, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 04/03/2022 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Yoda SPV srl contro [REDACTED]), per l'intera proprietà del bene.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>



pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 25/11/2004 RG 28402 – RP 7953 - TRASCRIZIONE del 13/04/2022 RG 5407 – RP 6736
--	---

Tabella 5

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ – Atto di compravendita del 12/11/2004 in Notaio Costanza Luisa da potere di ██████████ ██████████

3.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione all'Amministratore p.t. del plesso condominiale, ██████████, giusta comunicazione a mezzo mail del 16/02/2023 (all. 9).

L'Amministratore p.t. rispondeva alla suddetta richiesta con mail del 01/03/2023 evidenziando una situazione debitoria in capo al debitore e aggiornata al mese di Febbraio del 2023 per un ammontare di € 4.264,16, di cui:

- € 1.055,51 per quote ordinarie esercizio 2022 e precedenti;
- € 92,00 per quote ordinarie esercizio 2023;
- € 712,76 per quote straordinarie terrazzo;
- € 1.736,68 per lavori straordinari deliberati;
- € 205,70 per quote relative alla manutenzione degli ascensori.

3.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco



degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 30/05/2023 presso il catasto energetico della Regione Sicilia.

La classe energetica dell'immobile è B, come desumibile dal suddetto attestato riportato nell'allegato 10.

3.9 Stima del bene pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore



commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisori tra diverse proprietà (50%);
- balconi (25%);
- verande (60%)

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie rilevata (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	10,50	1,00	10,50
2) muro a confine con altre prop.	2,40	0,50	1,20
3) superficie tramezzi	2,87	1,00	2,87
4) superficie abitabile	78,95	1,00	78,95
5) superficie esterna (balconi)	10,00	0,25	2,50
6) superficie esterna (verande)	7,80	0,60	4,68
Totale			100,70

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 100,70.

3.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato



mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 900,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato (tabella 7).

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1.050
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,900
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud Ovest/Sud Est	0,98
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Scarso	0,95
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,97
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	secondo	1,00
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Normale	1,00
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,990
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,99
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,936

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 842,00.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato di circa l'1% perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari



ad € 84.788,90, come di seguito riportato:

$$842,00 \text{ €/mq} \times 100,70 \text{ mq} = \text{€ } 84.788,90$$

3.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 420,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,06%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 86.89,55, come



riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 420,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 5.040,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 3.528,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,06%
<i>Totale</i>	€ 86.896,55

3.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **86.000,00**, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 84.788,90
<i>Procedimento analitico</i>	€ 86.896,55
<i>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</i>	€ 85.842,72

L'importo individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica:	€ 1.000,00
- SOMMANO:	€ 1.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE = € 86.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 30/05/2023



Il tecnico incaricato

Arch. Salvatore Bottaro



Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Comunicazioni alle parti;
- All.3: Verbale di sopralluogo;
- All.4: Rilievo planimetrico e dossier fotografico dell'immobile;
- All.5: Atto di provenienze del bene;
- All.6: Regolarità urbanistica del bene;
- All.7: Regolarità catastale del bene;
- All.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- All.9: Situazione condominiale
- All.10: Attestato di prestazione energetica.

