

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA  
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 478/2016

Giudice Esecutore: Dott. ssa Concita CULTRERA

Parti:

Debitore:

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Tremestieri Etneo (CT), lì 22.11.2017



## Sommario

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE .....	3
2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	8
2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	8
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI .....	9
4. CONCLUSIONI .....	22
5. ELENCO ALLEGATI .....	22



## 1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione per la procedura esecutiva immobiliare di cui al R.G.E. n. 478/2016, Dott.ssa Concita Cultrera, con *decreto di nomina dell'esperto stimatore* notificato a mezzo pec il 13.09.2017 ha nominato il sottoscritto Ing. Nicola Ferla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n°1700, esperto per la stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., ponendo i sottoelencati quesiti:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA**:
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;



- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
  - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene



- dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
  - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - planimetria del bene;
  - visure catastali relative al bene;
  - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
  - copia dell'atto di provenienza del bene;
  - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
  - visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16*bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica



amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il sottoscritto, quindi, in data 15.09.2017 ha prestato giuramento presso la cancelleria del Tribunale.



## 2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene di proprietà del Sig \_\_\_\_\_ che risulta oggetto della procedura esecutiva immobiliare di cui R.G.E. n.478/2016 - il cui valore di mercato viene definito con la presente trattazione - è così individuabile:

- Proprietà su abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Augusta, in via Ronco Vaccaro n.7, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n.91, particella n.4352 sub 5.

Si fa presente che il sub 5 è stato costituito dallo scrivente per soppressione del precedente sub 3 e 4 per aggiornamento della planimetria catastale (pratica DOCFA), resasi necessaria a valle dei riscontri emersi dal sopralluogo sul bene oggetto della procedura per la difformità dello stato di fatto rispetto a quanto indicato nella documentazione agli atti presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

A sua volta il bene individuato con la particella n. 4352 sub 3 e 4 è stato costituito in data 10.09.2015 per "bonifica identificativo catastale" della particella n. 949 sub 3 e n. 951 sub 3, oggetto del pignoramento (a loro volta costituiti in data 08.03.1999 per fusione delle particelle n. 949 sub 3, n. 950 e n. 951 sub 3).

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, si è proceduto ad esaminare quella agli atti disponibile presso le Amministrazioni preposte nonché ad effettuare i necessari sopralluoghi per acquisire una profonda conoscenza del bene in oggetto così da maturare il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

### 2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare, il sottoscritto ha esaminando i documenti agli atti nonché quelli disponibili presso i competenti Uffici pubblici.

Inoltre - con propria nota prot. n. 16/01-17 del 18.09.2017 - ha dato comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, fissandone la convocazione per il giorno 06.10.2017.

In tale data il sottoscritto ha condotto il sopralluogo sul bene oggetto della procedura compiendo quanto ritenuto necessario a formulare il giudizio di stima che viene riportato a seguire.



### 3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

*Quesito n.1: "... esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi"*

L'appartamento, sito in Augusta (SR) in via Ronco Vaccaro n.7 di cui alle coordinate GPS 37°13'26,9" N - 15°13'20,8" E, è posto al piano terra e sottotetto di un edificio con struttura portante in muratura e risulta così costituito:

- Abitazione di tipo popolare posto al piano terra e piano sottotetto, individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 91, particella n. 4352, sub 5, categoria A/4, superficie catastale 61 mq.

*Quesito n.2: "... descrizione complessiva e sintetica dei beni"*

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale di tipo popolare situato all'interno del Ronco Vaccaro, posto al piano terra e sottotetto di una costruzione che può essere collocata anteriormente agli anni '40 (analisi rilevata dall'esame della scheda relativa all'*accertamento generale della proprietà immobiliare urbana* presentata in data 31.01.1940). All'interno del ronco i fabbricati che lo compongono hanno diverse altezze (mediamente tra un solo piano fuori terra e massimo due), ciascuno con ingresso indipendente e con cortile comune avente forma a T.

Il bene risulta dotato di bagno sia al piano terra che al piano sottotetto, è privo di altri accessori ed è così identificabile: appartamento ad uso residenziale di tipo popolare.

