

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

CHIARIMENTI IN MERITO

AI COSTI DI RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI DEL LOTTO 4:
GARAGE A SIRACUSA IN VIA LUIGI SPAGNA N° 50
IN C. F. FG 34, P.LLA 1033, SUB 1 E SUB 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 470/2014
Giudice istruttore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Convenuti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 26/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 3
3. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 4
4. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 5
4.1 INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE	pag. 5
4.2 STIMA COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	pag. 6
5. CONCLUSIONI	pag. 13

1. PREMESSA

Nella 2^ *Relazione del Custode* datata 19.11.2021, il professionista delegato avv. R. Bordone, riguardo al **LOTTO 4: Garage formato da due box, in Siracusa, Via L. Spagna n° 50, Palazzina "A" del complesso residenziale "San Giorgio", in C. F. al fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**, rilevava, a seguito di ulteriore analisi della documentazione urbanistica e catastale allegata alla relazione di stima depositata dal sottoscritto C.T.U. il 22.07.2016, i seguenti profili critici:

- *il lotto in questione consiste in un unico garage, con due ingressi, formato da due box separati tra loro, sia in progetto, che catastalmente, ma di fatto comunicanti tra loro;*

- *il box di cui al sub 1 ricomprende, altresì, una lavanderia (4,90 mq) con annesso bagno (2,10 mq) che attualmente comunica sia con il garage in questione, attraverso una porta in legno (al momento sbarrata dal lato garage con due staffe in ferro affisse a parete), che con l'adiacente unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 1033, sub 7 (LOTTO 6), attraverso, anche in questo caso, un porta in legno;*

- *dalla disamina degli elaborati progettuali allegati al titolo edilizio, delle planimetrie catastali e dei rilievi planimetrici dello stato di fatto, è possibile affermare quanto segue:*

• *la lavanderia/bagno parrebbe essere ricavata nello spazio sul lato sinistro rispetto all'ingresso del box di cui al sub 1 e da esso separata mediante parete divisoria, con accesso attraverso una porta in legno, senza che ciò, in verità, risulti dal progetto, né tantomeno dalla planimetria catastale;*

• *i due box risultano di fatto tra loro uniti e comunicanti (non risultando la parete divisoria), ma separati, sia in progetto che catastalmente, sicché necessiterebbe ogni opportuna informativa in ordine alla incidenza di detta modifica dello stato dei luoghi sotto il profilo urbanistico e catastale e della necessità o meno della regolarizzazione, con quantificazione, se del caso, dei relativi costi, da detrarre dal valore di stima;*

• *l'apertura all'interno del garage che consente l'accesso al e dal LOTTO 6 andrebbe chiusa, con ripristino così dello stato dei luoghi, come da progetto e planimetria catastale, necessitandosi sul punto la quantificazione dei relativi costi, da detrarre dal valore di stima;*

• *l'impianto idrico ed elettrico presente all'interno della lavanderia/bagno è allo stato a servizio del LOTTO 6, e, stando alle informazioni acquisite, collegato ai contatori in dotazione allo stesso, sicché necessiterebbe ogni opportuna informativa in ordine al suo funzionamento ed eventuale suo adeguamento, con quantificazione, se del caso, dei relativi costi, da detrarre dal valore di stima.*

Il G. E., visto quanto relazionato dal Professionista Delegato, disponeva, nell'udienza del 19.10.2022, che il sottoscritto esperto fornisse i chiarimenti a quanto rilevato.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 470/2014 R. G. Es. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (con sede a Siena in Piazza Salimbeni n° 3 - Codice Fiscale n° 00884030526) contro [REDACTED]



depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, il 22.07.2016, sono stati stimati i seguenti immobili formanti 9 lotti di vendita:

LOTTO 1 - IMM. 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1034, sub 23**, Cat. A/3, Classe 3, 7,5 vani, Piano 1.

LOTTO 2 - IMM. 2 - Abitazione a Siracusa in Via Luigi Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1046, sub 22**, Cat. A/3, Classe 3, 7,5 vani, Piano 1.

