

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 351/2009 R.G.
Es. promossa dal sig. *omissis omissis* (oggi gli eredi)
nei confronti della sig.ra *omissis omissis omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE BENE
IMMOBILIARE PIGNORATO SITO NEL
COMUNE DI LENTINI (SR) IN VIA
GALILEO GALILEI N. 12, ANNOTATO
AL N.C.E.U. FOGLIO 91, PARTICELLA
1104, SUB. 3.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 391-3001733



SOMMARIO



1. PREMESSA3

2. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI3

3. QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE3

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE3

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA10



Ill.mo Giudice Istruttore Dott. ssa Maria Cristina Di Stazio della Procedura Esecutiva Immobiliare inscritta al numero 351/2009 R.G., promossa dalla promossa dal sig. *omissis omissis* (oggi gli eredi) nei confronti della sig.ra *omissis omissis omissis*.

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma ha incaricato la scrivente, in qualità di E.S. già nominato, affinché risponda ai quesiti integrativi formulati in presenza in sede di Udienza in data 22.09.2023, nel seguito riportati.

2. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire l'incarico di consulenza richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva, la sottoscritta C.T.U. in data 08.04.2024, con l'ausilio del Custode Giudiziario e delle Forze dell'Ordine (Guardia di Finanza) si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Lentini (SR) in via Galileo Galilei n. 12 per effettuare il sopralluogo richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

3. QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Da Verbale di Udienza del 22.09.2023 il Giudice dell'Esecuzione:

1. “*...Dispone che l'esperto stimatore aggiorni la stima, previo nuovo accesso ai luoghi...*”;
2. “*...chiarisca altresì l'esperto l'attuale accesso utilizzato dalla debitrice esecutata per raggiungere il lotto residuo.*”

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1. “*...Dispone che l'esperto stimatore aggiorni la stima, previo nuovo accesso ai luoghi...*”;

La sottoscritta in data 08.04.2024 si è recata, insieme al suo collaboratore Geom. *omissis omissis*, presso l'immobile oggetto di causa, sul posto sono convenuti il Custode Giudiziario e le

Forze dell'Ordine (Guardia di Finanza), la parte debitrice ha permesso l'accesso esclusivamente al CTU ed al suo collaboratore per svolgere le operazioni di sopralluogo.

In riferimento allo stato di conservazione del lotto residuo Sub. 3, è stato possibile constatare che, a distanza di circa quattordici anni dalla stima del primo mandato, si è avuta una evoluzione dello stato di precarietà manutentiva, riscontrando maggiori criticità in alcune porzioni di intonaco tra i soffitti e le pareti sottostanti, dovute soprattutto al cattivo stato di conservazione del piano di copertura.

Dovendo aggiornare la stima dell'unità immobiliare in questione, alla luce della esigenza di dover attraversare necessariamente altre unità immobiliari esterne alla causa e di diversa proprietà, per raggiungere tale bene con un accesso limitato che compromette la privacy degli occupanti in quanto sarebbero costretti a condividere spazi comuni con terze persone non aventi diritto, condizione che incide maggiormente nel caso di immobili ad uso residenziale, con conseguente e maggiore vulnerabilità del bene anche ad intrusioni e furti, si determina una scarsa appetibilità di vendita immobiliare con una radicale diminuzione del valore economico.

Allo stato attuale è decaduta l'unica possibilità di vendita descritta nella Relazione del primo mandato, in quanto sono stati venduti separatamente i lotti definiti catastalmente con Sub. 1 al piano terra e con Sub. 2 al piano primo, oltretutto in conseguenza anche dell'attuale condizione di conservazione dell'immobile in causa e del Palazzo storico adiacente (da cui si ha accesso attuale) risulta alquanto complessa ed onerosa l'ipotesi di intervento di ristrutturazione depositata nel primo incarico. In conseguenza di ciò, si procede ad un aggiornamento di stima come a seguire.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano per stato di conservazione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 400,00 €.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula.

$$V_i = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_i = valore dell'unità immobiliare da stimare;

δ = caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e dello stato di conservazione dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità immobiliare sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un *coefficiente correttivo* mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 2.28$$

$$\delta_1 = 1.36 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.30 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.29 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.73$$

$$\Delta_1 = 0.95 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 0.92 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.89 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.50$$

$$\Omega_1 = 0.79 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.74 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.98 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche dimensionali})$$

$$\Omega_5 = 0.88 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.83.

