

TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

procedura n. 116/2013 R.E.I.



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

GIUDICE: dott. Luca Gurrieri

C.T.U.: [REDACTED]

[REDACTED]



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

28/10/14

L'AGENTE GIUDIZIARIO
Giacinta Bordonali



[REDACTED]

PREMESSA..... 2

1. QUESITI POSTI DALLA PARTE ESECUTATA..... 2

2. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PRODOTTE DALLA PARTE RESISTENTE..... 2

3. CONCLUSIONI..... 4

[REDACTED]

PREMESSA

Facendo seguito alle note critiche poste alla sottoscritta dalla parte eseguita in merito alla consulenza tecnica d'ufficio di cui alla precedente relazione di stima, nei termini di legge si è proceduto alla stesura della presente relazione conclusiva suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) quesiti posti alla sottoscritta dalla parte eseguita;
- 2) risposte.

1. QUESITI POSTI DALLA PARTE ESECUTATA

All'udienza del 06/06/2014 l'avv. [redacted] procuratore del sig. [redacted] depositava perizia di stima a conclusione della quale si ponevano alla sottoscritta i seguenti quesiti relativamente agli immobili 1 e 2:

a) Immobile 1. IMPIANTO SPORTIVO

1. Perché si è scelto di utilizzare un metodo valutativo analitico di ricostruzione deprezzato quando il [redacted] stesso per l'accesso al credito sportivo utilizza il metodo per capitalizzazione?
2. Ammettendo che il metodo utilizzato sia congruo, perché nel calcolo del deprezzamento, specificamente per la piscina e la palestra, sono stati utilizzati dei coefficienti (Kd) relativi ad anni precedenti quelli della costruzione (avvenuta nel 2007 per la palestra e la piscina)?
3. Nel calcolo del costo di riproduzione (Ca) si fa riferimento a tabelle dei costi elaborate dal [redacted], se tali tabelle esistono, perché non sono state allegare a supporto? E' possibile, se esistono, esaminarle?

b) Immobile 2. APPARTAMENTO

1. Perché nel calcolo per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto non si è tenuto conto di un fattore correttivo per il fatto che l'appartamento si trovi al terzo piano senza ascensore e che la sua vetustà si avvicini ai 30 anni?

2. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PRODOTTE DALLA PARTE RESISTENTE

Dopo un'attenta valutazione delle osservazioni prodotte dal C.T.P. di parte resistente, in risposta a quanto osservato si rileva quanto segue:

- relativamente a quanto osservato alla lettera a) punto 1, la sottoscritta, dovendo valutare un bene immobile - impianto sportivo - per il quale non è riscontrabile nella zona in esame un

mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato;

- relativamente a quanto osservato alla lettera a) punto 2, la sottoscritta specifica che il calcolo del coefficiente di deprezzamento Kd come valore medio dei valori Kd relativi ad un arco temporale che va dal 2001 al 2006 è stato effettuato facendo riferimento alla data di rilascio delle Concessioni Edilizie relative all'impianto sportivo (Concessione Edilizia n. 2198/2001 del 17/08/2001 per la "costruzione di campi da calcio e servizi", Concessione Edilizia n. 2575/2005 del 08/08/2005 per la "costruzione di una piscina coperta e una palestra" e Concessione Edilizia in variante n. 2708/2006 del 03/08/2006 per la "realizzazione di una piscina coperta e una palestra"), ritenendo che la costruzione della piscina e della palestra fosse avvenuta in un momento immediatamente successivo al rilascio dei suddetti titoli edificatori, ovvero nel 2006. Se, invece, si tiene conto delle date di rilascio delle autorizzazioni di Agibilità (autorizzazione di Agibilità del 11/05/2005 dell'"impianto sportivo con bar e servizi" e autorizzazione di Agibilità del 20/08/2007 dell'"impianto sportivo destinato a PISCINA-PALESTRA"), ovvero degli anni 2005 e 2007, si otterrà un valore finale confrontabile con quello riportato nella precedente relazione di stima.

Ad ogni modo, per una maggiore precisione, si propone a seguire la valutazione dell'impianto sportivo con la variazione del coefficiente di deprezzamento Kd sulla base delle superiori considerazioni, che sarà, pertanto, costituito dal valore medio dei coefficienti Kd relativi ai due anni 2005 e 2007, ovvero, indicando con D il deprezzamento totale in %, si ha:

$$D(\%) \text{ (anno 2005)} \rightarrow [(9 \times 100 / 60 + 20)^{2/140}] - 2,86 = 5,89 \%$$

$$D(\%) \text{ (anno 2007)} \rightarrow [(7 \times 100 / 60 + 20)^{2/140}] - 2,86 = 4,30 \%$$

$$\rightarrow D_{\text{MEDIO}} (\%) = (5,89 + 4,30) / 2 = 5,09 \%$$

da cui si ottiene che

$$Kd = 1 - 0,05 = 0,95$$

In definitiva, rielaborando la valutazione complessiva dell'impianto sportivo alla luce del nuovo coefficiente di deprezzamento Kd, si avrà

•	valore dell'area Va:	mq	€/mq	
		16.223,00	45,00	€ 730.035,00
•	costo di riproduzione Cr	mq	€/mq	
	piscina	1.633,85	1.200,00	€ 1.960.620,00
	palestra	488,92	550,00	€ 268.906,00
	edificio bar, servizi e spogliatoi	168,48	350,00	€ 58.968,00
	campo calcio a 7	1.829,50	250,00	€ 457.375,00
	campo calcio a 5	821,72	250,00	€ 205.430,00
•	coefficiente di deprezzamento Kd	→ Kd =		0,95
	VALORE DELL'IMPIANTO V _i = € 3.533.769,05			

Infine, al valore dell'impianto V_i sopra calcolato si applica un ulteriore coefficiente riduttivo di deprezzamento pari 0.80 in funzione del vincolo contrattuale di locazione sussistente fino alla data del 15/12/2020 per la struttura piscina e fino al 31/03/2015 per le strutture destinate a campi da calcio e per la struttura adibita a bar e servizi.

Pertanto il **valore finale dell'impianto sportivo** è così determinato:

$$V_i = \text{valore dell'impianto sportivo} = € 3.533.769,05 \times 0,80 = € 2.827.015,24$$

- relativamente a quanto osservato alla lettera a) punto 3, la sottoscritta allega la tabella citata nella precedente relazione, specificando che la stessa è relativa a progetti di impianti sportivi esaminati dalla [redacted] del [redacted] nel 2004 e ricordando che, come già esposto, i valori in essa riportati sono stati opportunamente adattati dalla sottoscritta allo stato attuale dell'impianto sportivo in esame (ubicazione, finiture, manutenzione, tipologie di impianti, etc.);
- relativamente a quanto osservato alla lettera b) punto 1, la sottoscritta precisa che il valore dell'appartamento (IMMOBILE 2) ottenuto tramite il metodo per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto tiene conto di tutte le caratteristiche del bene in esame, ivi compresi l'ubicazione all'interno del palazzo condominiale (terzo piano senza ascensore) e la sua vetustà.

3. CONCLUSIONI

Al fine di espletare il proprio mandato, la sottoscritta conclude la presente rifacendosi alla precedente relazione di stima con i relativi allegati.

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

Alla presente si allega:

- tabella relativa a progetti di impianti sportivi esaminati dalla [redacted] del [redacted] nel 2004.

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 27 ottobre 2014

IL C.T.U.