LOTTO 3 - IMM. 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185.
Nel C. F. al **fg 34, p.lla 50, sub 1**, Cat. C/6, Classe 4, 48 mq, Piano Terra.

LOTTO 4 - IMM. 4 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1033, sub 1**, Cat. C/6, Classe 3, 24 mq, Piano Terra.

e IMM. 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1033, sub 2**, Cat. C/6, Classe 3, 19 mq, Piano Terra.

LOTTO 5 - IMM. 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1046, sub 16**, Cat. C/6, Classe 3, 28 mq, Piano Terra.

LOTTO 6 - IMM. 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1033, sub 7**, Cat. A/3, Classe 3, 5,5 vani, Piano Terra.

LOTTO 7 - IMM. 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1034, sub 5**, Cat. C/6, Classe 3, 24 mq, Piano Terra.

LOTTO 8 - IMM. 9 - Garage a Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25.
Nel C. F. al **fg 163, p.lla 515, sub 2**, Cat. C/6, Classe 2, 45 mq, Piano Terra.

e IMM. 10 - Abitazione in villino a Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25.
Nel C. F. al **fg 163, p.lla 515, sub 3**, Cat. A/7, Classe 3, 10 vani, Piano T-1.

LOTTO 9 - IMM. 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189.
Nel C. F. al **fg 34, p.lla 49**, Cat. C/1, Classe 6, 34 mq, Piano T.

In particolare, per quanto riguarda il LOTTO 4 oggetto della presente relazione integrativa, veniva riportata la seguente descrizione dei beni:

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. **fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

L'immobile in oggetto è un unico garage catastalmente formato da due box con due distinte particelle (fg. 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2) sito a Siracusa, a piano terra, avente due ingressi distinti col n° 1 (in corrispondenza del sub 1) e n° 2 (in corrispondenza del sub 2) della Palazzina "A" (denominata anche Palazzina 4) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censiti con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord con unità immobiliare sub 7 e box n° 3, ad est con spazio



condominiale, a sud con vano scala e spazio condominiale e ad ovest con unità immobiliare sub 7 e vano scala.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1033, sub 1**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale Euro 123,95, Piano Terra, e **foglio 34, p.lla 1033, sub 2**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita Catastale Euro 98,13, Piano Terra, intestati a:

Il garage unificato ha una superficie utile di 35,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,45 m. Tramite una porta è possibile accedere ad una lavanderia (4,90 mq) con annesso bagno (2,10 mq) attualmente in uso all'adiacente unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 1033, sub 7, di proprietà della stessa Ditta (IMM 7).

Si accede al garage da due aperture carrabili con saracinesca in alluminio.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria e tramezzature interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è mediocre: vistose macchie di umidità sono presenti nei pavimenti, nei muri e nel soffitto e la saracinesca dell'ingresso distinto con il n° 2 è da riparare.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il garage si compone della seguente superficie utile così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Terra	m 7,00 x m 4,90	mq 35,00
Lavanderia	Terra	m 1,45 x m 3,20	mq 4,90
Bagno	Terra	m 1,45 x m 1,45	mq 2,10
Totale superficie utile			mq 42,00

3. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto concerne, in particolare, la *verifica della regolarità edilizia ed urbanistica* ed il *rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità* dei beni oggetto della presente relazione integrativa, nella C.T.U. depositata, viene relazionato quanto segue:

- IMMOBILI 1-2-4-5-6-7-8: "Complesso San Giorgio" sito a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto nel Ronco II di Viale Tica n° 32/B)

- La costruzione del complesso denominato "San Giorgio" è stata realizzata in conformità al progetto approvato il **26.02.1964** in testa alla ditta [redacted] volturato il 14.03.1973 a favore della [redacted] (istanza del 16.01.1973, prot. 6613 presentata dall'amministratore unico sig. [redacted] visto l'Atto di Compravendita rogato dal notaio Salibra il 12.06.1972 col quale la [redacted] ha acquistato lo stacco di terreno in c.da Teracati, in Catasto nel foglio 34, p.lle n° 28, 1002, 1003, 1004, 30, 33 e 29) e successive modifiche apportate in corso d'opera approvate l'11.04.1973, il 17.01.1975, il 27.01.1975 ed il 22.09.1975.