L'appartamento oggetto di stima si trova in zona centro storico, all'interno dell'isola di Augusta, caratterizzata principalmente da edifici residenziali di tipo civile.

L'appartamento oggetto di stima si presenta a vista in condizioni di manutenzione modeste, ha vani di altezza interna pari mediamente a 2,40 m e di ampiezza medio-piccola per complessivi circa 45 mq. lordi per piano.

Dalla porta d'ingresso si accede ad un ingresso-salotto da cui si giunge alla cucina e da questa al bagno; dal salotto anzidetto, tramite una scala, si arriva al piano sottotetto che risulta composto da due stanze da letto ed un bagno.

La casa presenta finiture modeste, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura e presentano – al piano terra - problemi di umidità di risalita che fanno intendere una non corretta coibentazione del solaio di terra. L'illuminazione è classica con applique a parete, il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio e le porte interne in legno tamburato.



Il bagno al piano terra è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, con pareti rivestite con gres ceramico fino all'altezza di circa m. 2,00 mentre quello al piano primo è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca.

In merito agli impianti, si fa presente che la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, che a vista non sembrerebbero essere a norma. Tutti gli impianti risultano essere funzionanti.

Per la climatizzazione le stanze sono dotate di climatizzatori fissi del tipo a split.

All'esterno, i prospetti si presentano in un modesto stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi modesto.

*Quesito n.3: "...individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio"*

L'unità immobiliare in esame risulta di proprietà del \_\_\_\_\_, giusto atto di compravendita del 30.03.1999 rep. n.38973 a firma del notaio Sergio Marciano.

Successivamente, a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni nascente da scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente del 16.07.2015, l'immobile è stato assegnato alla \_\_\_\_\_ (N. repertorio 1818/2015 - presentata il 25/10/2016 - Registro generale 16868 – Registro particolare 12759).

Attualmente l'immobile risulta utilizzato come abitazione dalla Sig \_\_\_\_\_.

*Quesito n.4: "... indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche)"*

Sull'unità immobiliare in oggetto non si rilevano vincoli di natura condominiale.



*Quesito n.5: "... l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*

*i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

*atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*iscrizioni di ipoteche;*

*trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

*eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

*eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*

Per quanto attiene il punto "ii", dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli che saranno cancellati e/o regolarizzati al momento della vendita:

**1. ISCRIZIONE n.12456/2743 del 21.05.2010:**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notariale pubblico  
Pubblico Ufficiale Sergio Marciano Repertorio 69131/20601 del 19.05.2010

**2. TRASCRIZIONE n.16868/12759 del 25.10.2016:**

Atto – verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni;  
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 4279 del 23.11.2016

**3. TRASCRIZIONE n.20141/15223 del 28.12.2016:**

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;  
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 4279 del 23.11.2016



*Quesito n.6: "... la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa"*

Si rileva che alcuna documentazione abilitativa è depositata agli atti del competente ufficio del Comune di Augusta (come da nota del 08.11.2017 – allegato 3).

Tuttavia, dalla valutazione della data di presentazione della scheda (n. 24951213) per l'*accertamento generale della proprietà immobiliare urbana* presentata a nome della ditta Vaccaro Giuseppe, dal 01.01.1940 agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Sezione territoriale di Siracusa si desume che la costruzione del fabbricato sia avvenuta in data anteriore al 1942 e, pertanto, secondo la legislazione vigente, per la sua costruzione non occorre alcun titolo abilitatorio.

Occorre tuttavia rilevare che rispetto a tale documento, la planimetria allegata (pur non costituendo elemento probante nel caso in specie) è risultata difforme dallo stato di fatto attuale in quanto:

- non era rappresentato il piano sottotetto;
- non era rappresentato il pozzo luce né l'appendice del bagno sia al piano terra che al piano sottotetto.

Tuttavia, poiché non risulta agli atti del competente ufficio del Comune di Augusta alcuna documentazione, non risulta possibile individuare l'eventuale presenza di abusi edilizi.

