

Tribunale di Siracusa

-Sezione Esecuzioni-

Procedura n. 45/2012 RG. delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ssa Alessia Romeo

Promossa da:

Creditore Procedente



Contro:

Debitori



CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi



Premessa alla relazione

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34 A, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, nominata CTU dal G.E. Dott. Luca Gurrieri in data 02/04/2012 con provvedimento n° 45/2012 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da [redacted] spa con

aver depositato, in data 15/10/2012, la relazione di stima, veniva incaricata, giuridicamente, dal provvedimento del 10/08/2022, dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo di provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile in oggetto, atteso il mutamento dello stato dei luoghi oggetto di procedura opportunamente segnalato dal custode nominato, Avv. Claudia Sarnataro.

Descrizione delle operazioni peritali

Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo

Al fine di ottemperare all'anzidetto incarico di aggiornamento della stima dell'immobile oggetto di procedura la sottoscritta CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- in data 13/02/2023 ha eseguito ispezioni catastali relative all'immobile oggetto di procedura per verificare che, catastalmente, nello stesso non fossero occorsi cambiamenti di alcun tipo;
- in data 22/02/2023 ha effettuato ispezioni ipotecarie delle visure ipotecarie al fine di verificare che non fossero occorsi cambiamenti nella proprietà alla situazione relativa ai gravami giuridici sull'immobile.

Altresì, la sottoscritta CTU:

- in data 15/02/2022, previo accordo con le parti ed il custode nominato, Avv. Claudia Sarnataro, si è recata presso l'immobile sito in Solarino, via XX Settembre n. 33 per svolgere il necessario sopralluogo. Alla continua presenza degli intervenuti, si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate delle riprese fotografiche e delle verifiche metriche con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e si sono presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile e le modifiche effettuate sullo stesso, consistenti, principalmente, nella realizzazione di una scala metallica con ballatoio per permettere, rispetto a prima, un agevole accesso ai vani posti al piano superiore che risultano, tra l'altro, non più allo stato rustico ma rifiniti.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto un *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.



Descrizione sintetica del bene allo stato attuale

L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare autonoma, di forma regolare, di superficie commerciale complessiva pari a mq 242,51, alla quale si accede tramite un portoncino d'ingresso posto sul lato Sud-Est del fabbricato, lato prospiciente Via XX Settembre, contrassegnato con il numero civico 33. Il cortile di pertinenza, di forma quadrangolare, presenta una superficie commerciale pari a mq 70,88, ed è delimitato da un muro di recinzione costituito da blocchetti in pietra alto circa 3,00 m, in cui è ricavata, anch'essa sul lato Sud-Est, un'ampia apertura per permettere l'ingresso carrabile dalla Via XX Settembre.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da n. 2 elevazioni fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto sulla via XX Settembre. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala metallica posta nel cortile che, con una rampa ed un ballatoio, conduce alla veranda scoperta antistante l'appartamento posto al piano primo.

L'appartamento sito al piano terra è composto da un ingresso/corridoio che si sviluppa longitudinalmente e permette l'accesso a n. 2 camere da letto, al piccolo disimpegno dal quale si accede al locale servizio igienico ed al vano pozzo luce coperto che conduce ad un'altra camera e ad un vano ripostiglio. Al termine del corridoio d'ingresso, posto in una posizione rialzata, tramite una piccola rampa di scale con n. 5 gradini, si trova un ambiente soggiorno/pranzo/cucina dal quale si accede ad un piccolo locale utilizzato come cucinino, alla veranda esterna coperta e, conseguentemente, all'area di pertinenza scoperta. Il tutto per un totale di numero quattro vani utili e numero cinque accessori, con una superficie utile pari a 144,52, con un'altezza media interna pari a m 2,90.

All'interno tale immobile si presenta discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione del corridoio, che manifesta la presenza di umidità di risalita, e del locale lavanderia il cui soffitto si trova in pessimo stato di manutenzione, privo di intonaco e strato di finitura, con gli elementi strutturali costituenti il solaio (ferri e pignatte in laterizio) in uno stato di deterioramento ancora più evidente rispetto al sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU in data 18/09/2012. Si rappresenta, altresì, come già detto nella relazione di stima presentata precedentemente, che il solaio di tale vano in origine aveva un'apertura in corrispondenza del corpo scala, ora demolito, di accesso al piano superiore di cui non vi è certezza di un ripristino strutturale eseguito secondo le regole dell'arte.