- La Città di Siracusa, Ufficio di Igiene e Sanità, vista la domanda presentata l'11.09.1974 dall'Amministratore della [redacted] con la quale chiedeva il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità per il complesso edilizio di nuova costruzione sito in



Siracusa, Ronco II al Viale Tica n° 32/B ha rilasciato l' **Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 1527/Ig del 18.03.1975**, riguardante:

- Scala "A" (interni dal n° 1 al n° 11 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 6 i vani non residenziali);
- Scala "B" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti);
- Scala "C" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti);
- Scale "B" e "C" (interni dal n° 1 al n° 15 i vani non residenziali);
- Scala "D" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 12 i vani non residenziali);
- Scala "E" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 8 i vani non residenziali);
- Scala "F" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 9 i vani non residenziali);
- Scala "G" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 12 i vani non residenziali);
- Scala "H" (interni dal n° 1 al n° 10);
- Scala "I" (interni dal n° 1 al n° 12 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 8 i vani non residenziali);
- Scala "L" (interni dal n° 1 al n° 8 gli appartamenti);
- Scala "M" (interni dal n° 1 al n° 8 gli appartamenti);
- Scale "L" e "M" (interni dal n° 1 al n° 13 i vani non residenziali);

ed in via da nominare, dopo il n° 32/B di Ronco II al Viale Tica (a destra) n° 1, 3, 5, e 7, costituito da n° 9 palazzine, comprendenti n° 105 appartamenti di complessive n° 497 stanze (vani utili) e n° 558 vani accessori e da n° 72 vani non residenziali e n° 2 vani accessori.

- Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, il Progetto approvato dal Comune di Siracusa tranne che per IMMOBILE 7 in quanto **la lavanderia ed il bagno annessi all'unità immobiliare fanno parte, sia catastalmente che in progetto, all'adiacente box censito alla p.lla 1033 sub 1** (Immobile 4).

4. RISPOSTA AL QUESITO:

Chiarimenti in merito ai costi di ripristino dello stato dei luoghi del LOTTO 4: Garage a Siracusa in via Luigi Spagna n° 50 in C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

4.1 INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE: RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Da quanto relazionato segue che, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale degli immobili formanti il **LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B) - Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**, saranno necessari i seguenti interventi per il ripristino dello stato dei luoghi così come risultanti dal progetto per la costruzione del complesso denominato "San Giorgio" approvato il 26.02.1964 e seguente Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 1527/Ig del 18.03.1975 e dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali:

a – Divisione del garage, mediante la realizzazione di una parete divisoria, in due box indipendenti, ciascuno individuabile col proprio sub:

- **IMM. 4** - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1033, sub 1**, Cat. C/6, Classe 3, 24 mq, Piano Terra;
- **IMM. 5** - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **fg 34, p.lla 1033, sub 2**, Cat. C/6, Classe 3, 19 mq, Piano Terra.

b – Demolizione della lavanderia (4,90 mq) con annesso bagno (2,10 mq) presenti nel box in C. F. al fg 34, p.lla 1033, sub 1 e chiusura porta di comunicazione dello stesso box sub 1 con l'adiacente unità immobiliare censita nel C. F. al fg 34, p.lla 1033, sub 7 (LOTTO 6).



