

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio INTEGRATIVA nella
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 123/2020 R. E. I.

Promossa da:

Rappresentata e difesa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



1. PREMESSA..... 2

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO..... 2

2.1 MANDATO CONFERITO DAL SIG. GIUDICE..... 2

2.2 RISPOSTA AL QUESITO 1)..... 3

2.3 RISPOSTA AL QUESITO 2)..... 5



TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio integrativa nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

1. PREMESSA.

Ill.ma Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato, con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, già nominato CTU dalla S.V. nella procedura espropriativa di cui all'oggetto, facendo seguito al mandato integrativo da Voi assegnatomi nell'udienza del 21/01/2022, ha proceduto alla stesura della presente relazione suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. MANDATO CONFERITO DAL SIG. GIUDICE;
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE;
3. CONCLUSIONI.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

2.1 Mandato conferito dal Sig. Giudice#

Nell'udienza del 21/01/2022 la S.V. conferiva al sottoscritto CTU il mandato di:

1. quantificare il valore dell'unico lotto;
2. indicare le ragioni di opportunità sottese all'individuazione di due lotti di vendita, come indicati nella perizia di stima originaria.



2.2 Risposta al quesito 1)

Nella R.C.T.U. redatta dal sottoscritto in data 07/10/2021, sono stati individuati due lotti di vendita e in particolare:

LOTTO 1, immobile destinato a civile abitazione ubicato a Rosolini, in Via Enna n. 16,

VALORE LOTTO 1 = 125.770,00 €

LOTTO 2, garage ubicato a Rosolini, in Via Enna n. 15,

VALORE LOTTO 2 = 16.439,00 €

Si chiede adesso di effettuare la valutazione complessiva dei due lotti, ovvero individuando un unico lotto di vendita che comprende entrambi gli immobili.

A tal fine si procede alla determinazione della superficie commerciale del **LOTTO UNICO**, riportata nel dettaglio a seguire e suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette, tenendo conto anche della superficie del garage:

| LOTTO UNICO | |
|--------------------------------------|------------------|
| piano terra | |
| disimpegno | 7,04 mq |
| wc | 4,67 mq |
| cucina | 34,85 mq |
| camera | 17,11 mq |
| riòostiglio | 1,52 mq |
| piano primo | |
| disimpegno | 20,18 mq |
| cucina | 19,15 mq |
| camera 1 | 15,86 mq |
| camera 2 | 11,48 mq |
| camera 3 | 18,93 mq |
| ripostiglio | 6,34 mq |
| servizio igienico | 6,39 mq |
| TOTALE SUP. UTILE | 163,52 mq |
| SUPERFICIE MURI | 23,83 mq |
| TOTALE SUP. LORDA | 187,35 mq |
| veranda | 6,81 mq |
| SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%) | 0,68 mq |
| garage | 55,80 mq |
| SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%) | 33,48 mq |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 221,51 mq |



La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO UNICO pertanto è pari a mq **221,51**.

Utilizzando adesso gli stessi criteri di stima della R.C.T.U. si avrà:

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare già utilizzate nella R.C.T.U., si fissa un canone anticipato mensile di € 640,00 (euro seicentoquaranta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$

| canone lordo (€/mese) | canone al netto delle imposte | reddito annuo al netto delle imposte | tasso di capitalizzazione | Incidenza spese |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|
| 640,00 | 416,00 | € 4.992,00 | 3% | 10% |
| | | | | Valore V' € 149.760,00 |

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Utilizzando gli stessi valori ottenuti con le ricerche eseguite nella R.C.T.U., ovvero il valore di mercato al mq per l'immobile in questione pari a 670,00 €/mq, si avrà:

| Superficie commerciale (mq) | Valore al mq | Valore V'' |
|-----------------------------|--------------|---------------------|
| 221,51 | € 670,00 | € 148.411,70 |

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

| Valore V' | | Valore V'' | ÷ | VALORE LOTTO 3 |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------|
| € 149.760,00 | + | € 148.411,70 | 2 | € 149.085,85 |



Da tale valore si decurta l'importo di € 400,00 per il rilascio del certificato di agibilità, per cui si avrà:

valore LOTTO UNICO: 149.085,85 – 400,00 = **148.685,85 €** (euro centoquarantottomilaseicentoottantacinque/00).

2.3 Risposta al quesito 2)

Nella R.C.T.U. redatta il 07/10/2021, il sottoscritto aveva formato due distinti lotti di vendita per le seguenti ragioni:

1. In ottemperanza al mandato conferitogli dal Sig. Giudice che prevede che il CTU *“provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita”*.
2. In considerazione dell'ammontare del debito pari a 60.000 €, e quindi alla possibilità di limitare la vendita al solo LOTTO 1;
3. Perché un unico lotto avrebbe avuto un valore più elevato, e di conseguenza sarebbe stato più difficile trovare un acquirente.

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

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

Noto lì 18/03/2022

IL TECNICO

#####R ud}r# xvfdr#

