

RELAZIONE DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461273-6 inviata all'avv. Cesare AMATO legale rappresentante della Banca Antoniana Popolare Veneta;
- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461272-4 inviata all'avv. Salvatore BAGLIERI legale rappresentante della Bassetti S.p.a.;
- con lettera raccomandata del 14/04/2007: A.R. n.13157461269-0 inviata al sig. [REDACTED] parte convenuta.

Si fa rilevare che sono pervenuti, entro i termini utili, tutti gli avvisi di ricevimento, tranne quello del sig. [REDACTED] parte debitrice, la cui raccomandata risultava essere in giacenza presso l'Ufficio postale di Siracusa, come da notizie rilevate nel sito web di poste italiane.

Pertanto non è stato possibile, nella data stabilita, iniziare le operazioni peritali previste. Ritenendo che tali imprevisti avrebbero potuto far slittare i termini stabiliti in sede di conferimento dell'incarico, il sottoscritto si reeava in data 23/04/2007 dal Giudice delle esecuzioni immobiliari dott. LEUZZI subentrato nell'incarico alla dott.ssa URSO, presentando formale richiesta tendente ad ottenere l'autorizzazione a proseguire la consulenza facendo riferimento agli atti pubblici e alle risultanze catastali e comunali.

La richiesta veniva accettata, come si può rilevare dalla documentazione allegata.

Al fine di eseguire gli accertamenti del bene sotto il profilo urbanistico, il C.T.U., si è recato presso gli Uffici del 13° Settore – Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, presentando istanze, per ottenere copie degli elaborati, relativi al locale commerciale al fine di riscontrare la conformità e regolarità con l'opera realizzata.

Di tali istanze si forniscono copie rilevabili fra gli allegati.

Per quanto attiene le ricerche suddette è stato accertato che il progetto venne approvato in data 24.03.1965 a nome della ditta [REDACTED]

In data 21.05.1988, con concessione numero 1060, venne approvato progetto di modifica interna al locale a piano terra di cui ai civici: 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 presentato dalla ditta [REDACTED]

Dall'esame degli elaborati rilasciati dall'Ufficio suddetto è stata riscontrata la conformità del progetto con l'opera realizzata ed inoltre è stata accertata l'esistenza dell'agibilità del locale oggetto di consulenza, come si evince dal certificato allegato alla presente relazione.

Per il suddetto locale commerciale sono state presentate istanze al 13° Settore Pianificazione - Edilizia Privata - tendenti all'accertamento di eventuali pratiche di sanatoria ai sensi della legge 47/85, 724/94 e leggi successive, da parte dei precedenti proprietari, sigg. [REDACTED]

Detti accertamenti hanno dato esito negativo, come si evince dai riscontri scritti del predetto Ufficio, che alla presente si allegano.

Altri accertamenti sono stati eseguiti presso l'amministrazione condominiale affidata al rag. [REDACTED], cui appartiene l'edificio dove è allocato il basso commerciale, oggetto della presente consulenza.

Sono risultati dei sospesi per spese straordinarie e fondo cassa, il cui ammontare, si rileva nell'estratto della situazione contabile rilasciato dall'amministratore predetto, che alla presente si allega.

Detto ammontare è oggetto di deduzione a valore capitale, come è stato eseguito nel paragrafo "stime" cui si rimanda.

In tale occasione, il predetto amministratore, ha fatto presente che in atto il locale commerciale trovasi sfitto e che la precedente locataria è stata la sig.ra [REDACTED] a cui carico risultano delle quote condominiali sospese per un totale di 127,99€.

Gli accertamenti relativi all'acquisizione delle fotocopie degli elaborati tecnici del garage, facente parte dell'edificio condominiale sito in Siracusa nella via Vanvitelli n.72, sono stati eseguiti in occasione della prima consulenza evasa dal sottoscritto, avente per oggetto, tra gli altri beni, la stima di un appartamento e di altro garage insistenti nel medesimo edificio condominiale.

In particolare si fa rilevare che, a seguito delle ricerche, è stato accertato che il progetto venne presentato in data 25.01.1984 a nome di [REDACTED]

In data 06.06.1986 venne presentato progetto di modifiche interne per la fusione di due garage in un'unica unità immobiliare e modifiche interne degli appartamenti.

Per tali modifiche venne espresso parere favorevole dalla commissione edilizia in data 11.06.1986.

In data 25.05.1989 venne presentato progetto di variante per il cambio di destinazione d'uso in garage di un vano a piano terra originariamente adibito a locale autoclave.

Tale modifica venne approvata in data 13.06.1989.

Per il garage oggetto della presente consulenza la conformità è stata accertata sin dalla originaria approvazione del progetto.

Altri accertamenti sono stati eseguiti presso gli Uffici del X Settore - Ambiente Servizio Ecologia e Sanità, tendenti all'accertamento dell'esistenza di autorizzazione di abitabilità e agibilità.

La risposta ha dato esito negativo come da copia allegata.

Le fotocopie degli atti e degli elaborati, rilasciate dai suddetti Uffici, sono allegati alla precedente relazione di consulenza, cui si rimanda.

Eseguite tutte le operazioni preventive sopra elencate ed avendo acquisito tutti i dati necessari occorrenti per la formulazione della relazione estimativa, si è dato corso ai calcoli e conteggi estimativi dei beni oggetto di esecuzione, secondo la descrizione che segue.

