

**Tribunale di Siracusa**

**-Sezione Esecuzioni-**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura n. **202/2013 RG.** delle **Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. ssa Maria Cristina Di Stazio**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**Promossa da:**

Creditore Procedente **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC.COOP.** a r.l.  
poi **BCC NPLS 2012-2 S.R.L** e per essa, quale procuratrice,  
**ITALFONDIARIO S.P.A**

**Contro:**

Debitore



Siracusa, 18/07/2024

**CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI**

Dott. Arch. Valeria Guzzardi  
*Valeria Guzzardi*



## Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34 A, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, in data 11/10/2023 e all' Albo dei Periti presso il Ministero di Giustizia dal 04/03/2024, veniva nominata CTU (in sostituzione dell' Ing. Giuseppe Campo), dal G.E. Dott.ssa M. C. Di Stazio, per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura n. 202/2013 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc.Coop. a r.l., poi BCC NPLs 2012-2 S.r.l e per essa, quale procuratrice, Italfondiaro S.p.a contro [REDACTED] ed, invitata ad accettare l'incarico, sottoscriveva il verbale di accettazione dello stesso in data 21/10/2023.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice affidava alla scrivente "*l'incarico di cui al provvedimento reso all'udienza del 14/07/2023*".

In data 26/03/2024 la scrivente, attenendosi strettamente a quanto richiesto nel provvedimento del 14/07/2023, depositava relazione di stima e, con provvedimento del 19/04/2024, il Giudice richiedeva integrazione di perizia sui profili critici segnalati dal custode, assegnando ulteriore termine di giorni 90 all'esperto stimatore nominato per il deposito della suddetta integrazione.

Nello specifico, il Custode nominato, Avv. Riccardo Bordone, rilevava:

- *sul lotto 2, per quanto riguarda la tettoia insistente su una porzione della particella 519, ritiene l'opportunità che si proceda ad una rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, anche al fine di meglio comprendere la collocazione di predetto manufatto all'interno del lotto in questione, ferma restando ogni determinazione in ordine alla quantificazione dei costi di demolizione, e conseguente rideterminazione del valore di stima;*
- *sul lotto 3, per quanto riguarda al pozzo in ordine al quale non è stata rintracciata alcuna autorizzazione presso gli uffici del genio civile di Siracusa, ritiene l'opportunità che si proceda ad argomentare in ordine alla sua regolarizzabilità; rileva inoltre la sussistenza di difformità a livello di distribuzione di spazi interni per i quali necessita verifica in ordine alla loro regolarizzabilità ed ai relativi costi, con rideterminazione della stima anche in ragione delle mutate condizioni in peius dell'immobile;*
- *lotti 4 e 5, il tecnico riferisce in ordine all'esistenza di abusi sanabili a suo dire anche a norma dell'art. 14 l. R. 16/2016, tuttavia dichiarata con sentenza n. 232/2017 costituzionalmente illegittima.*

In riscontro ai rilievi posti dal Custode, si argomenta quanto segue:

## LOTTO 2

*(Terreno in Portopalo di Capo Passero (SR) C.da Mandrie Vecchie, in N.C.T. al foglio 34, p.lle 753, 47, 519)*

Come già riportato nella relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio depositata in data 26/003/2024, relativamente al lotto di terreno costituente il Lotto 2, si rileva che su una porzione della p.lla 519 insiste una tettoia in legno (a copertura di una piccola area parcheggio antistante l'immobile residenziale limitrofo di altra proprietà), di **superficie complessiva pari a circa mq 24**, che risulta collocata come di seguito rappresentato.





