

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U.

- 0. PREMESSA.

La dott.ssa Viviana URSO, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nell'udienza del 21/02/2007 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto dott. ing. Sergio FRANZÒ domiciliato in Siracusa nella via Adda n.33.

In data 28/03/2007 il C.T.U. nominato, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito impegnandosi a depositare la propria relazione entro il termine di 45gg. prima dell'udienza fissata il 24/10/2007.

La presente consulenza ha per oggetto un ~~basso commerciale~~ ubicato in Siracusa nella via Adige n.11 e un ~~garage~~ nella via Vanvitelli n.72.

Detti beni fanno parte di un'unica esecuzione immobiliare in parte già evasa.

Il C.T.U. convocava le parti per il giorno 23 aprile 2007 alle ore 09.30 in Siracusa nella via Adige n.11, per l'inizio delle operazioni peritali:

- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461267-8 inviata all'avv. Agostino FILLIOLEY legale rappresentante della Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. a r.l. con sede in Ragusa nel v.le Europa n.65;
- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461271-3 inviata all'avv. Sebastiano CANNIZZO legale rappresentante della Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma v.le Tupini n.180;
- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461268-9 inviata agli avv.ti Francesco CHIAPPA e Nazareno CHIAPPA legali rappresentanti della Banca Nazionale del Lavoro;
- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461270-2 inviata all'avv. Grazia PAPPALARDO legale rappresentante della Comfidi coop. a r.l.;

- 2. VISURE CATASTALI.

- Locale commerciale al piano terra di una palazzina in via Adige al civico n.11 distinto al NCEU al foglio 44 particella 416 sub 85 cat. C/1 classe 8^a rendita catastale 1912,13€, intestato a [REDACTED]

- Garage al piano terra via Vanvitelli al civico n.72 distinto al NCEU al foglio 33 particella 1630 sub 5 cat. C/6 classe 3^a rendita catastale 118,79€, intestato a [REDACTED]

- 3. CRITERI DI STIMA.

Fra i diversi criteri e metodi di stima che la scienza dell'estimo prevede per risalire al valore di beni immobili, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto applicare i seguenti:

1- *stima sintetica a valore di mercato o per comparazione;*

2- *stima analitica in funzione del reddito ritraibile reale o presunto.*

Entrambi i metodi sono preferibili poiché trattandosi di fabbricati, si possono reperire elementi certi, sia di reddito, sia di valori unitari di mercato, che sono alla base di applicabilità dei metodi prescelti.

Il primo metodo consiste nel ricercare i valori di mercato praticati nelle compravendite di beni immobili siti in zone limitrofe ed aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima (metodo comparativo o di confronto).

Il secondo metodo è applicabile per la stima di immobili urbani per i quali si possono reperire i redditi reali o presunti derivanti dalle condizioni ordinarie del mercato locale.

Le fasi attraverso cui si concretizza la stima sono le seguenti: determinazione del reddito lordo, delle spese, del reddito netto capitalizzabile, capitalizzazione del reddito netto, aggiunte e detrazioni.

- 3.1. Stima del locale commerciale di via Adige n.11

- A valore di mercato o per comparazione.

Da indagini effettuate nella zona è stato possibile accertare che in libere contrattazioni di compra-vendite i valori unitari applicati oscillano tra 2.500€/mq ÷ 4.000€/mq in funzione della centralità del sito e dello stato di conservazione e manutenzione.

Ciò premesso e considerato che il locale oggetto stima si trova in zona centralissima e di grande traffico, si è ritenuto equo e congruo fissare il valore unitario in 3.500 €/mq.

Pertanto, moltiplicando il suddetto valore medio, per la superficie a lordo dei muri si ha:

$$109.91\text{mq} \times 3.500\text{€/mq} = \quad \quad \quad \mathbf{384.685,00\text{€}}$$

- Stima analitica in funzione del reddito presunto.

Da informazioni ed indagini eseguite nella zona per risalire alla redditività dell'unità immobiliare, è emerso che le pigioni, di unità aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed ubicate nella medesima zona dove si trova il locale oggetto di stima, oscillano tra 1.800€ ÷ 2.400,00€, mensilmente anticipate.

Considerato l'ottimo stato di conservazione e manutenzione del locale e tenuto conto che è ubicato in zona centralissima e di grande traffico, si è ritenuto equo e congruo, fissare il valore medio unitario in 2.000€ mensili.