4.2 STIMA COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nella Relazione di stima depositata il **22.07.2016**, mediando i valori scaturiti dalle stime in funzione del mercato immobiliare di zona, del reddito e dei costi di costruzione degli immobili in oggetto, si è ottenuto il seguente valore:

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

Euro (31.920,00 + 31.457,00 + 23.660,00) / 3 = Euro 29.012,33

Stima valore LOTTO 4 arrotondato = Euro 29.000,00 (Euro ventinovemila/00)

Essendo passati più di sei anni dalla stima del LOTTO 4 in oggetto e dovendo computare le spese di regolarizzazione facendo riferimento ai Prezzi correnti, in particolare al Prezziario della Regione Siciliana 2022, si ritiene necessario aggiornare la stima degli immobili formanti il LOTTO 4 in base ai correnti valori di riferimento.

4.2.1 AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**Calcolo della superficie commerciale degli immobili**

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiali" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria);

- della Norma UNI 10750/2005 che, anche se sostituita dalla Norma UNI 15733/2011, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

è stato scelto il seguente rapporto mercantile per le pertinenze degli immobili oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Garage sub 1 e 2	Terra	m 7,00 x m 4,90	mq 35,00	mq 39,50
Lavanderia	Terra	m 1,45 x m 3,35	mq 4,90	mq 5,80
Bagno	Terra	m 1,45 x m 1,45	mq 2,10	mq 2,70
Totale superficie			mq 35,00	mq 48,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 48,00</i>	<i>mq 48,00</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 48,00

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA**A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare**

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

- I** - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- II** - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";
- III** - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino



Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2022 - I Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di box nella zona semicentrale di Siracusa in esame è di circa **€/mq 800,00**;
- I valori OMI riportati per un box sito nella zona semicentrale di Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 630,00 ad un massimo di € 880,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 755,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Novembre 2022, per la zona in esame e per la tipologia di box auto, varia per la vendita da un minimo di €/mq 564,00 ad un massimo di €/mq 757,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 660,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq $(800,00 + 755,00 + 660,00)/3 =$ **€/mq 738,00**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona semicentrale di Siracusa, dotata di servizi e parcheggi ($K_z =$ parametro zonale: coefficiente = 1,00);
- non vi è corrispondenza con la Concessione Edilizia; non vi è corrispondenza con le planimetrie catastali ($K_u =$ parametro urbanistico: coefficiente = 0,90);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ($K_c =$ parametro costruttivo: coefficiente = 0,90).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 =$ **0,81**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 738,00 si ottiene: Euro/mq $738,00 \times 0,81 =$ **€/mq 598,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

Destinazione d'uso = garage

Superficie commerciale immobile = mq 48,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 598,00

Valore Totale = Euro 28.704,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 28.704,00** (Euro ventottomilasettecentoquattro/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2022, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di box nella zona semicentrale di Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **4,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di box siti nella zona semicentrale di Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,00 ad un massimo di €/mq x mese 4,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,60**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Novembre 2022, per la zona in esame, per la tipologia di box auto variano da un minimo di €/mq x mese 2,73 ad un massimo di €/mq x mese 3,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,21**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(4,00 + 3,60 + 3,21)/3 =$ €/mq x mese **3,60**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 =$ **0,81**



III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **3,60**, si ottiene: €/mq x mese 3,60 x 0,81 = **€/mq 2,92**

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

Destinazione d'uso: garage

Superficie commerciale immobile = mq 48,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,92

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.682,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 505,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.177,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.177,00 / 0,035 = Euro 33.629,00 (Euro trentatremilaseicentoventinove/00)

Media dei valori

Il valore di stima del lotto oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2

