

TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari

INTEGRAZIONE alla CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

GUBER BANCA S.P.A.
n.q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.
CONTRO

procedura n. 208/2022 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Concita Cultrera**
DATA UDIENZA: **12/11/2024**

C.T.U.: **Ing. Eleonora Spicuglia**



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA GUBER BANCA S.P.A., NELLA QUALITÀ DI PROCURATRICE SPECIALE DI BUONCONSIGLIO 3 S.R.L., CONTRO [REDACTED] . 208/2022 R.G..

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

La presente relazione viene redatta ad integrazione della perizia di stima depositata in data 06/06/2023 per rispondere a quanto richiesto al punto VII della "relazione preliminare delega" depositata in data 16/01/2024 dall'avv. Rossella Monitto, delegata alla vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto, in merito ai seguenti profili:

- 1) Valore di stima del lotto 1: "la scrivente ritiene necessario che il CTU chiarisca tale aspetto della perizia di stima, indicando con esattezza il valore da attribuire all'unità immobiliare costituente il lotto 1";
- 2) Opportunità di rivedere la suddivisione dei lotti 2 e 3: "la scrivente ritiene opportuno che venga rivista la suddivisione dei lotti 2 e 3, che dovrebbero costituire un unico lotto".

1

RISPOSTA IN MERITO AL PROFILO 1) (lotto 1)

Dopo ulteriori approfondimenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, simulando che la pratica con richiesta di sanabilità delle tettoie sia presentata adesso, si può ritenere che le tettoie non regolarmente assentite, ovvero quelle realizzate con struttura precaria e indicate con una X azzurra nell'aerofoto prodotta nella relazione depositata in data 06/06/2023 e che si riporta nuovamente a seguire, non sono sanabili.



Tenendo conto di quanto già descritto e considerato al paragrafo 2.7.1 della relazione depositata in data 06/06/2023, gli importi da detrarre al valore complessivo dell'immobile saranno i seguenti:

LOTTO 1

CILA IN SANATORIA	per difformità opere interne rispetto al progetto approvato	2'500.00 €
DEMOLIZIONE TETTOIE		16'400.00 €
DOCFA	regolarizzazione planimetria catastale	600.00 €
SCA	richiesta di agibilità	1'000.00 €

importo da detrarre 20'500.00 €

2

In definitiva, tenendo conto di quanto descritto e considerato al paragrafo 2.9.1 della relazione depositata in data 06/06/2023, il valore del lotto 1 sarà pari a:

			importi da detrarre	
VALORE LOTTO 1	€ 1'112'792.00	-	€ 20'500.00	= € 1'092'292.00

Qualora si procedesse alla divisione del LOTTO 1 in LOTTO 1/A e LOTTO 1/B, come indicato nella relazione depositata in data 06/06/2023, il valore del LOTTO 1/A (al quale sarebbe attribuita l'area di pertinenza esterna) diventerebbe:

			importi paragrafo 2.7.1		1/2 importo necessario per la divisione	
VALORE LOTTO 1/A	€ 687'521.50	-	€ 20'500.00	-	€ 476.35	= € 666'545.16

RISPOSTA IN MERITO AL PROFILO 2) (lotti 2 e 3)

Premesso che la sottoscritta ha proceduto alla valutazione dell'appartamento trattandolo come due distinti lotti di vendita per motivazioni ben precise, ovvero sia per allineamento al pignoramento sia per allineamento alla situazione catastale corrente (i lotti 2 e 3 costituiscono due distinte particelle catastali), è senz'altro possibile procedere alla revisione della stima considerando i lotti 2 e 3 come un unico lotto di vendita, che sarà di seguito indicato come LOTTO UNICO 2+3.

Innanzitutto, per procedere alla stima del LOTTO UNICO 2+3 saranno riviste le spese calcolate al paragrafo 2.7.2 della relazione depositata in data 06/06/2023, ovvero nel dettaglio:

