
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 302/2011 R.G.

PROMOSSA DA

BELVEDERE SPV SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT CERVICING

RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVVOCATI BATTISTA PIAZZESE E GIULIA ARANGUENA DE LA PAZ

NEI CONFRONTI DI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO STIMATORE

DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

1) PREMESSA

All'udienza del 22/09/2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, esperto per la stima in rinnovazione del bene pignorato nell'esecuzione immobiliare n. 302/2011, promossa da BELVEDERE SPV SRL, e per essa PRELIOS CREDIT CERVICING, contro

Effettuato il sopralluogo il 17/01/2024 (all. 1) previo formale avviso delle parti, esaminata la documentazione in atti ed operati tutti gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso quanto segue.

2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Nell'atto di rettifica trascritto il 22/11/2012, l'immobile pignorato è così descritto: *“casa sita in Comune di Pachino in via Durando angolo via Gorizia, avente accessi dal civico 95 di via Durando e dal civico 39 di via Gorizia, composta da due vani ed accessori al piano terra, da tre vani ed accessori al piano primo, con sovrastante casotto copri scala ed antistante terrazza, confinante con le dette vie, con proprietà Lorefice, Portuese e con cortile di via Gorizia. Censita alla Agenzia del Territorio di Siracusa, al Catasto Urbano di Pachino al foglio 15 mappale 8263 (ex foglio 15 p.lla 1690. Giusta variazione per allineamento mappe del 19.12.2008), via Durando n. 95 piano T-1-2, ...”.*

La configurazione attuale è però diversa da quella sopra riportata, così come meglio esposto nel seguito della presente relazione. Ai fini della vendita l'immobile formerà comunque un lotto unico.

3) CONFINI E DATI CATASTALI

Nel catasto fabbricati di Pachino l'unità immobiliare è censita al foglio 15, p.lla 8263 (ex 1690), categoria A/3, classe 2, 7.5 vani, superficie catastale totale 148 mq, rendita € 387,34 (all. 2-3).

Confina con la via Durando, via Gorizia, prosecuzione di via Zara e proprietà di terzi.

4) DESCRIZIONE COMPLESSIVA SINTETICA

Trattasi di un edificio indipendente sito nella zona centrale di Pachino, a circa 300 mt ad ovest della piazza Vittorio Emanuele (foto 1). Vi si accede dal civico 95 della via Durando e limitatamente al solo piano terra anche dalla via Gorizia n. 39 (coordinate GIS: 36° 42.888' N – 15° 5.266'E).

La costruzione risale alla fine degli anni 1960 e si articola su tre elevazioni. Presenta struttura portante in muratura, solai interpiano in latero cemento e terrazzo piano, in gran parte chiuso e coperto con vetrate e pannelli metallici coibentati. Il collegamento dei piani avviene tramite una scala interna.

Il piano terra comprende un ampio locale attualmente adibito a laboratorio artigianale con annesso servizio igienico ed il vano scala (foto 4); il primo piano è costituito da tre camere, disimpegno, bagno ed un balcone perimetrale (foto 5→10); il secondo piano comprende attualmente due vani destinati a cucina e lavanderia, ottenuti dalla chiusura parziale del terrazzo di copertura, oltre ad un bagno ricavato nell'originario torrino scala ed a una porzione del terrazzo lasciata scoperta e dotata di forno in muratura (foto 11→14).

Le rifiniture interne, di fattura non recente e di qualità mediocre, sono costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimento in scagliette di marmo in parte del secondo piano, tinteggiature sia di tipo ordinario

sia con effetto spatolato, infissi interni in legno, infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio preverniciato, quasi tutti dotati di tapparelle avvolgibili in pvc.

Le condizioni di manutenzioni interne sono discrete ad esclusione di quelle del bagno di primo piano interessato da diffusi fenomeni di condensa e dalla presenza di muffe. Lo stato dei prospetti esterni, rifiniti con rivestimento plastico a spessore, è appena discreto. Scadenti sono invece le condizioni del balcone perimetrale di primo piano (foto 2-3).

Oltre agli impianti idrici, di scarico ed elettrici, tutti di tipo sottotraccia, i piani primo e secondo sono dotati di climatizzatori tipo split con unità esterne. Questi ultimi non saranno considerati ai fini della stima, trattandosi di dotazioni movibili non soggette a pignoramento.

5) TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Al Sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese il 16/09/2004, trascritto a Siracusa il 23/09/2004 ai nn. 22220/14594, da potere di [REDACTED]. Copia dell'atto risulta depositata agli atti della procedura dal precedente CTU.

I piani primo e secondo sono attualmente abitati dal Sig. [REDACTED] dal suo nucleo familiare, giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione in data 21/02/2017. Il piano terra, attualmente adibito a laboratorio per la lavorazione di infissi in ferro ed in alluminio, è anch'esso in uso all'esecutato.

6) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile del 25/07/2014 in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario dell'11/07/2011, trascritto a Siracusa il 22/09/2011 ai nn. 17688/12905, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. e contro [REDACTED]
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto del 17/09/2004, iscritta a Siracusa il 23/09/2004 ai nn. 22221/5627, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. e contro il Sig. [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata alla data attuale (all. 4) risulta la seguente ulteriore formalità:

- trascrizione del 04/01/2013 ai nn. 106/74, derivante da atto di rettifica del pignoramento immobiliare del 22/11/2012, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. contro [REDACTED]

7) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

A seguito di approfondite ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Pachino si è accertato che l'immobile pignorato è stato edificato in forza del nulla osta a costruire del 09/08/1960, pratica edilizia n. 244/960, in testa alle ditte [REDACTED] (all. 5).