Euro (28.704,00 + 33.629,00) / 2 = Euro 31.166,50, arrotondato = Euro 31.150,00

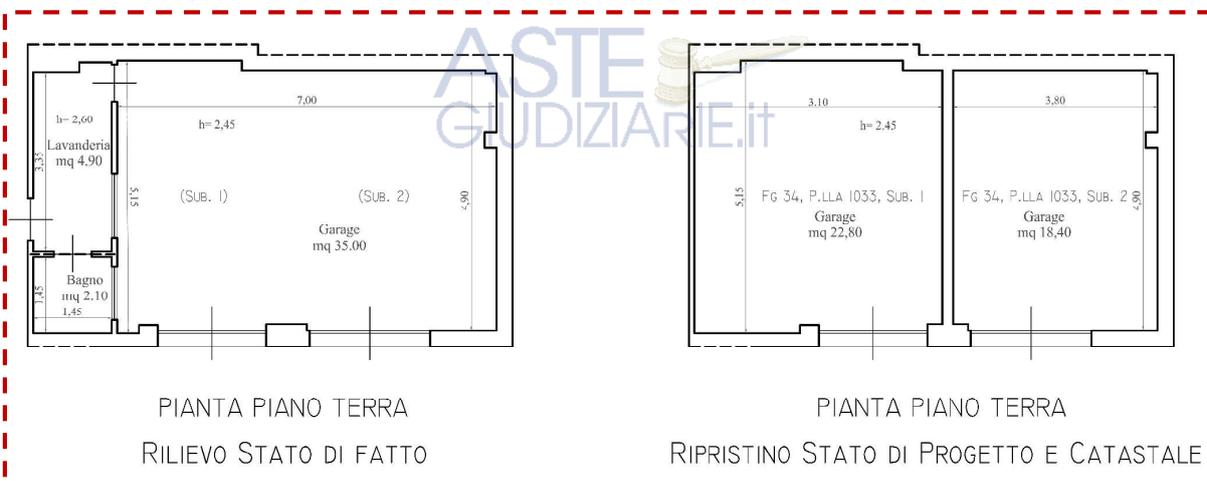


Immagine 1. Confronto tra Rilievo Stato di fatto e Stato di progetto

Al **valore di mercato del LOTTO 4** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare **saranno decurtati gli oneri per il ripristino dello stato di progetto e catastale**, calcolati, sinteticamente, mediante un *Computo Metrico Estimativo* redatto facendo riferimento al Nuovo Prezziario Unico Regionale per i Lavori Pubblici Sicilia anno 2022 (*Aggiornato ai sensi del comma 2 dell'art. 26 del D.L. n.50 del 17/05/2022 - Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina*) e/o ad altre fonti verificabili, per:

1 - la messa in opera della parete divisoria tra i 2 box, comprensiva di intonaco, stimati in **Euro 1.500,00**, meglio specificati nel computo seguente:

1.1 - Realizzazione parete in muratura:

- **2.2.1) Muratura in blocchi di laterizi forati dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 325 R a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 25 cm ... €/mc 226,39**
 L m 4,80 x h m 2,45 x P 0,25 = mc 2,94 x €/mc 226,39 = Euro 665,59

1.3 - Intonaco

- **9.1.1) Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda..... €/mq 23,38**

L m 4,80 x h m 2,45 x 2 lati = mq 23,52 x €/mq 23,38 = Euro 549,90

SOMMANO Euro 1.215,49

IVA AL 22% Euro 267,41

TOTALE Euro 1.482,90

TOTALE Arrotondato Euro 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2 - la demolizione delle pareti della lavanderia e dell'annesso bagno, stimati in **Euro 500,00**, meglio specificati nel computo seguente:

2.1 Demolizioni pareti

21.1.4) Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto € 1,02 mq x cm

L (1,45 + 5,15) x h m 2,45 = mq 16,17 x € 1,02 x cm 10 Euro 164,93

2.2 Rimozione tubature

21.1.23) Rimozione di tubazioni di scarico, acqua, gas, pluviali e grondaie di qualsiasi diametro e tipo, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse €/m 4,34

m 10,00 x €/m 4,34 Euro 43,40

2.3 Rimozione sanitari

21.1.24) Rimozione di apparecchi igienico – sanitari e di riscaldamento compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. €/cad 22,73

n° 4 x € 22,73 Euro 90,92

2.4 Trasporto a discarica

21.1.25) Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. €/mc 38,71

mc 3,00 x €/m 38,71 Euro 116,13

SOMMANO Euro 415,38

IVA AL 22% Euro 91,38

TOTALE Euro 506,76

TOTALE Arrotondato Euro 500,00

3 - la chiusura della porta di comunicazione tra il box in **C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1** e l'unità immobiliare censita nel C. F. al fg 34, p.lla 1033, sub 7 (LOTTO 6), stimati in **Euro 270,00**, meglio specificati nel computo seguente:

