

# TRIBUNALE DI SIRACUSA - G.E. DOTT. F. MANGANO

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 208/2012**

**Oggetto: RISPOSTE ALLA PERIZIA TECNICA DI PARTE DEL CONSULENTE  
TECNICO DI PARTE CONVENUTA.**

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Blanco nominata C.T.U. dal G.E. Dott. Fabio Salvatore Mangano nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208/12 R.G.Es. promossa dalla BCC Banca di Siracusa nei confronti della Sig.ra \*\*\*\* \*, convocata all'udienza del 1-07-2014 e recatasi in cancelleria per prendere visione della CTP ad opera dell'Arch. Jonathan Zoppetti, si presta a chiarire ulteriormente le questioni poste dal C.T.P.

### **Risposta al Punto A)**

1° La scelta del valore di mercato di 1.100,00 euro è stata conseguenza non solo della consultazione on-line del servizio OMI ma anche e soprattutto dell'indagine svolta in loco presso agenzie immobiliari, viene esplicitamente riportato sul sito dell' Agenzia delle Entrate nella sezione del'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Quotazioni Immobiliari' quanto segue

*“I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

- *non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Ecc...”.*

Si deduce che compito del CTU è quello di considerare il caso specifico e prendere la decisione a suo avviso più giusta possibile e non limitarsi a dare un valore ottenuto dalla sola consultazione online dell'OMI, valore che potrebbe rivelarsi impreciso e sommario.

2° Si deve far notare che la scheda sulle Quotazioni Immobiliari presenta la categoria “ville e villini”, con un valore di mercato compreso tra i 1250,00 euro e i 1750,00 euro ma nel nostro caso si tratta di unità immobiliare sita al piano terra e confinante con altre unità immobiliari, nell’ipotesi della separazioni di queste, dunque con minore appetibilità commerciale. Il valore è stato aumentato a 1500,00 compreso nella categoria della scheda OMI “ville e villini”, sempre dopo indagine presso agenzie immobiliari, nella situazione 2 ossia nel caso in cui si dovesse valutare l’intera costruzione composta da p.t., p.p, p. sottotetto.

3° Si precisa che il valore di 1.100,00 euro si trova compreso nella categoria “Abitazioni civili” (1.000,00 – 1.350,00 euro) e non “Abitazioni di tipo economico” (800,00 - 1050,00 euro).

4° Si precisa che la categoria catastale A/7 riguarda la sola tipologia di “Abitazioni in villini” e non comprende quella “a villa” appartenente invece alla categoria A/8.

### **Risposta al Punto B)**

L’area di 9.65 mq riguarda la situazione 1 della stima in cui si è ipotizzata la separazione del sub. 2 dal resto della costruzione, solo in questo caso è stato considerato un ambiente comune sia al sub. 2 che al sub. 3, consistente in un piccolo ingresso con annesso corpo scala (già esistente), dal quale ingresso si può accedere al sub. 2 attraverso ulteriore porta d’ingresso. In tale caso non è possibile inserire tale area poiché è comune sia al sub 2 che al sub 3; qualora si ipotizzasse un ingresso al sub. 2 dall’attuale vano adibito a studio, l’area di 9.65 mq sarebbe del tutto esterna al sub. 2 dunque anche in questo caso non potrebbe essere conteggiata nel calcolo della superficie commerciale del sub. 2.

Nella situazione 2 avendo considerato l’intera costruzione, è stato considerato ovviamente nel calcolo della superficie commerciale complessiva la proiezione orizzontale del corpo scala come viene disposto dal DPR 138/98, poiché interno alle unità immobiliari.

Per ulteriori chiarimenti si riporta quanto spiegato al punto 2 (pagg. 5 e 6) del *Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall’Agenzia del Territorio*. Si riporta il calcolo della superficie commerciale nel caso di unità immobiliare che sia parte di un edificio, come nella situazione 1 della relazione di stima pocanzi descritta, dall’allegato si può constatare e provare quanto appena espletato.

## **Risposta al Punto C)**

Per quanto riguarda l'area di pertinenza, la Norma UNI 10750/05 al punto 4.4.2.2. riporta l'elenco delle superfici scoperte con le relative percentuali, al punto 4.4.2.3. riporta quanto segue:

“Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.”

Da “Regolamento Edilizio PRG di Siracusa” si riportano a seguire le definizioni di:

- “patio” ossia “ **lo spazio interno scoperto di un edificio** ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- “cortile” ossia “ area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici ( o da corpi di fabbricati di uno stesso edificio) fabbricati accessori e recinzioni ( cortile chiuso); è destinato essenzialmente ad illuminare ed aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale e/o veicolare, parcheggio, ecc.)....”.

Dovendo valutare l'area di pertinenza del caso, non è sembrato congruo considerarla un patio solo perché pavimentata (come indicato nella perizia di parte), si è consultato oltre alla norma UNI 10750/05 anche il “Manuale della Banca Dati dell'OMI” 31 dic. 2008 – Allegato 2 – “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), in cui a pag. 7 si riporta quanto segue “... a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - Superficie scoperta – La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite”. La superficie coperta risulta di 77.63 mq, la superficie scoperta risulta  $(140.50/2) = 70.25$  mq < 77.63 mq, dunque si è considerato solo il 10%.

Per concludere il 10% non è stato utilizzato considerando la presenza di un giardino ma di un' area scoperta come pocanzi descritto, non è sembrato opportuno considerare il 35% per patii o porticati poiché non corrisponderebbe alla realtà.

## **Risposta al Punto D)**

Pur consapevole della notevole differenza tra i valori venali del sub.2 ottenuti attraverso i due metodi di stima, avendo eseguito le stime con attenzione e accuratezza nella valutazione, si è ottenuto dal calcolo della media aritmetica un valore prossimo a quello ottenuto attraverso indagine di mercato presso le agenzie immobiliari consultate, ragion per cui è stato accettato tale risultato.

Si manifesta comunque la massima disponibilità a considerare un terzo metodo di stima ( per costo di costruzione) che possa provare meglio la validità del valore venale finale già ottenuto, per il raggiungimento della media aritmetica ponderata.

Allegati:

- pagina web “Agenzia delle Entrate - sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare – Quotazioni Immobiliari”

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>);

- “Manuale della Banca Dati dell’OMI” 31 dic. 2008 – Allegato 2 – “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), ”, pagg. 5,6 e 7;

- “Regolamento Edilizio PRG di Siracusa”, pagg. 11,12.

Siracusa, 01-07-2014

Il C.T.U.