Foto 1. 2. Terreni, C.da Mandrie Vecchie

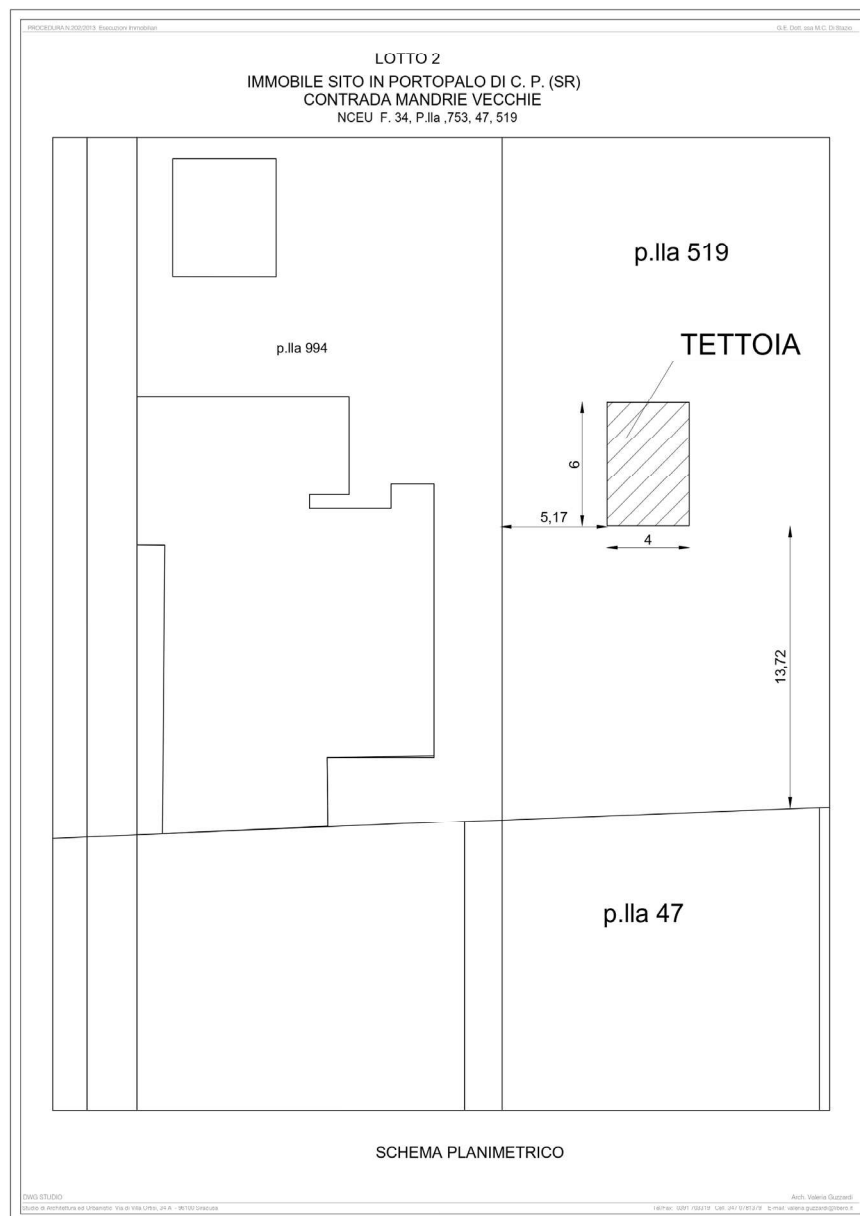


Foto 3. Stato dei luoghi - Localizzazione tettoia p.lla 519

Poiché la suddetta tettoia insiste illegittimamente su una particella di terreno di proprietà del debitore, si indicano opportunamente, come richiesto, i costi per la demolizione della stessa che si stimano pari ad € 650,00.

**DWG Studio**

**Arch. Valeria Guzzardi**

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: [valeria.guzzardi@archiworldpec.it](mailto:valeria.guzzardi@archiworldpec.it)

Firmato Da: GUZZARDI VALERIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30782c



Altresì, si procede alla **rideterminazione del valore di stima del Lotto 2** formulando il giudizio di stima con l'utilizzo del *Metodo del Confronto di mercato*, che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In virtù delle informazioni ricavate dalla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Terreni agricoli in Portopalo di Capo Passero (Sr):

Remax Platinum	valore di mercato pari a	5,35 €/mq
Idealista.it	valore di mercato pari a	4,40 €/mq
Idealista.it	valore di mercato pari a	5,21 €/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 4,98 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti di un' opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito e di trattabilità calcolati dalla sottoscritta CTU, nel caso in oggetto, pari, nella totalità, a -14%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$$4,98 \text{ €/mq} \times (-14 \%) = \mathbf{4,28 \text{ €/mq}} \quad \text{Valore dell'immobile per metro quadrato}$$

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$$4,28 \text{ €/mq} \times 5.072 \text{ mq} = 21.722,36 \text{ €} \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 21.722,36 (euro ventunomilasettecentoventidue/36).