3.1 - Rimozione di porta interna

- **21.1.16) Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc, compresi il carico del materiale di risulta ... €/mq 16,09**

m 0,80 x m 2,10 = mq 1,68 x €/mq 16,09 = Euro 27,03

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



3.2 - Ricostruzione porzione di muratura:

- **2.2.1)** Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m³ di sabbia compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte - 1) spessore di 8 cm €/mq 30,44

L m 1,00 x h m 2,20 = mq 2,20 x €/mq 30,44 = Euro 66,97

3.3 - Intonaco

- **9.1.1)** Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda . €/mq 23,38

L m 1,00 x h m 2,20 x 2 lati = mq 4,40 x €/mq 23,38 = Euro 102,87

3.4 - Pitturazione

11.1.1) Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrinica emulsionabile (idropittura) con elevato potere coprente.... €/mq 5,89

L m 1,00 x h m 2,20 x 2 lati = mq 4,40 x €/mq 5,89 = Euro 25,92

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMANO Euro 222,79

IVA AL 22% Euro 49,01

TOTALE Euro 271,80

TOTALE Arrotondato Euro 270,00

4 - la revisione dell'impianto idrico (che durante il sopralluogo si è constatato non essere collegato al contatore dell'unità immobiliare sub 7 – LOTTO 6 ma all'unico contatore generale dell'intero condominio – Palazzina "A"), termico ed elettrico, stimati in **Euro 820,00**, meglio specificati nel computo seguente:

4.1 - Revisione impianto elettrico

- Per la revisione dell'impianto elettrico, non bisogna aggiungere punti luci né realizzare nuovi tubazioni ma intercettare quelli esistenti della lavanderia e del bagno e scollegarli dall'utenza dell'unità immobiliare censita nel C. F. al fg 34, p.la 1033, sub 7 (LOTTO 6):

si stima mezza giornata lavorativa di un operaio specializzato di III livello (Fonte: Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale dei rapporti di Lavoro e delle Relazioni Industriali – Costo medio orario per i dipendenti delle Imprese Edili ed affini – Siracusa – maggio 2019)

$\frac{1}{2} \times n^{\circ} 8 \text{ ore} \times \text{€}/\text{ora} 27,96 =$ Euro 111,84

4.2 - Revisione impianto Idrico

- Per la revisione dell'impianto idrico, constatato durante il sopralluogo effettuato in data 14 novembre 2022 che non ci sono punti acqua attivi nel garage, che l'impianto acqua del garage non è collegato al contatore in dotazione dell'unità immobiliare censita nel C. F. al fg 34, p.la 1033, sub 7 (LOTTO 6) ma che esiste un unico contatore per l'intero condominio e che non bisogna aggiungere punti acqua né scarichi né realizzare nuovi tubazioni ma intercettare quelli esistenti del bagno e della lavanderia e scollegarli dall'utenza dell'unità immobiliare censita nel C. F. al fg 34, p.la 1033, sub 7 (LOTTO 6):

si stimano due giornate lavorative di un operaio specializzato di III livello (Fonte: Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale dei rapporti di Lavoro e delle Relazioni Industriali – Costo medio orario per i dipendenti delle Imprese Edili ed affini – Siracusa – maggio 2019)

$2 \times n^{\circ} 8 \text{ ore} \times \text{€}/\text{ora} 27,96 =$ Euro 447,36

4.3 - Revisione impianto di riscaldamento

- Per la revisione dell'impianto di riscaldamento non bisogna aggiungere nuovi elementi né realizzare nuovi tubazioni ma eliminare il termosifone esistente nel bagno e scollegarlo dall'utenza dell'unità immobiliare censita nel C. F. al fg 34, p.la 1033, sub 7 (LOTTO 6):

si stima mezza giornata lavorativa di un operaio specializzato di III livello (Fonte: Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale dei rapporti di Lavoro e delle Relazioni Industriali – Costo medio orario per i dipendenti delle Imprese Edili ed affini – Siracusa – maggio 2019)

