

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 102/2023 R.G.Es.

..... /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA**(REVISIONE DEL VALORE DEL BENE)**

PREMESSA

All'udienza del 14/03/2025 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, richiamava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, CTU già nominata nella causa in epigrafe, al fine di revisionare il valore del bene, a seguito dei lavori effettuati successivamente alla redazione della perizia di stima del 16/02/2024.

In osservanza al rinnovato incarico, previo accordi con l'Avv. R. M. Gaeta, custode nominata, si è tentato di accedere ai luoghi ma senza successo fino al mese di Giugno del 2025.

Tale circostanza è stata dovuta all'impossibilità del Sig. a consentire l'accesso all'immobile, essendo lo stesso , come attestato dal proprio difensore, Avv. con pec del 05/05/2025 (v. All. 2).

Ciò nonostante, con comunicazione pec del 13/06/2025 si è provveduto alla convocazione delle parti, per il 27/06/2025 alle ore 09:30 sui luoghi, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno stabilito mi sono recata in Francofonte (SR) C.da Omomorto snc, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, coadiuvata dal custode Avv. R. M. Gaeta, rinvenni la presenza del Sig. e della moglie

i quali ci permisero di accedere all'immobile, pertanto diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi fotografici aggiornati della villetta relativamente al piano rialzato. In tale sede ho potuto accertare che i lavori di ristrutturazione risultavano oramai completi, che l'immobile risultava altresì provvisto di arredi ed era abitato dall'esecutato e dalla moglie, utilizzato come residenza stabile. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti e allacciati alle pubbliche utenze. In tale sede, attesi i recenti lavori di ristrutturazione dell'immobile, chiesi al Sig. notizie in merito all'APE; lo stesso mi avrebbe dovuto dare conferma circa la redazione dello stesso a seguito contatti con il tecnico incaricato per l'esecuzione dei succitati lavori.

Completati tali rilievi, alle ore 10:00, redissi il verbale di sopralluogo dando atto dei rilievi eseguiti sull'immobile e conclusi le operazioni peritali.

Per quanto relativo all'APE, nessuna notizia è stata data circa la redazione dello stesso, tuttavia la scrivente ha preso contatti telefonici sia con l'esecutato che con il tecnico dello stesso apprendendo che tale certificato non era stato predisposto; pertanto al fine di poterlo redigere con mail del 09/09/2025 la scrivente chiedeva al tecnico e D.L. dei lavori di ristrutturazione copia dei libretti impianti dell'immobile al fine di poter redigere l'APE.

Per quanto sopra la scrivente si riserva di allegare l'APE non appena in possesso della documentazione mancante e necessaria.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

Villetta a due piani f.t. sita nel Comune di Francofonte (SR), in C.da Omomorto s.n.c., posta al piano rialzato con sottostante piano cantinato autorizzato come locale deposito, censito al N.C.E.U. del

Comune di Francofonte al foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 2, piano S1,
cl. 2, cat. C/6, mq 110, rendita catastale €. 357,90; foglio F. 27 p.lla
1028 sub. 3, piano T, cl. 2, cat. A/2, mq 121, rendita catastale €. 681,72; coordinate Gis 37°14'4,70" N; 14°52'9,31" E.

Descrizione sintetica dei lavori effettuati successivamente alla perizia di stima del 16/02/2024

Trattasi di un fabbricato a due piani f.t., facente parte di una villetta bifamiliare, edificata intorno agli anni 90.

L'immobile de quo, si trova in località Francofonte, in una zona periferica rispetto al centro del paese. Tale zona risulta scarsamente servita, difatti sono presenti unicamente altri edifici residenziali, aziende agricole e lotti agricoli; pertanto risulta di bassa appetibilità commerciale.

Dal confronto tra quanto rilevato con precedente perizia di stima e quanto rilevato in sede di sopralluogo del 27 Giugno 2025, si rileva che l'immobile risulta rifinito al civile in ogni sua parte, i sanitari risultano completi e funzionanti, gli impianti tecnologici risultano anch'essi completi ed allacciati alle pubbliche utenze.

Quanto sopra viene riportato nell'allegato fotografico aggiornato dell'immobile (v. All. 1).

Resta comunque invariato quanto già messo in evidenza circa la regolarità urbanistica dell'immobile nella perizia del 16/02/2025 e pertanto il costo complessivo di €. 9650,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale della piscina e della piccola modifica interna al piano rialzato, per la demolizione delle porzioni abusive e non regolarizzabili al piano cantinato e realizzazione di recinzione esterna.

Tale importo verrà decurtato al valore finale aggiornato del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

*Villetta posta al piano rialzato con sottostante garage posto al piano cantinato
sita in Francofonte (SR), C.da Omomorto s.n.c..*

Trattasi di una villetta di tipologia bifamiliare, a due piani f.t., con abitazione
posta al piano rialzato, garage posto al piano cantinato e terreno di pertinenza.