A tale valore, occorre sottrarre i costi per la demolizione della tettoia realizzata abusivamente sulla particella 519, stimati, forfettariamente, in € 650,00.

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima dei beni costituenti il Lotto 2 è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 21.200,00 (euro ventunomiladuecento/00).**

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona e delle correzioni di stima opportunamente considerate.

### **LOTTO 3**

(Terreno in Noto (SR), C.da Marina-Costa Reitani (SR), con entrostante fabbricato in N.C.T.foglio 411, p.Illa 1136 e in N.C.E.U. al foglio 411, p.Illa 831)

Come rilevato nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già depositata, nell'immobile è presente un pozzo privo di autorizzazione.



Al fine di regolarizzare il suddetto pozzo, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di SCIA in sanatoria da presentare presso il Comune di Noto e di pratica Denuncia pozzo presso il Genio Civile di Siracusa.

Altresì, si rappresenta che le difformità riscontrate nell'immobile, consistenti principalmente in *modifiche interne*, risultano sanabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2016, previa presentazione di una pratica edilizia (CILA in Sanatoria) presso il Comune di Noto e contestuale pagamento della sanzione pecuniaria prevista. Nel caso specifico, sarà possibile sanare le suddette difformità contestualmente alla presentazione della pratica di SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione del pozzo esistente.

In merito al locale doccia presente sul lato Est dell'immobile, si precisa, invece, che lo stesso dovrà essere demolito. Infine, si fa presente che dovrà essere presentata anche una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi catastali per la correzione della planimetria catastale, attualmente difforme dallo stato dei luoghi.

Per la **determinazione del più probabile valore di mercato del bene** oggetto del Lotto 3, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che "si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la superficie commerciale degli immobili in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% degli eventuali balconi e terrazze scoperti, il 35% degli eventuali balconi e terrazze coperti, il 60% delle eventuali verande ed il 20% dei locali accessori non collegati ai vani principali.

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, la superficie commerciale dell'immobile, risulta essere quindi pari:

Superficie commerciale immobile Lotto 3 = **mq 163,57**

#### **Metodo del Confronto**

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguito, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima dei beni oggetto di procedura.

**DWG Studio**

**Arch. Valeria Guzzardi**

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: [valeria.guzzardi@archiworldpec.it](mailto:valeria.guzzardi@archiworldpec.it)



In virtù delle informazioni ricavate dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (adeguando il valore riportato nella Banca dati Quotazioni Immobil.- 2 sem.2023, zona E1, in base alla categoria catastale dell'immobile oggetto di stima), da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Quotazioni Immobiliari Omi :	valore medio di mercato pari a	1.275,00 €/mq
Mondocasa immobiliare	valore di mercato pari a	1.372,20 €/mq
Immobiliare.it	valore di mercato pari a	1.053,33 €/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 1.233,51 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti di un'opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito e di un coefficiente di trattabilità calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -7%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$1.233,51 \text{ €/mq} \times (-7 \%) = 1.147,16 \text{ €/mq}$  **Valore dell'immobile per metro quadrato**

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$1.147,16 \text{ €/mq} \times 163,57 \text{ mq} = 187.641,66 \text{ €}$  Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 187.641,66 (euro centottantasettemilaseicentoquarantuno/66).

#### **Metodo finanziario**

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dalla sottoscritta CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 2/2023, zona E1*), adeguati in base alla categoria catastale dell'immobile in oggetto, è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile stesso, considerando un valore di canone di locazione (mensile) pari a 6,75 €/mq e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile =  $6,75 \text{ €/mq} \times 163,57 \text{ mq} = 1.104,09 \text{ €}$

Reddito lordo annuale =  $1.104,09 \text{ €} \times 12 = 13.249,08 \text{ €}$

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 19 %, si ottiene il valore del reddito netto:



$13.249,08 \text{ €} - (13.249,08 \times 0,19) = 13.249,08 \text{ €} - 2.517,32 \text{ €} = 10.731,76 \text{ €}$

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 10.731,76.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di limitata dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 2%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 3,5%), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 5,5 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$10.731,76 \text{ €} / 5,5 \% = 10.731,76 \text{ €} / 0,055 = \text{€ } 195.122,90$  Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 195.122,90 (euro centonovantacinquemilacentoveventidue/90).