$\frac{1}{2} \times n^{\circ} 8 \text{ ore} \times \text{€}/\text{ora} 27,96 =$ Euro 111,84

SOMMANO Euro 671,04

IVA AL 22% Euro 147,63

TOTALE Euro 818,67

TOTALE Arrotondato Euro 820,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di SR – Esec. Imm. n° 470/14: Banca Monte dei Paschi di Siena contro XXXXXXXXXX Chiarimenti



5 – il riempimento dell'area della lavanderia e del bagno per livellarlo alla quota del garage e successiva pavimentazione, stimati in **Euro 960,00**, meglio specificati nel computo seguente:

5.1 - Riempimento in calcestruzzo

3.1.8) Conglomerato cementizio spruzzato di tipo II con Rck > 30 N/mm², eseguito secondo le prescrizioni delle norme tecniche o del progetto, confezionato con una miscela di inerti di opportuna granulometria, preventivamente approvata dalla D.L. con aggiunta di additivi ed acceleranti di presa - 3) per spessore di cm 10.... €/mq 50,60
mq (4,90 + 2,10) = mq 7,00 x €/mq 50,60 Euro 354,20

5.2 - Massetto

5.1.10) Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco; di spessore variabile da 4 cm a 6 cm, dato in opera a qualsiasi altezza, compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

1) collocato all'interno degli edifici €/mq 19,99

mq (4,90 + 2,10) = mq 7,00 x €/mq 19,99 Euro 139,93

5.3 Pavimentazione

5.1.1) Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo di qualsiasi colore, delle dimensioni di 20x20 o 25x25 cm, poste in opera con collanti o con malta bastarda compresa la boiacatura di cemento, tagli, sfridi, l'arrotatura ed ogni altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte, escluso massetto di sottofondo da compensarsi a parte €/mq 42,28

mq (4,90 + 2,10) = mq 7,00 x €/mq 42,28 Euro 295,96

SOMMANO Euro 790,09

IVA AL 22% Euro 173,82

TOTALE Euro 963,91

TOTALE Arrotondato Euro 960,00

6 – la riparazione della saracinesca in alluminio dell'ingresso carrabile sub 2, stimati in **Euro 140,00**, meglio specificati nel computo seguente:

6.1 – Operaio specializzato

- Per la riparazione della saracinesca dell'ingresso carrabile sub 2:

si stima mezza giornata lavorativa di un operaio specializzato di III livello (Fonte: Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale dei rapporti di Lavoro e delle Relazioni Industriali – Costo medio orario per i dipendenti delle Imprese Edili ed affini – Siracusa – maggio 2019)

$\frac{1}{2} \times n^{\circ} 8 \text{ ore} \times \text{€/ora } 27,96 =$ Euro 111,84

SOMMANO Euro 111,84

IVA AL 22% Euro 24,60

TOTALE Euro 136,44

TOTALE Arrotondato Euro 140,00

Quindi, il **VALORE FINALE del LOTTO 4, al netto delle spese, sarà:**

Euro 31.150,00 – 1.500,00 – 500,00 – 270,00 – 820,00 – 960,00 – 140,00 = Euro 26.960,00

Arrotondato = Euro 27.000,00 (Euro ventisettemila/00).

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che:

- il **VALORE FINALE stimato del LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B) - Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2, al netto delle spese di ripristino dello stato dei luoghi è pari a Euro 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)**

Con la presente relazione, composta da n° 14 pagine dattiloscritte il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.



In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustata nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 26 Novembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro



Tribunale Civile di SR – Esec. Imm. n° 470/14: Banca Monte dei Paschi di Siena contro [REDACTED] Chiarimenti

