

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

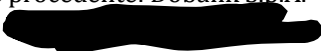
**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 239/2018

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita CULTRERA

Creditore procedente: Dobank S.p.A.

Debitore: 

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), lì 02.03.2019



Sommario

| | |
|---|----|
| 1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE | 3 |
| 2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO..... | 7 |
| 2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 7 |
| 3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI..... | 7 |
| 4. CONCLUSIONI..... | 17 |
| 5. ELENCO ALLEGATI..... | 17 |



1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 239/2018, Dott.ssa Concita Cultrera, con *decreto di nomina dell'esperto stimatore* ha nominato il sottoscritto Ing. Nicola Ferla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia 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. **PROVEDA**:
 - 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; alleghi 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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene che risulta oggetto della procedura esecutiva immobiliare, registrata nel R.G.E. del Tribunale di Siracusa al n. 239 del 2018 - il cui valore di mercato viene definito con la presente trattazione - è così individuabile:

- Immobile posto al piano quarto di un fabbricato sito in via Troina n.20 nel comune di Siracusa (SR), censito al N.C.E.U. al foglio n.26, particella n.1771, sub 41;
- Garage posto al piano terra del medesimo fabbricato di cui sopra, censito al N.C.E.U. al foglio n.26, particella n.1771, sub 18.

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. 28/01-18 del 15.12.2018 - ha dato comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, fissandone la convocazione per il giorno 15.12.2018.

Per impedimenti del sottoscritto non è stato possibile eseguire il sopralluogo sul bene in tale data, compiendo in data 09.02.2019 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"

La proprietà pignorata è sita in Floridia (SR), in zona via Luigi Pirandello, alle coordinate GPS Latitudine: 37.0883162 / Longitudine: 15.2613836; risulta composta da un appartamento privato al piano quarto e da un garage al piano terra di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

I beni risultano nella piena proprietà del ██████████ e sono individuati in catasto al foglio n. 26, particella n.1771, sub.41 (appartamento) e sub.18 (garage).



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

I beni oggetto di stima sono così composti:

- appartamento al piano quarto di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, a destinazione residenziale, la cui costruzione può essere collocata verso la fine degli anni '80 (con ultimazione dei lavori nel 1993).

Il fabbricato e lo stesso appartamento si presentano a vista in condizioni buone, in particolare quest'ultimo all'interno è ben rifinito: presenta finiture curate, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura con diverse colorazioni, l'illuminazione è classica con elementi a discesa dal soffitto, la pavimentazione è in gres, gli infissi esterni in alluminio e le porte interne in legno tamburato.

L'appartamento in oggetto, di complessivi 135 mq. circa, è così composto: ingresso su ampio salone adibito a studio tecnico professionale che risulta collegato ad un ampio salone, alla cucina (con veranda chiusa), al bagno secondario ed al corridoio da cui si accede alle n.2 stanze da letto, al bagno ed al ripostiglio.

Gli interni si trovano in stato di manutenzione molto buono.

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

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

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi in condizioni molto buone e rifinite.

- Garage al piano terra del medesimo fabbricato, di complessivi 18 mq circa, adibito attualmente a deposito.

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"

I beni pignorati risultano nella proprietà superficaria dell'esecutato [REDACTED] a seguito di atto di assegnazione a socio di cooperativa, stipulato dal notaio Dr. Giuseppe Minniti in data 23.01.2001 Rep. N.34285, da potere di [REDACTED].

Il terreno su cui risulta edificato il fabbricato è stato acquistato in superficie dalla cooperativa a seguito della convenzione rogata dal Notaio Dr. Maria Fausta Costanza in Siracusa il 07.09.1988, registrato al nr. 1252.

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato.



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 risultano gravare formalità, vincoli o oneri.

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:

- TRASCRIZIONE del 18/02/1994 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 2663
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1/94 del 04/02/1909
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1074 del 15/05/2004 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 22/02/2001 - Registro Particolare 2486 Registro Generale 2996
Pubblico ufficiale MINNITI GIUSEPPE Repertorio 34285 del 23/01/2001
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 18727 del 09/12/2010
2 - Trascrizione n. 6502 del 09/05/2011



- ISCRIZIONE del 27/04/2006 - Registro Particolare 4307 Registro Generale 12114
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 13265/2005 del 31/03/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
ISCRIZIONE del 30/01/2009 - Registro Particolare 563 Registro Generale 2106
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 77397/2008 del 20/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 29/06/2016 - Registro Particolare 1503 Registro Generale 10831
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 20851/2015 del 27/06/2016
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 14/06/2018 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 9711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 2644/2018 del 06/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto attiene il punto "iii", le spese condominiali ammontano a circa 65 €/mese.

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"

Dalla documentazione agli atti del competente ufficio del Comune di Siracusa è emerso che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.1150 del 2.12.1988.