In relazione a quanto precede, poiché:

- la costruzione dell'immobile è avvenuta prima del 1942, quando non risultava necessario alcun titolo edificatorio;
- non risulta, agli atti, alcun documento autorizzativo rilasciato dall'ufficio tecnico comunale;

si può affermare che il fabbricato è stato edificato in modo regolare ma, non risultando agli atti alcuna documentazione probante l'originaria strutturazione del bene, non può essere individuata la realizzazione di eventuali opere abusive.



*Quesito n.7: "... in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie"*

In relazione a quanto descritto al punto precedente, l'immobile risulta edificato regolarmente ma non è possibile individuare opere abusive eventualmente realizzate poiché non risulta agli atti del comune alcun documento.

*Quesito n.8: "... l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose"*

L' attestato di prestazione energetica risulta riportato in allegato.



Quesito n.9: "... la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni"

Nella seguente tabella viene riportato il calcolo delle superfici del bene oggetto di stima:

Spazi dell'unità immobiliare		Superficie rilevata [mq.]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq.]	
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm	45,0+41,5	100%	87,00
B	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità	Area scoperta e del giardino	3,7	10% sino a 1.102,25 mq, oltre 2%	0,37
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>87,37</b>

Per ciò che attiene alla metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si è preso a riferimento il metodo monoparametrico del Market Comparison Approach (MCA).

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato: rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare e individuazione di almeno n.3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato;
- raccolta dei dati: per gli immobili di prezzo certo e per quello oggetto di valutazione è doveroso raccogliere la maggior parte di dati possibile, il tutto aggiornato al momento in cui si esegue la valutazione;
- individuazione delle caratteristiche di comparazione (elements of comparison): teoricamente per avere uno studio corretto dei parametri da analizzare per eseguire la comparazione tra il bene da stimare e l'insieme dei beni di prezzo certo andrebbe compiuta una conjoint analysis, in modo da essere certi che le caratteristiche esaminate siano effettivamente rilevanti ai fini



della formazione del valore immobiliare. Per ragioni pratiche si è soliti utilizzare le caratteristiche proposte dai testi specialistici in modo da evitare uno studio assai difficoltoso;

- costruzione delle tabelle dei dati (general grids e sales summary grid): per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare andrà compilata una tabella generica nella quale saranno raccolti i dati essenziali e quelli concernenti le caratteristiche dell'elenco. Sempre in base alle caratteristiche prescelte e ai dati raccolti andrà, poi, costruita una tabella di campi e record. A ogni campo corrisponderà un immobile di prezzo noto cui aggiungere quello da stimare, mentre a ogni record corrisponderà una caratteristica considerata. L'incrocio tra campo e record rappresenterà il dato da inserire nella tabella riassuntiva;
- stima dei prezzi marginali (adjustments): momento essenziale della stima e che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato;
- costruzione della tabella di stima (sales adjustment grid): si tratta dell'operazione concreta di valutazione per la quale sempre secondo una tabella per campi e record si perviene al valore dell'immobile da stimare;
- sintesi della valutazione e presentazione dei dati (reconciliation).

L'analisi del mercato consiste in primo luogo nella verifica del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare giacché una sua precisa definizione è un'attività necessaria e propedeutica in qualsiasi esercizio di valutazione estimativa.

Si può definire come segmento di mercato l'entità economica-estimativa minima di riferimento, non più divisibile, fissata secondo uno o più parametri.

La costruzione del segmento nella pratica non sempre è seguita da una scheda (anche se si consiglia sempre la sua compilazione quantomeno come strumento per riordinare le idee) ma può essere compiuta attraverso il ragionamento deduttivo, specie per gli aspetti tipologici e di destinazione d'uso che, il più delle volte, sarà evidente e ovvio. Il segmento, infatti, corrisponde in maniera diretta agli orientamenti economici degli operatori del mercato immobiliare, cioè acquirenti e venditori, nell'individuare oggetto di trattativa beni. Per ogni immobile, infatti, si ha una tipologia d'uso ormai consolidata nel tempo che corrisponde allo schema mentale utilizzato da venditori e acquirenti e coincide con la tipologia estimativa. Altri aspetti del segmento di mercato, invece, andranno attentamente analizzati e verificati per mezzo di un'attenta verifica economico-estimativa ancorché non sempre seguiti, appunto, come detto, da una scheda compilata. In quest'ultimo caso, tuttavia, il perito dovrà sempre aver cosciente il dato cui è pervenuto durante la costruzione del segmento medesimo.