Accertata la superficie commerciale dell'alloggio come segue:

superficie lorda piano secondo:	$50.91 \times 100 \% = 50.91 \text{ m}^2$
superficie lorda piano terzo:	$39.13 \times 100 \% = 39.13 \text{ m}^2$
superficie balconi	$2.40 \times 25 \% = 0.60 \text{ m}^2$
Totale superficie commerciale	$= 90.64 \text{ m}^2 = 90.65 \text{ m}^2$

Avremo un valore dell'abitazione

$$\text{€ } 400 \times 90.65 \times 0.83 = \text{€ } 30.095,80$$

approssimato per difetto a € 30.000,00.

STIMA ANALITICA.

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare.

Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.79\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.72 \%$$

$$r_{max} = 4.85 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

ASTE GIUDIZIARIE 
 $r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$
 dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 1.50.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4.47 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.79 - 1.10 = 3.69 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 150 ma per la necessità di essere accorpata ad altre unità immobiliari si è considerato un reddito mensile di € 120.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1) reddito annuo presunto | € 1440 |
| 2) detrazione per spese varie | € 288 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 1.152 |

$$V_m = 1152 / 3.69\% = € 31.219,51$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3.69 %, si ottiene il valore di 31.219,51 € approssimato per difetto a 31.000,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica ma senza includere ancora i costi di ristrutturazione necessari, si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 30.000,00 + 31.000,00 \text{ €}) = \text{€ } 30.500,00$$

approssimata per difetto a € 30.000,00.

Al valore di stima così calcolato, in riferimento della mancanza di accesso autonomo che incide in modo rilevante, si deve applicare un coefficiente correttivo che penalizzi approssimativamente il valore dell'immobile del 40%, ossia:

$$V_m = \text{€ } 30.000,00 - (\text{€ } 30.000,00 * 0.40) =$$

€ 30.000,00 – (€ 12.000,00) = € 18.000,00.

2. “...chiarisca altresì l’esperto l’attuale accesso utilizzato dalla debitrice eseguita per raggiungere il lotto residuo.

Dal sopralluogo effettuato in data 08.04.2024 è stato possibile verificare l’attuale accesso utilizzato dalla parte debitrice eseguita per raggiungere il lotto residuo definito catastalmente con foglio 91, particella 1104, subalterno 3, già descritto in Relazione di Stima del 06.12.2010.

L’accesso avviene come segue dall’ingresso da via Galileo Galilei n. 12 tramite ampio portone, dal quale si accede ad un androne, sul lato sinistro si giunge al corpo scala che si sviluppa su tre rampe intervallate da pianerottoli per giungere sino al secondo piano.

Giunti al pianerottolo del piano secondo si accede, tramite una porta d’ingresso a due ante posta frontalmente alla rampa di accesso, ad un’unità immobiliare estranea alla causa e di altra proprietà, così come si può evincere dalla planimetria catastale allegata; varcando tale soglia si accede ad un primo vano ove percorrendo il lato destro è ubicata una seconda apertura dalla quale, attraversata la soglia si entra in un secondo vano e proseguendo lungo la stessa direzione si giunge ad una terza porta che permette l’accesso ad un ulteriore ampio vano e su quest’ultimo, nella parete destra sono poste due porte di cui la prima ad unica anta a battente ed una seconda più ampia a due ante battenti che conducono entrambe sino all’unità immobiliare oggetto di causa, definita catastalmente con Subalterno 3 piano 2. Come già descritto durante il primo mandato, all’interno della descritta abitazione è presente un piccolo soppalco sovrastante il servizio igienico ed il disimpegno del piano secondo e, per accedervi, si deve necessariamente attraversare l’unità immobiliare confinante di altra proprietà e proseguire per un piccolo corpo scala a due rampe dal quale si accede al piano soppalcato e da questo, attraversando altri ambienti soppalcati esterni all’immobile in questione, si giunge al soppalco in questione appartenente alla parte debitrice.