- non si terrà conto delle spese relative ai lavori ritenuti necessari alla fruizione autonoma dei due appartamenti, ovvero non si terrà conto delle spese per la realizzazione delle aperture interne nel lotto 2 e per la realizzazione dell'apertura di ingresso dal vano scala nel lotto 3;
- la pratica da presentare per l'accorpamento delle due unità immobiliari e per la variazione delle aperture esterne sarà una SCIA in sanatoria unica che comporterà una spesa di 4.000,00 € circa, comprensiva del pagamento dell'oblazione, dei diritti di istruttoria e delle spese tecniche. Si ribadisce che la SCIA risulta comunque subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione condominiale relativa alla modifica dei prospetti esterni, essendo parti comuni;
- per la regolarizzazione catastale del lotto risultante dall'accorpamento dei lotti 2 e 3 sarà necessario redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese tecniche e diritti, sarà pari a 800,00 €;
- si dovrà presentare una SCA per il rilascio del certificato di agibilità per il lotto risultante dall'accorpamento dei lotti 2 e 3, per cui dal valore venale sarà detratta anche la somma necessaria all'espletamento della pratica per un valore complessivo di 1.000,00 €.

Riepilogando, si avrà:

SPESE DA DETRARRE AL VALORE DEL LOTTO UNICO 2+3		
LOTTO UNICO 2+3		
SCIA IN SANATORIA	per difformità opere interne rispetto al progetto approvato e per variazione aperture esterne	4'000.00 €
DOCFA	accorpamento e regolarizzazione planimetria catastale	800.00 €
SCA	richiesta di agibilità	1'000.00 €
IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DEL LOTTO UNICO 2+3		5'800.00 €

TABELLA A

Ricalcolate le spese da detrarre al valore del LOTTO UNICO 2+3, pari a 5.800 €, si può procedere alla stima dell'unico lotto di vendita rielaborando e ricalcolando quanto ottenuto ai paragrafi 2.9.2. e 2.9.3 della relazione depositata in data 06/06/2023.

LOTTO UNICO 2+3: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del LOTTO UNICO 2+3 è pari a **mq 349,90**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

	mq
vano scala (1/4)	7.32
ingresso	11.37
salone	35.00
disimpegno	4.80
cucina/pranzo	32.99
disimpegno	1.70
lavanderia/ripostiglio	7.37
servizio igienico	7.58
disimpegno	2.78
cabina armadio	9.29
camera	27.02
wc camera	5.49
TOT. SUPERFICIE NETTA	152.71
SUPERFICIE MURI	7.64
SUPERFICIE LORDA	160.34
balconi	41.30
TOT. SUPERFICIE	41.30
SUP. BALCONI COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 41,30 mq	13.77
sup. commerciale complessiva p.la 26 sub 120	174.11
	mq
vano scala (1/4)	7.32
salone	42.48
disimpegno	6.55
disimpegno	11.47
camera	16.85
camera	17.24
sala da bagno	19.56
disimpegno	2.39
camera	27.54
ripostiglio	1.73
TOT. SUPERFICIE NETTA	153.13
SUPERFICIE MURI	7.66
SUPERFICIE LORDA	160.78
balconi	45.03
TOT. SUPERFICIE	45.03
SUP. BALCONI COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 45,03 mq	15.01
sup. commerciale complessiva p.la 26 sub 121	175.79
SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO UNICO 2+3	349.90

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti

metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in

esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

STIMA DELL'IMMOBILE

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, zona periferica Viale Scala Greca, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 1.300,00 (euro milletrecento/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato 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
€ 1'300.00	€ 845.00	€ 10'140.00	3%	10%
				Valore V' € 304'200.00

6

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
349.90	€ 1'000.00	€ 349'900.00

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

Valore V'	Valore V"	÷	V'''
€ 304'200.00	+ € 349'900.00	2	€ 327'050.00

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati alla **TABELLA A**, per cui si avrà

importi paragrafo 2.7.2

VALORE LOTTO UNICO 2+3	€ 327'050.00	-	€ 5'800.00	=	€ 321'250.00
-------------------------------	--------------	---	------------	---	---------------------

RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riepilogando, con opportuni arrotondamenti si avrà:

1) Valore di stima del lotto 1: 1.092.290,00 € (euro unmilionenovantaduemiladuecentonovanta/00),

(e valore di stima del lotto 1/A **666.545,00 €** (euro

seicentosessantaseimilacinquecentoquarantacinque/00), qualora si dovesse procedere alla divisione del lotto 1);

2) Valore di stima LOTTO UNICO 2+3: 321.250,00 € (euro

trecentoventunomiladuecentocinquanta/00)

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

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 20 settembre 2024

IL C.T.U.

Ing. Eleonora Spicuglia