La localizzazione del bene oggetto di stima è del tutto intuitiva e appare del tutto ovvio che andrà eseguita con maggiore dovizia di dettaglio possibile tenendo conto del fatto che l'operazione serve a indicare la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico e nello "spazio economico" riguardo ai livelli di rendita fondiaria.

La corretta individuazione del segmento di mercato avviene su tre livelli:

il primo logico deduttivo, il secondo logico spaziale d'individuazione dell'area estimativamente omogenea da esaminare e, infine, la terza d'individuazione degli aspetti economici essenziali ai fini della valutazione.

Gli *aspetti logico-deduttivi* sono riassumibili nella:

a) tipologia estimativa sulla quale ci siamo già soffermati;



b) destinazione d'uso: generalmente è presa in esame quella catastale ma nel nostro caso preferiamo, invece, soffermarci sull'aspetto economico del bene da valutare considerando che già la tipologia estimativa è in grado di restringere il campo dal punto di vista della destinazione d'uso presa in esame dal catasto;

c) tipologia immobiliare: nel caso del residenziale è interessante sapere se l'unità immobiliare ha dei rapporti di relazione con altre unità per ciò che attiene l'edificio o meno. Nel primo caso, infatti, avremo una tipologia detta condominiale, mentre nel secondo di unità immobiliare autonoma;

d) tipologia edilizia: precisa i caratteri morfologici e funzionali del tipo di edificio.

Gli aspetti logico-deduttivi sono importanti perché consentono di individuare con precisione quali alloggi di prezzo certo potranno andare a far parte dell'insieme di confronto (ovviamente quelli dello stesso segmento) e quelli che ne dovranno rimanere esclusi.

Gli *aspetti logico-spaziali* sono senz'altro i più complicati da definire poiché la costruzione di un'area all'interno della quale si trova il bene oggetto di stima che presenti un'uniformità dei caratteri economici e lo stesso tipo di caratteristiche d'influenza del valore immobiliare o, meglio, un tipo di caratteristiche che non si discostino più di un certo intervallo rispetto al valore più frequente è un'operazione notevolmente complessa e che necessita di numerosi dati. Dal punto di vista pratico si preferisce fare riferimento a zone già utilizzate da altri in altre valutazioni (ad esempio nelle eventuali perizie eseguite per i beni facenti parte dell'insieme di confronto) oppure zone "notevoli" come quelle normalmente utilizzate dall'OMI o da altre fonti dati attendibili come possono esserlo alcuni siti di annunci immobiliari dove troviamo innumerevoli offerte per la zona di nostro interesse.

Gli *aspetti economici* del segmento saranno, infine, quelli che maggiormente incidono sul valore. Andiamo a esaminarne quelli più comunemente presi in considerazione:

- destinazione economica: precisa la modalità economica essenziale con il quale il bene immobiliare è utilizzato. Avremo beni immobiliari utilizzati direttamente dal proprietario e beni utilizzati da soggetti diversi dal proprietario.

Nel primo caso si parla di bene strumentale nel secondo di bene ceduto provvisoriamente.

- taglio dimensionale: indica se si tratta di unità immobiliari di piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare preso in considerazione;

- caratteri specifici della domanda e dell'offerta: descrizione economica e sociale dei soggetti che operano sul mercato per mezzo dei loro comportamenti e delle interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato;

- forma del mercato locale: individua il grado di concorrenza sia dal punto di vista della domanda e sia dell'offerta. Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo. Le principali forme di mercato sono: concorrenza perfetta, monopolio, concorrenza monopolistica, concorrenza monopolistica ristretta (domanda o offerta), oligopolio (collusivo o non collusivo), monopolio bilaterale;

- livello dei prezzi: il parametro è rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato preso in esame, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo;

- fase di mercato: rappresenta la situazione dell'andamento concreto del mercato nel momento di stima. Le fasi del mercato immobiliare sono sintetizzabili in: espansione, contrazione, recessione e recupero;



- tipo d'intermediazione: indica il soggetto proponente la vendita o la richiesta dell'immobile e che, quindi, partecipa alla trattativa;
- filtering: rappresenta nello specifico un aspetto economico-sociale del segmento di mercato in esame. Il filtering può essere: nullo, in crescita (up) e decrescente (down).