- 1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

LOCALE COMMERCIALE

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata al piano terra di un condominio costruito nella metà degli anni sessanta, realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo si presenta in ottimo stato.

Ha accesso da via Adige n.11, zona centrale e di grande traffico.

E' costituito da tre ambienti intercomunicanti, fra i quali soltanto il primo ha una grande vetrina espositiva e luce diretta da via Adige, mentre la rimanente parte si sviluppa all'interno del fabbricato costituente un grande retro-negozio.

Confina nell'insieme con: via Adige, ed altri locali commerciali appartenenti a proprietari diversi.

Complessivamente la superficie, a lordo dei muri e dei divisorii interni, è stata calcolata e fissata in 109.91mq secondo le dimensioni dedotte dalla planimetria catastale e così suddivisa:

- superficie commerciale 30.87mq;

- superficie destinata a retro-negozio 79.04mq.

OSSERVAZIONE

La superficie catastale pari a 52 mq, non coincide con la superficie reale in quanto il Catasto, oggi Ufficio del Territorio, al fine di omogeneizzare i dati, trasforma la superficie del retro-negozio in superficie commerciale applicando un coefficiente riduttivo il quale dipende dal valore del rapporto tra la superficie del retro-negozio e la superficie del negozio.

Se il valore di detto rapporto è uguale o superiore a 1 il coefficiente riduttivo è pari a 0.33 il quale serve a trasformare in superficie commerciale la superficie del retro negozio.

Prendendo in considerazione le superfici utili così come opera il catasto si ha:

sup. utile negozio	=	28.00 mq
sup. utile retro-negozio $\times 0.33 = 72.43\text{mq} \times 0.33$	=	23.90 mq
Totale		51.90 mq

operando l'arrotondamento al mq, così come prescrive la normativa, la superficie catastale risulta essere 52 mq come risulta dal certificato catastale.

GARAGE

Il garage oggetto di consulenza fa parte di un fabbricato in condominio, di recente costruzione (1986), costituito da numero 5 (cinque) piani fuori terra.

Detto fabbricato è sito in Siracusa, in zona eccentrica rispetto il centro urbano.

Realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, si presenta in ottimo stato di conservazione.

Il garage insistente nel suddetto fabbricato è costituito da un vano a piano terra ubicato nel cortile condominiale, all'angolo Nord-Est del fabbricato.

Confina da due lati con garages appartenenti ad altri proprietari e dai rimanenti altri due con il cortile condominiale predetto.

Ha una superficie, a lordo dei muri e dei divisori interni, calcolata e fissata in 24.39mq e una altezza interna libera di 4.00m.

All'interno dello stesso è stato realizzato un soppalco costituito da travi in legno e tavolato la cui superficie è di 13.77mq.

Quanto sopra descritto è stato accertato a seguito di sopralluogo eseguito in occasione della precedente consulenza, allorché venne individuato erroneamente il garage oggetto di stima.

In quella occasione sono stati altresì eseguiti i rilievi e le fotografie che alla presente si allegano.

- 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] nato 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] nato 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:

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

- *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%:

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

II – Calcolo spese annue normali e posticipate:

Le spese annue normali si riferiscono ai seguenti oneri:

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

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

$$24.195,00\text{€} \times 0.30 = 7.258,50\text{€}$$

$$\frac{1}{2} \times (7.258,50\text{€} \times 0.06) = 217,80\text{€}$$

$$\text{Totale detrazioni } 7.258,50\text{€} + 217,80\text{€} = \mathbf{7.476,30\text{€}}$$

$$\text{Totale reddito netto } 24.195,00\text{€} - 7.476,30\text{€} = \mathbf{16.718,70\text{€}}$$

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 locale commerciale, è stato accertato e calcolato che esso oscilla dal 3 al 5%.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (rifiniture, stato conservativo e manutentivo, esposizione, ecc.) e 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 bene risulta essere:

$$\frac{16.718,70\text{€}}{0.04} =$$

417.967,50€

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:

$$\frac{(384.685,00\text{€} + 417.967,50\text{€})}{2} =$$

401.326,25€

IV – Deduzioni a valore capitale:

Come già fatto rilevare costituiscono deduzioni a valore capitale le quote sospese per lavori straordinari e costituzione fondo cassa a carico del proprietario come da estratto conto fornito dall'amministrazione condominiale:

- Spese condominiali per lavori straordinari e f.c. 2.303,12€

valore netto

401.326,25€ - 2.303,12€ =

399.023,13€

ed in cifra tonda **399.000,00€** (dieconsi euro **Trecentonovantanovemila/00**).

- 3.2. Stima del garage

- *Stima 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 oscillano da 900,00€/mq a 1.000,00€/mq di superficie convenzionale al lordo dei muri e in funzione della centralità del sito.

Considerato che esiste il soppalco, in ottimo stato di conservazione e manutenzione e tenuto conto che il locale è ubicato ad angolo, si è ritenuto equo e congruo fissare il valore unitario in 1.000€/mq.

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

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

- 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%:

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

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:

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

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

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

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

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:

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

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:


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

Ed in cifra tonda $\mathbf{24.700,00\text{€}}$

(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€ (diconsi euro Ventiquattromilasettecento/00).

Il valore complessivo stimato ammonta ad 423.700,00€ (diconsi 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)**