### **Determinazione Valore di Mercato del bene in oggetto**

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

$(\text{€ } 187.641,66 + \text{€ } 195.122,90)/2 = \text{€ } 191.382,28$  **VALORE DI MERCATO IMMOBILE**

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto 3** è pari ad € **191.382,28** (euro centonovantunomilatrecentottantadue/28).

### **Adeguamenti Valore di Mercato beni oggetto del Lotto 3**

Il **Valore di Mercato** dell' immobile facente parte del Lotto 3 **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile e del pozzo e per le opere edili di ripristino.

Nello specifico:

- spese per la regolarizzazione dell'immobile e del pozzo (SCIA in Sanatoria), comprensive di sanzione pecunaria, diritti comunali e spese tecniche, pari a € **5.000,00**
  - spese esecuzione opere edili per la demolizione del locale doccia ed il ripristino degli ammaloramenti, pari ad € **12.000,00**
  - spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile (DOCFA), comprensive di spese tecniche pari a € **1.000,00**
- per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € **18.000**

Quindi, il valore del Lotto 3, sarà pari a:

$\text{€ } 191.382,28 - \text{€ } 18.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 173.382,28}}$

Per quanto appena esposto:

**Il Valore Finale del Lotto 3, Terreno in Noto (SR), C.da Marina-Costa Reitani (SR), superficie Ha.00.18.32, con entrostante fabbricato, è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 173.400,00 (centosettantatremilaquattrocento/00.)**



Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

### **LOTTO 4 e LOTTO 5**

(Fabbricato per civile abitazione in Pachino (SR), Via Ruggero Settimo n. 73/A, in N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 720 Sub. 4 e sub 5)

Relativamente agli immobili costituenti i Lotti 4 e 5, ed, in particolare, in merito agli abusi inerenti le modifiche interne riscontrate (che non hanno riguardato le parti strutturali), si precisa che gli stessi **sono sanabili** ai sensi dell'art. 3, L.R. 16/2016, previa presentazione di opportuna pratica edilizia presso il Comune di Pachino e pagamento della prevista sanzione pecuniaria.

In merito, invece, agli abusi rilevati inerenti le parti strutturali degli immobili (muro portante del vano scala e configurazione planimetrica della scala stessa), si ribadisce che gli stessi **non sono sanabili** e, pertanto, si dovrà provvedere alla demolizione dell'abuso e alla presentazione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria per procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come risultante dal "Progetto di modifica interna ed esterna al fabbricato al P.T. in Pachino", Concessione n. 705/74 di cui al parere favorevole della C. E. C. del 26/11/1974, in testa alle Ditte [REDACTED] e dal progetto depositato presso l' Ufficio del Genio Civile di Siracusa, di cui all'Autorizzazione n. 11268 del 18/08/1993 per il "Progetto di sopraelevazione a 1° piano con modifica al piano terra, via Ruggero Settimo n. 73/a angolo via Solferino, NCEU F 10 p.la 720", in testa alle Ditte [REDACTED]

Con la presentazione della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare gli abusi strutturali, si potranno regolarizzare anche gli abusi inerenti la diversa distribuzione planimetrica degli immobili e la variazione di prospetto.

Si precisa che i costi per la regolarizzazione degli immobili costituenti i Lotti 4 e 5 risultano meglio dettagliati nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 26/03/2024 e considerati nella stima già determinata.

### **Conclusioni**

La presente relazione integrativa viene dalla sottoscritta CTU depositata con modalità telematica, ai sensi dell' Art.16 bis del D.L.179/2012, unitamente alla Specifica Competenze ed alle ricevute di spesa relative all'incarico in oggetto.

Sono parte integrante della presente relazione integrativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Stato dei luoghi Lotto 3-dettaglio p.la 519
- Specifica Competenze e ricevute di spesa

Siracusa, li 18/07/2024

II CTU

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