Le pareti interne sono tinteggiate, con applicazioni di greche adesive nelle camere da letto, i pavimenti sono in ceramica, con due colorazioni differenti (color panna negli ambienti soggiorno/pranzo/cucina e cucinino e color beige nel resto dell'appartamento), i gradini della scala sono rivestiti in marmo ed i rivestimenti delle pareti del locale servizio igienico (per un'altezza pari a circa m 2,50) e della cucina e del cucinino (in entrambi i casi per un'altezza di circa m 0,60) sono in piastrelle di ceramica.

Il vano soggiorno/pranzo/cucina ed il cucinino presentano una termo-copertura in pvc. Il corridoio, anch'esso con una termo-copertura in pvc, presenta un controsoffitto in cartongesso per la quasi totalità della lunghezza.

Il vano pozzo luce ha una copertura in pvc trasparente.

Gli infissi interni sono in legno, in sufficienti condizioni di manutenzione, e si presentano per la maggior parte privi degli elementi di controtelaio. Gli infissi esterni sono in pvc, con persiane, in buono stato di manutenzione ad eccezione della porta di ingresso, in legno, che, esternamente, si presenta in scarse condizioni di manutenzione.



Il piano primo è costituito da un vano ingresso/cucina/soggiorno collegato, tramite un disimpegno che permette l'accesso anche ad un locale servizio igienico e ad un locale ripostiglio, ad un vano camera da letto. L'appartamento posto al piano primo presenta una termo copertura in pvc.

Il tutto per un totale di numero due vani utili e numero tre accessori, con una superficie utile pari a mq 67,15 con un' altezza media interna pari a m 3,18.

All'interno tale immobile si presenta, contrariamente alla data dello svolgimento del primo sopralluogo (18/09/2012), provvisto di opere di finitura, con piastrelle di ceramica su due pareti del vano cucina e del locale servizio igienico e con le altre pareti tinteggiate. Sono presenti gli infissi interni in legno e vetro in ottimo stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibili in pvc e sono in discreto stato di manutenzione.

All'esterno, l' immobile posto al piano primo si presenta privo di rifiniture, così come il muro di recinzione dell'intera proprietà. Al contrario il piano primo presenta le opportune opere di finitura e coloritura con uno stato di manutenzione di, nel complesso, sufficiente livello.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura con blocchi in pietra da intaglio al piano terra e in mattoni in laterizio al piano primo, con solaio intermedio in latero-cemento e copertura in pannelli isolanti in pvc.

Al piano terra e al piano primo sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario.

Non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva ed invernale.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso l'area di proprietà.

L'area scoperta di pertinenza, di forma regolare, è circondata per due lati (prospicienti a Nord su Via XX Settembre e ad Est su un ulteriore tratto, senza sbocco per i veicoli, di Via XX Settembre) dal muro di recinzione e per gli altri due dal fabbricato e presenta una leggera pendenza verso il lato Sud, con pavimentazione in battuto di cemento e con una zona di dimensioni pari a mq 9,92 sopraelevata di circa cm 0,60 rispetto al resto del lotto. La superficie utile del cortile interno è pari a mq 62,45.

La proprietà è circondata in parte da una recinzione in muratura alta circa m 3,00 con vano d'ingresso carrabile privo di cancello e chiuso, allo stato, tramite assi di legno ed altri mezzi di fortuna.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle nuove ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU **non risultano** domande giudiziali e altre trascrizioni eccetto la procedura in oggetto, né atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge e né altri pesi e limitazioni d'uso.

Proprietà dell'immobile

La proprietà dell'immobile risulta essere del Sig. [redacted] e della Sig.ra [redacted] per la quota indivisa di **1/2 ciascuno della piena proprietà**, in forza all'Atto di Compravendita del 03/08/2006 rogato dalla Dott.ssa Concetta Messina,



notaio in Siracusa, ai nn. 31553 del Repertorio e 14831 di Raccolta, registrato a Siracusa il 07/08/2006 al n. 4095 e trascritto a Siracusa il 07/08/2006 al nn. 21812 del Reg. Gen. e 11992 del Reg. Part. a favore degli anzidetti Sig.ri

... una casa sita in Siracusa (SR) nella via XX Settembre n. 33, posta a piano terra, composta di vani tre ed accessori ed attiguo terreno pertinenziale di mq. 269, compresa la casa, distinta in catasto al Foglio 14, P.lla 344.