Quanto sopra premesso segue il conteggio estimativo:

I - Calcolo del reddito lordo normale ragguagliato in misura annua posticipata:

Fitto presunto anticipato mensile del locale di 2.000,00€;

ed a fine di anno, all'interesse corrente su depositi a risparmio 1.5%:

$$2.000,00\text{€} \times \left(12 + 0.015 \times \frac{78}{12}\right) = \quad \text{Totale reddito lordo} \quad \quad \mathbf{24.195,00\text{€}}$$

Pertanto, essendo la superficie a lordo dei muri pari a 24.39mq si ha:

$$24.39\text{mq} \times 1.000,00\text{€/mq} = \quad \quad \quad 24.390,00\text{€}$$

- Stima analitica in funzione del reddito presunto.

Da informazioni assunte per risalire alla redditività dell'unità immobiliare, è emerso che la pigione di unità ubicate in zone prossime a quella oggetto di stima ed aventi identiche caratteristiche intrinseche e di consistenza, ammonta a 120,00€, mensilmente anticipata.

Quanto sopra premesso segue il procedimento estimativo:

I - Calcolo del reddito lordo normale ragguagliato in misura annua posticipata:

Fitto presunto anticipato mensile del garage di 120,00€;

ed a fine di anno, all'interesse corrente su depositi a risparmio 1.5%:

$$120,00\text{€} \times \left(12 + 0.015 \times \frac{78}{12}\right) = \quad \text{Totale reddito lordo} \quad \quad \quad 1.451,70\text{€}$$

II - Calcolo spese annue normali e posticipate:

Le spese annue normali si riferiscono ai seguenti oneri:

- manutenzione e perpetuità;
- assicurazione incendi;
- sfitti ed inesigibilità;
- servizi a carico per spese condominiali, portierato, illuminazione, scale, ecc.;
- imposte comunali ed erariali;
- direzione ed amministrazione.

La percentuale per tutte le spese predette ammonta al 30%, cui bisogna aggiungere gli interessi scalari del 6%, considerate mediamente anticipate per 6 mesi e pertanto si ha:

$$1.451,70\text{€} \times 0.30 = 435,51\text{€}$$

$$\frac{1}{2} \times (435,51\text{€} \times 0.06) = 13,07\text{€}$$

$$\text{Totale detrazioni } 435,51\text{€} + 13,07\text{€} = 448,58\text{€}$$

$$\text{Totale reddito netto } 1.451,70\text{€} - 448,58\text{€} = 1.003,12\text{€}$$

III – Capitalizzazione del reddito netto:

Da accurati accertamenti fatti al fine di ricercare il saggio medio di capitalizzazione nel Comune, con particolare riguardo nella zona dove è ubicato il garage, è stato accertato e calcolato che esso oscilla dal 3% al 5%.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, ma soprattutto le caratteristiche estrinseche quali ubicazione, centralità, collegamento con servizi pubblici e di trasporto, ecc. si è ritenuto congruo ed aderente alle suddette caratteristiche la capitalizzazione al saggio del 4% e pertanto il valore del garage risulta essere:

$$\frac{1.003,12\text{€}}{0.04} = 25.078,00\text{€}$$

I valori trovati con i due metodi di stima si differenziano di quantità modeste per cui sono entrambi accettabili, pertanto il valore finale è il risultato della media degli stessi:

$$\frac{(24.390,00\text{€} + 25.078,00\text{€})}{2} = 24.734,00\text{€}$$

Ed in cifra tonda 24.700,00 €

(dicono euro Ventiquattromilasettecento/00).

- 4. CONCLUSIONI.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che i valori delle due unità immobiliari ottenuti con i due metodi di stima sono da ritenersi molto attendibili ed aderenti ai valori di mercato praticati nella zona e pertanto può affermare:

- che il locale commerciale sito in Siracusa, ubicato nella via Adige n.11, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 44 particella 416 sub 85, ha un valore stimato, di 399.000,00€ (dicono euro Trecentonovantanovemila/00);

- che il garage sito in Siracusa nella via Vanvitelli n.72, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 33 particella 1630 sub 5, ha un valore stimato di 24.700,00€ (dicono euro Ventiquattromilasettecento/00).

Il valore complessivo stimato ammonta ad 423.700,00€ (dicono euro Quattrocentoventitremilasettecento/00).

Avendo adempiuto al mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa.

Siracusa, 31/07/2007

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Sergio FRANZÒ)