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

L'attuale configurazione presenta le seguenti difformità rispetto a quella approvata:

- a) diversa distribuzione interna del piano terra conseguente alla demolizione del tramezzo previsto tra il vano utile e il garage ed alla realizzazione di due piccoli locali nel sottoscala di cui uno adibito a w.c. e

uno a locale di sgombero;

- b) cambio di destinazione d'uso del piano terra a laboratorio artigianale;
- c) diversa distribuzione interna del piano primo conseguente alla realizzazione di un corridoio di collegamento tra l'ingresso ed il bagno, diversa ed inferiore consistenza di una camera e realizzazione di una scala in cemento armato che consente l'accesso al piano superiore;
- d) realizzazione di un torrino scala al piano secondo con copertura piana in c.a.;
- e) realizzazione di un locale w.c. all'interno del torrino scala;
- f) chiusura con struttura precaria di due porzioni del terrazzo di copertura.

Le difformità di cui al punto c), d) ed e), potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R.16/2016, salvo rilascio di parere favorevole del Genio Civile riguardo agli abusi strutturali, con un costo attendibilmente stimato in € 6.500,00.

La chiusura delle due porzioni di terrazzo di cui al punto f) potrà essere regolarizzate ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, mantenendo la destinazione d'uso a terrazzo, con un costo attendibilmente stimato in € 2.500,00. Per la suddetta regolarizzazione occorrerà preventivamente ripristinare la configurazione originaria del torrino scala mediante realizzazione del muro perimetrale nord, attualmente rimosso, con un costo attendibilmente stimato in € 3.000,00.

La diversa distribuzione interna di cui al punto a) ed il cambio di destinazione d'uso di cui al punto b) non potranno essere regolarizzati in quanto non conformi allo strumento urbanistico. Dovrà pertanto essere ripristinato il muro divisorio originariamente previsto tra il vano utile ed il locale garage a piano terra con un costo attendibilmente stimato in € 2.500,00.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono pertanto stimati in complessivi € 14.500,00 comprensivi di spese tecniche e amministrative.

In ordine alla situazione catastale, lo stato attuale dell'immobile differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale per una diversa distribuzione del piano terra, per la mancata indicazione del w.c. al piano secondo e per la chiusura delle due porzioni di terrazzo.

La situazione potrà essere regolarizzata con un costo complessivo di € 1.500,00.

8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di APE redatto dal precedente CTU, depositato nel fascicolo della procedura.

9) CONSISTENZA E STIMA

La consistenza dell'immobile è riepilogata nella seguente tabella:

	superficie (mq)	H (mt)	coeff. corr.	sup. conv. (mq)
piano terra	62,00	3,80	1,00	62,00
piano primo	66,00	3,60	1,00	66,00
balcone primo piano	19,00	-	0,25	4,75
secondo piano (zona coperta)	51,00	2,60	0,40	20,40
secondo piano (zona scoperta)	13,00	-	0,25	3,25

mq 156 (arr.)

Il valore è determinato attraverso due distinti metodi di stima.

Il primo, di tipo sintetico comparativo, si avvale delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.6) e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori del settore, opportunamente elaborate per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il secondo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario ricavabile dal bene.

Stima sintetico-comparativa

Considerate l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso, la qualità delle finiture e le attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 600,00 riferito alla superficie convenzionale.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 156 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 93.600,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario ricavabile dal bene in esame. Individuato un potenziale reddito lordo annuo di € 4.200,00, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati attendibilmente nella misura del 40%, come segue:

$$\text{€ } 4.200,00 \times 0,60 = \text{€ } 2.520,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo. Quest'ultimo è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame. Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$\text{€ } 2.520,00 / 0,03 = \text{€ } 84.000,00$$

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei due metodi sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti pervenendo all'identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo:

$$\text{€ } (93.600,00 + 84.000,00) / 2 = \text{€ } 88.800,00.$$

10) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

I criteri di stima sopra applicati hanno consentito la determinazione del potenziale valore dell'immobile che tuttavia può differire dal valore di pronto realizzo, ovvero dal valore di messa all'asta, che prevede la vendita in un arco di tempo ristretto e la conseguente necessità di rendere l'immobile appetibile ad un più ampio numero di soggetti.

Per tale motivo, unitamente alla necessità di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di apportare al valore in precedenza individuato una riduzione di circa il 5% pari a € 4.800,00. Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, determinati in precedenza in € 16.000,00. Il valore finale dell'immobile può quindi così determinarsi:

$$\text{€ } (88.800.000,00 - 4.800,00 - 16.000,00) = \text{€ } 68.000,00$$

11) VALORE LOCATIVO

Il canone annuo lordo, per quanto esposto al precedente punto 9), è stimato in € 4.200,00.

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 10 febbraio 2024



L'esperto stimatore

Concetto Capodicasa

ALLEGATI

1. Verbale operazioni peritali
2. Visura catasto fabbricati
3. Planimetria catastale
4. Ispezione ipotecaria
5. Nulla osta a costruire del 09/08/1960
6. Valori OMI
7. Documentazione fotografica