Sempre all'interno della ricerca di mercato andranno stabiliti i rapporti mercantili delle varie superfici immobiliari calcolandoli direttamente nell'ambito fissato.

Per lo stesso segmento di mercato andranno, quindi, individuati almeno tre immobili di prezzo certo, vale a dire un valore stabilito effettivamente sul mercato tra un acquirente e un venditore che hanno operato in modo indipendente, non condizionato e ognuno nel proprio interesse, dopo un periodo limitato di offerta e ricerca durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Le unità immobiliari di prezzo certo si diranno appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimare se: presenteranno parametri e rapporti mercantili simili, saranno individuate nello stesso ambito di mercato del bene da stimare e il prezzo ricavato da transazioni trasparenti stipulate recentemente.

In merito alla raccolta dei dati occorre fare un breve, ma importante richiamo alle fonti d'informazione disponibili per il perito estimatore.

Ogni dato estratto da una fonte può essere diretto se non richiede trattamento da parte del perito estimatore e può essere utilizzato tout court, indiretto nel caso contrario, vale a dire quando il perito è obbligato ad adeguare il dato alla realtà presa in esame.

Nel caso della stima per MCA le fonti dovrebbero essere tutte dirette tanto che alcuni autori non considerano nemmeno come dati immobiliari quelli che necessitano di una correzione da parte del perito estimatore. In realtà non è proprio così poiché persino le linee guida dell'ABI inseriscono tra i metodi degli standard di stima anche il metodo dell'Agenzia del territorio che prevede l'allineamento di alcuni dati quando questi non siano ricavabili in maniera diretta perché indisponibili. In tal caso il metodo prevede l'allargamento dell'insieme di confronto da un minimo di tre immobili a un minimo di  $3 + n$  (dove  $n$  rappresenta il numero di dati omogeneizzati).

La fonte primaria dei dati nella stima per MCA è rappresentata dagli atti di compravendita. Il perito estimatore dovrebbe, dunque, cercare almeno tre atti di compravendita nella zona omogenea individuata e con questi costruire l'insieme di confronto.

I problemi pratici sono però, in realtà, molti di più di quelli necessari a descrivere il metodo.

Gli atti di compravendita che rappresentano, è bene ricordarlo, l'unico dato veramente reale del mercato non riportano quasi mai il reale prezzo pagato dal compratore. Prima del 2006 negli atti per non incorrere in accertamenti era sufficiente indicare il valore catastale, oggi invece, è obbligatorio indicare il reale valore di compravendita in modo da verificare l'esistenza di una plusvalenza per il venditore, mentre l'acquirente paga le imposte sempre in base al valore catastale. Il reale valore di compravendita però può essere -almeno parzialmente- aggirato utilizzando artifici. Per avere, quindi, un parametro di riferimento per scoprire chi dichiara un valore di compravendita troppo distante da quello reale si utilizza il valore normale. Il valore normale è una specie di stima legale del valore di compravendita fissata su parametri diversi del valore catastale e basato, invece, sui valori di mercato stabiliti dall'OMI. Tuttavia anche il valore normale non coincide con il valore di compravendita e



quando questo spesso, se non sempre, si fissa al di sotto di questo, negli atti appare difficile che la parte venditrice non opponga resistenza a voler dichiarare la verità. Anche gli atti di compravendita, pertanto, non appaiono fedele fonte dei dati reali di mercato.

Considerati tutti i problemi di accesso alle fonti dirette di dati attendibili che investono il perito estimatore si ricorre spesso a dati indiretti i quali, come detto, vanno però allineati alla situazione di fatto.