Si rilevano alcune difformità sulla conformazione degli interni rispetto a quanto contenuto nella C.E., che sono state riportate nella planimetria catastale.

Tuttavia le difformità urbanistiche rilevate non impongono di procedere ad alcun pratica di sanatoria in quanto risultano modifiche interne di modesta entità così come desumibile dal raffronto tra la planimetria depositata in comune e quella agli atti in catasto.

Si rileva, comunque, la chiusura del balcone della cucina con struttura in alluminio per la quale è stata presentata istanza (e pagati gli oneri) ai sensi dell' art. 20 della L.4/2003 e che comporta la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale prima di procedere alla stipula dell'atto di compravendita.



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 detto al punto precedente, non sono state rilevate difformità tali da configurarsi come abusi edilizi.

Tali modifiche non comportano la necessità di un titolo autorizzativo da parte dell'ufficio comunale, tuttavia, non essendo riportata la chiusura del balcone nella planimetria catastale serve procedere al suo aggiornamento mediante pratica DOCFA.

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 | 135 | 100% | 135 |
| B | Superfici ponderate delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità | Posti auto coperti | 18 | 25% | 4,5 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | 139,50 |

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;*

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.



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.

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.

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: 0,95
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.
- Rapporto strumentale di allineamento prezzi per la posizione
Tale rapporto tiene conto del fatto che la scelta dei beni simili può avvenire su aree aventi una quotazione differente tra loro.



| N. rif. | 1 |
|---|------------------|
| Ubicazione | via Monte bianco |
| Stato immobile | buono stato |
| Sup. Commerciale (mq.) | 135 |
| Prezzo offerta | € 105.000,00 |
| Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali | 0,95 |
| Rapporto strumentale di allineamento prezzi posizione | 1,00 |
| Prezzo con correzione | € 99.750,00 |
| Prezzo unitario (€/mq.) | € 738,89 |

| N. rif. | 2 |
|---|---------------------|
| Ubicazione | via Piazza Armerina |
| Stato immobile | accettabile/buono |
| Sup. Commerciale (mq.) | 100 |
| Prezzo offerta | € 78.000,00 |
| Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali | 0,95 |
| Rapporto strumentale di allineamento prezzi posizione | 1,00 |
| Prezzo con correzione | € 74.100,00 |
| Prezzo unitario (€/mq.) | € 741,00 |

| N. rif. | 3 |
|---|-----------------------|
| Ubicazione | via Luigi Maria Monti |
| Stato immobile | buono |
| Sup. Commerciale (mq.) | 95 |
| Prezzo offerta | € 90.000,00 |
| Rapporto strumentale di allineamento prezzi offerta/reali | 0,95 |
| Rapporto strumentale di allineamento prezzi posizione | 1,00 |
| Prezzo con correzione | € 85.500,00 |
| Prezzo unitario (€/mq.) | € 900,00 |



Il prezzo unitario da prendere in considerazione coincide con il minimo tra i prezzi unitari riscontrati dall'indagine di mercato e risulta pari a 738,89 €/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 | € 99.750,00 |
| Superficie bene oggetto di stima | 139,5 |
| Sup. Commerciale bene 1 | 135 |
| Differenza | 4,5 |
| Prezzo marginale | € 738,89 |
| Valore differenza | € 3.325,00 |
| Prezzo corretto | € 103.075,00 |

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| N. rif. | 2 |
| Prezzo | € 74.100,00 |
| Superficie bene oggetto di stima | 139,5 |
| Sup. Commerciale bene 2 | 100 |
| Differenza | 39,5 |
| Prezzo marginale | € 738,89 |
| Valore differenza | € 29.186,11 |
| Prezzo corretto | € 103.286,11 |

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| N. rif. | 3 |
| Prezzo | € 85.500,00 |
| Superficie bene oggetto di stima | 139,5 |
| Sup. Commerciale bene 1 | 95 |
| Differenza | 44,5 |
| Prezzo marginale | € 738,89 |
| Valore differenza | € 32.880,56 |
| Prezzo corretto | € 118.380,56 |



Il più probabile prezzo dell'immobile da stimare sarà pari alla media dei prezzi corretti e cioè pari a 108.247,22 €.

A tale valore va' detratto il seguente onere:

- Riduzione per l'assenza di garanzia sul bene venduto pari al 10% del valore di stima, che risulta pari a 10.824,72 €

| | |
|---|--------------------|
| Più probabile prezzo del bene oggetto di stima = | 97.422,50 € |
| Prezzo unitario ricavato del bene oggetto di stima = | 698,37 €/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"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.

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. 17 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 agli atti Comune;
4. Titolo di provenienza del bene;
5. Documentazione fotografica;
6. Verbali di sopralluogo;
7. Attestato di prestazione energetica.

Tremestieri Etneo (CT), lì 02/03/2019