Come già descritto durante il primo mandato, tale unità immobiliare si sviluppa su due livelli, il piano secondo ed il piano terzo ove per accederne è necessario ritornare indietro lungo lo stesso percorso e riuscire dalla porta di ingresso dell’appartamento del piano secondo, proseguire dal corpo scala per giungere al piano terzo ed entrare obbligatoriamente dalla porta di ingresso posta sul lato destro del pianerottolo, che consente l’accesso ad un’altra unità immobiliare esterna alla causa e di altra proprietà, e tramite un lungo corridoio con pozzo luce sul lato sinistro, si giunge, in direzione di marcia, ad una porta che conduce ad un secondo disimpegno, sempre in unità immobiliare estranea al lotto in causa, per entrare definitivamente all’interno dell’unità immobiliare oggetto di causa (p. terzo), di proprietà della parte debitrice.

Alla luce del sopralluogo effettuato è evidente constatare, come già riportato nella Relazione di Stima del 2010, la necessità di attraversare ambienti abitativi esterni al lotto in causa definito catastalmente con Subalterno 3.

In risposta alla possibilità di rendere autonomo il Subalterno 3, nei precedenti quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, in riferimento a quanto constatato, ad oggi, si deduce che:

1. in conseguenza dell'avvenuta vendita dei lotti posti al piano terra e primo (sub. 1 e sub. 2) facenti parte del Progetto di Ricostruzione del 1962 che prevedeva un progetto unitario sviluppato in altezza, con scala interna di collegamento ed accesso autonomo da via G. Garibaldi, progetto già analizzato, con le relative difformità riscontrate rispetto a quanto verificato durante il primo mandato, ed allegato alla Relazione di stima del primo mandato;
2. in conseguenza del necessario attraversamento di altre unità immobiliari esterne alla causa e di diversa proprietà dell'unità immobiliare in questione, al piano secondo al piano soppalcato ed al piano terzo, in cui ogni vano da attraversare presenta aperture che conducono ad altri vani, ragion per cui la proposta progettuale (servitù di passaggio) di parte creditrice non garantirebbe la privacy di quest'ultimi;
3. in conseguenza del cattivo stato conservativo in cui riversa l'intero edificio, specialmente il piano copertura a terrazza, considerando la proposta progettuale di parte creditrice che prevede un nuovo corpo scala (secondo quanto richiesto dalle Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni (d.m. 14 gennaio 2008)), poiché non coincide, per posizione e dimensioni, a quello esistente, lo si spiega al punto n. 4 a seguire;
4. in conseguenza della mancanza di servizio igienico dell'unità immobiliare limitrofa al sub. 3 al piano secondo (da cui si ha l'accesso reale), nel caso in cui quest'ultima venisse resa autonoma;
5. in conseguenza della posizione del piccolo corpo scala che permette l'accesso al piano soppalcato, dietro il quale si ha, al piano secondo, la presenza di un vano adibito a cucina, al piano soppalcato, si ha un vano adibito a servizio igienico comunicante con il resto del vano adibito a camera da letto, ambienti tutti esterni al lotto pignorato;

la proposta di accesso tramite servitù di passaggio proposta dalla parte creditrice si rivela non realizzabile.

La scrivente conclude che ad oggi, il lotto residuo oggetto di causa rimane privato di accesso autonomo ed in conseguenza delle cattive condizioni di manutenzione, sia del lotto residuo che del Palazzo storico adiacente e dal quale si ha accesso attuale, risulta inopportuna anche la proposta di collegamento interna dei piani secondo, soppalcato e terzo, proposta durante il primo mandato del

2010, in quanto le modifiche da attuare comporterebbero opere di miglioramento e adeguamento sismico (secondo le vigenti norme in materia edilizia) da essere sia tecnicamente estremamente oggetto di studi complessi, anche in virtù delle già precarie condizioni delle coperture che per il buon esito dei lavori, comporterebbero per motivi di sicurezza, anche il precauzionale sgombero dei locali sottostanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Documentazione fotografica 08-04-2024;
- b) Rilievo fotografico percorso 08-04-2024;
- c) Rilievo fotografico sub.3 08-04-2024;
- d) Specifica delle competenze per Integrazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa, 05-06-2024

II C.T.U

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Maria Blanco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®