Pratiche edilizie e Regolarità urbanistica

Così come meglio esplicitato nella Relazione di stima depositata dalla scrivente CTU in data 15/10/2012, l'edificazione dell'intero immobile costituisce abuso edilizio ed il fabbricato risulta sanabile ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85 (sostituito dall'art. 36 DPR 380/01, *Accertamento di conformità*, come poi modificato dalla L.R.16/2016 e dalla L.R. 2/2022), mediante presentazione di istanza volta all'ottenimento di Concessione Edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'ottenimento della concessione, si rammenta, sarà condizionato all'esecuzione delle opere citate nella già depositata relazione di stima, relative all'adeguamento dell'immobile alla normativa sanitaria ed, altresì, il rilascio della concessione in sanatoria, nel caso oggetto d'esame, sarà subordinato, ai sensi dell'art. 13, comma 3, della Legge Regionale 37/85, al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per ulteriori specificazioni, si rimanda alla perizia depositata dalla scrivente CTU, in data 15/10/2012.

Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che "si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le



superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici scoperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% degli eventuali balconi e terrazze scoperti , il 35% degli eventuali balconi e terrazze coperti, il 60% delle eventuali verande.

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, la superficie commerciale dell' immobile, comprensiva delle superfici ponderate della veranda e del balcone, risulta essere quindi pari:

Superficie commerciale complessiva immobile = mq 242,51

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguo, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima dei beni oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall'O.M.I - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (adeguando il valore riportato nella Banca dati Quotazioni Immobiliari- 1 sem.2022, zona semicentrale, in base alla categoria catastale dell'immobile oggetto di stima), da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Quotazioni Immobiliari Omi :	valore medio di mercato pari a	480,00 €/mq
Borsino immobiliare.it	valore di mercato pari a	380,00 €/mq
Zenit Real Estate-Siracusa	valore di mercato pari a	371,00 €/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 410,33 €/mq.

Il suddetto valore si ritiene congruo in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso.

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

410,33 €/mq x 242,51 mq = 99.509,12 € Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 99.509,12 € (euro novantanovemilacinquecentonove/12).



Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dalla sottoscritta CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 1/2022, zona semicentrale*), adeguati in base alla categoria catastale dell'immobile in oggetto, è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile stesso, considerando un valore medio di canone di locazione (mensile) pari a 1,95 €/mq e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile = 1,95 €/mq x 242,51 mq = 472,89 €

Reddito lordo annuale = 472,89 € x 12 = 5.674,68 €

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 16,85%, si ottiene il valore del reddito netto:

5.674,68 € - (5.674,68 x 0,1685) = 5.674,68 € - 956,18 € = 4.718,50 €

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 4.718,50.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di limitata dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 4%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 0,46%), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 4,46%.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

4.718,50 € / 0,0446 % = 4.718,50 € / 0,0446 = € 105.795,96 Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il *metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 105.795,96 (euro centocinquemilasettecentonovantacinque/96).

Determinazione Valore di Mercato del bene oggetto di procedura

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:



(€ 99.509,12 + € 105.795,96)/2= € 102.652,54

VALORE DI MERCATO IMMOBILE

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente l' Immobile in oggetto è pari ad € 102.652,54 (euro centoduemilaseicentocinquantadue/54).**

Adeguamenti Valore di Mercato bene in oggetto

Il Valore di Mercato dell'immobile dovrà essere adeguato decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione giuridica ed urbanistica e dovrà essere corretto per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Nello specifico:

al suddetto valore dovranno essere decurtate le seguenti voci di spesa:

- Costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, pari ad € 19.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 700,00
- Costi per l'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità, pari ad € 1.500,00
- Costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, pari ad € 456,00
- riduzione del 10% a garanzia per vizi, pari quindi ad € 10.265,25

per un **totale adeguamenti e correzioni pari ad € 31.921,25**

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a: € 102.652,54 - € 31.921,25= **€ 70.731,28**

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'immobile oggetto di procedura, sito in Solarino, via XXSettembre n. 33 è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 70.700,00 (settantamilasettecento/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

Sono parte integrante della presente relazione integrativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica
- Copia del verbale di sopralluogo
- Visure catastali e ipotecarie
- Planimetria del bene

Siracusa, il 22/02/2023

II CTU

Arch. Valeria Guzzardi

Dott. Arch. Valeria Guzzardi
Valeria Guzzardi