La stessa si presenta in pianta di forma rettangolare ed occupa una superficie
lorda di circa 120 mq per piano, oltre un piccolo balcone al piano rialzato di
circa 2 mq, completano la proprietà un garage posto al piano cantinato, un
giardino di pertinenza con piscina interrata.

Relativamente al piano rialzato l'immobile è costituito da: n.1 soggiorno (v.
foto 4), n°1 cucina (v. foto 3), n.1 camera da letto matrimoniale con w.c. in
camera (v. foto 5-6), n.1 w.c (v. foto 7), n°1 ripostiglio (v. foto 11), n°1
cameretta (v. foto 7), n°1 lavanderia (v. foto 9) oltre disimpegno per l'accesso
ai vari vani (v. foto 10), veranda chiusa (v. foto 3) e un piccolo balcone
prospiciente sul verde privato.

Relativamente al piano cantinato, l'immobile dopo i lavori di demolizione
previsti al fine di ripristinare lo stato autorizzativo, sarà costituito da un unico
vano di superficie pari a circa 120 mq. Completano la proprietà una piscina
interrata di 50 mq, al momento priva di autorizzazione, ma suscettibile di
regolarizzazione e un'area di pertinenza esterna di circa 350 mq.

L'area di pertinenza esterna pari a circa 350 mq, viene valutata in ragione del
10% della superficie totale dei vani principali e accessori diretti e in ragione del
2% per la superficie in eccesso.

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO RIALZATO- PIANO S1

Ambiente	mq	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Soggiorno	30,60	1	30,60	Sud	Ottime
Cucina	12,18	1	12,18	Sud	Ottime
Rip.	5,00	1	5,00	/	Ottime
Camera 1	18,80	1	18,80	Nord	Ottime
w.c.1	4,71	1	4,71	Nord	Ottime
w.c.	4,15	1	4,15	/	Ottime
Camera 2	15,94	1	15,94	Ovest	Ottime
Lavanderia	3,20	1	3,20	Ovest	Ottime
Dis.	6,26	1	6,26	/	Ottime
Balcone	3,15	0,30	0,95	Ovest	Ottime
Veranda	20,25	0,50	10,12	Sud	Ottime
Giardino	120,00	0,10	12,00	Sud	Buone
Giardino	230,00	0,02	4,60	Sud	Buone
Piscina	50,00	0,15	7,50	Sud	Buone
Garage	120,00	0,50	60,00	Sud	Buone

Totale superficie commerciale mq 196,01

L'edificio ha struttura portante in c.a., a due piani fuori terra, con geometria pressoché uguale ad entrambi i piani, la copertura è del tipo piano in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore chiaro.

L'immobile risultava completo e in ottime condizioni essendo stato oggetto di recentissima ristrutturazione edilizia.

Gli impianti risultavano completi, del tipo sottotraccia e di recente realizzazione.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono ottime così come gli intonaci esterni ed interni.

Dal punto di vista energetico, l'immobile risulta dotato sul tetto di un impianto fotovoltaico con relativo sistema di accumulo connesso alla rete. L'immobile risulta dotato di una pompa di calore che provvede sia al riscaldamento che al raffrescamento mentre per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene risulta presente un solare termico di 200 lt posto sul solaio di copertura dell'edificio. Per quanto sopra si può facilmente dedurre che la recente ristrutturazione abbia migliorato la prestazione energetica dell'edificio, abbattendo notevolmente i consumi grazie all'utilizzo dell'energia alternativa.

Relativamente all'APE, da verifiche eseguite dalla scrivente si riserva di allegarne copia non appena entrerà in possesso del libretto impianti dell'immobile.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della

città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerate le condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, in relazione ai lavori recentemente eseguiti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 900,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO RIALZATO</i>	<i>196,01</i>	<i>900,00</i>	<i>176.409,00</i>

V_c = €.176.409,00

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame, tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 700,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 8.400,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese per la pulizia delle parti comuni (scala), etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 8.400,00 \times 0,80 = € 6.720,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 6.720,00 / 4,0\% = € 168.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 176.409,00 + € 168.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 172.204,50}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 9.650,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato meglio dettagliati nel paragrafo § "Situazione urbanistica dei beni" di cui alla perizia di stima del 16/02/2025.

$$V_f = (€ 172.204,50 - € 9.650,00) = \underline{\underline{€ 162.554,50}} \text{ che si arrotonda a } \underline{\underline{€ 162.500,00}}.$$

(dicomi euro centosessantaduemilacinquecento/00).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza al rinnovato incarico ricevuto.





Siracusa li, 09/09/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