Nel caso in oggetto si è fatto riferimento alle offerte dei venditori espresse tramite le agenzie immobiliari, poiché nella prassi esecutiva si ritiene che solo i prezzi offerta possono essere utilizzati ai fini estimativi, poiché sono gli unici che individuano degli immobili ben definiti. Occorre, comunque, adeguare il prezzo offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, il tutto riferito allo stesso segmento di mercato e la stessa zona omogenea del bene oggetto di stima.

Si è operato individuando complessive 3 offerte di beni simili e si è proceduto al calcolo del più probabile valore unitario degli immobili nella zona di indagine nonché alla determinazione del più probabile prezzo di vendita del bene oggetto di stima.

Sono stati adottati i seguenti rapporti strumentali:

- Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali: 0,92  
Tale rapporto in momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tende ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,9.

N. rif.	1
Ubicazione	via Roma
Stato immobile	accettabile
Sup. Commerciale	60
Prezzo offerta	€ 47.000,00
Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali	0,92
Rapporto strumentale di allineamento prezzi posizione	1,00
Prezzo con correzione	€ 43.240,00
Prezzo unitario	720,67

N. rif.	2
Ubicazione	viale risorgimento
Stato immobile	accettabile
Sup. Commerciale	70



Prezzo offerta	€	53.000,00
Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali		0,92
Rapporto strumentale di allineamento prezzi posizione		1,00
Prezzo con correzione	€	48.760,00
Prezzo unitario		696,57

N. rif.		3
Ubicazione		via Roma
Stato immobile		accettabile
Sup. Commerciale		50
Prezzo offerta	€	37.000,00
Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali		0,92
Rapporto strumentale di allineamento prezzi posizione		1,00
Prezzo con correzione	€	34.040,00
Prezzo unitario		680,80

Il prezzo unitario da prendere in considerazione coincide con il minimo tra i prezzi unitari riscontrati dall'indagine di mercato e risulta pari a 680,80 €/mq. Si procede, quindi, a calcolare il valore corretto dei singoli beni supponendo una superficie pari a quella del bene oggetto della stima.

N. rif.		1
Prezzo	€	43.240,00
Superficie bene oggetto di stima		87,37
Sup. Commerciale bene 1		60
Differenza		27,37
Prezzo marginale	€	680,80
Valore differenza	€	18.633,50
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€</b>	<b>61.873,50</b>



N. rif.	2
Prezzo	€ 48.760,00
Superficie bene oggetto di stima	70,62
Sup. Commerciale bene 2	70
Differenza	17,37
Prezzo marginale	€ 680,80
Valore differenza	€ 11.825,50
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 60.585,50</b>

N. rif.	3
Prezzo	€ 34.040,00
Superficie bene oggetto di stima	70,62
Sup. Commerciale bene 3	50
Differenza	37,37
Prezzo marginale	€ 680,80
Valore differenza	€ 25.441,50
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 59.481,50</b>

Il più probabile prezzo dell'immobile da stimare sarà pari alla media dei prezzi corretti e cioè pari a 60.646,83 €.

A tale valore vanno detratti i seguenti oneri:

- Riduzione per l'assenza di garanzia sul bene venduto pari al 15% del valore di stima, che risulta pari a 9.097,02 €

**Più probabile prezzo del bene oggetto di stima = 51.549,80 €**  
**Prezzo unitario ricavato del bene oggetto di stima = 590,02 €/mq**



*Quesito n.10: "... nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota"*

In relazione alla sua conformazione si ritiene che il bene non possa subire alcuna suddivisione poiché già strutturata come minima.

*Quesito n.11: "... nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato"*

Il quesito non è applicabile al caso in esame.



#### **4. CONCLUSIONI**

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, la quale si compone di n. 22 pagine, nonché degli allegati di cui al successivo elenco.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

#### **5. ELENCO ALLEGATI**

1. Comunicazione inizio operazioni peritali;
2. Documentazione agli atti presso l'Ag. delle Entrate - Ufficio Territoriale di Siracusa;
3. Documentazione relativa alla conformità urbanistica;
4. Documentazione fotografica;
5. Planimetria del bene oggetto di pignoramento;
6. Attestato di prestazione energetica;
7. Titolo di provenienza del bene;
8. Verbale di sopralluogo

Tremestieri Etneo (CT), lì 22/11/2017

