

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2019 R.G.**

Promossa da:  
ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Contro:

*PERIZIA DI STIMA*

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Siracusa, 29 gennaio 2021

L'esperto stimatore:  
Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

## OSSERVAZIONI DEI TERZI ESECUTATI E SINTETICA VALUTAZIONE DELLE STESSE

Premesso che:

- nell'ambito della procedura esecutiva n. 29/2019 R.G., io sottoscritta arch. Sonia Di Giacomo, sono stata nominata esperto stimatore dei beni pignorati oggetto della procedura;
- in data 27/01/2020 ho depositato telematicamente, nei tempi concessi dal Giudice, la relazione di stima;
- nel corso dell'udienza del 11.02.2020 il Giudice ha rinviato all'udienza del 6.10.2020 e, su richiesta dell'avv. [REDACTED] ha concesso *"termine fino al 30 giugno 2020 per la comunicazione delle osservazioni all'esperto e successivo termine sino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dei chiarimenti alle osservazioni da parte dell'arch. Di Giacomo"*;
- il Giudice, all'udienza del 6 ottobre 2020, avendo *"rilevato che il CTU non ha depositato la relazione integrativa ha rinviato all'udienza del 2/03/2021, concedendo allo stesso termine fino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione"*.

Tutto ciò premesso, faccio presente di non aver mai ricevuto alcuna osservazione dall'avv. Vojvodic e, pertanto, di non aver potuto depositare alcun chiarimento entro il 30 giugno 2020.

Quindi, a seguito di quanto disposto dal Giudice in data 6.10.2020, ho chiesto all'avv. [REDACTED] di volermi trasmettere le proprie osservazioni.

In data 21.10.2020 l'avv. [REDACTED] mi ha trasmesso le proprie osservazioni critiche alla perizia di stima e quelle del proprio CTP, [REDACTED], a cui sostanzialmente si associa. Produco integralmente, in allegato alla presente, tutta la documentazione prodotta dall'avv. [REDACTED] e nel seguito sintetizzo ed elenco per punti le principali osservazioni del CTP.

**Osservazioni redatte dal CTP per conto dei**

**- unità immobiliari foglio 30 particella 1166 sub. 5, 6, 7, 8.**

Il CTP considera la relazione di stima depositata il 27.01.2020, imprecisa, lacunosa e fuorviante, perché a suo dire:

1. il CTU lascia ad intendere che le unità immobiliari siano prive di un percorso concessorio, ritenendole pertanto abusive; al contrario l'immobile, ha seguito un iter autorizzativo, a cura e spese dei [redacted] che ha portato, fra l'altro, in data 31.10.2020, alla fusione immobiliare, in data 13.12.2019, alla redazione dell'attestato di prestazione energetica e, nel febbraio 2020, al rilascio dell'autorizzazione sanitaria, da parte dell'ASP competente;
2. il CTU asserisce erroneamente che bisogna regolarizzare la pratica catastale eseguendo la fusione delle quattro particelle, in realtà in data 31.10.2019, le originarie particelle 1166 sub 5, 6, 7 e 8, sono state fuse ed è stata originata la nuova particella 1166 sub.37, a cura e spese dei [redacted];
3. il CTU avrebbe dovuto redigere un solo attestato di prestazione energetica anziché quattro, anzi non avrebbe dovuto redigerlo completamente perché la redazione del certificato di prestazione energetica deve essere eseguito dal costruttore a conclusione dei lavori;
4. il CTU ha utilizzato un metodo di stima errato, perché basato sul valore di mercato dell'immobile che, per la sua particolare destinazione d'uso, non consente un adeguato margine di paragone;
5. il CTU è pervenuto a un valore di stima non adeguato perché non tiene conto delle spese sostenute dai [redacted] per destinare l'immobile a poliambulatorio medico diagnostico.

**Sintetica valutazione del C.T.U. alle osservazioni.**

**Risposta al punto 1)**

Come è facile riscontrare, al paragrafo 6 della relazione generale "Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico" ho dichiarato, contrariamente a quanto sostenuto dal CTP, che il fabbricato pignorato è da considerare regolarmente autorizzato, poiché rispondente agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.337/2011. L'asserita carenza autorizzativa, lamentata dal CTP, era chiaramente riferita al poliambulatorio. Infatti, al paragrafo 13.3, intitolato "Stima dell'immobile", ho evidenziato che l'immobile,

alla data del deposito della relazione avvenuta il 27.01.2020, non era ancora in possesso di autorizzazione. Ciò in quanto, per la stima del bene ho considerato il valore di mercato degli uffici strutturati, pertanto l'assenza di titolo autorizzativo ha giustificato un lieve abbattimento percentuale del valore di mercato attribuito agli uffici strutturati, abilitati all'esercizio dell'attività. Cosa peraltro assolutamente vera, considerato che, secondo quanto dichiarato dallo stesso CTP, la segnalazione certificata di agibilità sarebbe, a suo dire, del 19.12.2019, mentre il rilascio dell'autorizzazione sanitaria, da parte dell'ASP competente, sarebbe avvenuta nel febbraio 2020, pertanto successivamente al deposito della relazione di stima. Evidenzio, a tal proposito, l'importanza dell'autorizzazione sanitaria per un esercizio pubblico, infatti come giustamente asserito dallo stesso CTP, *"un edificio ad uso medico, sebbene ultimato, può essere esercito solo dopo il conseguimento dell'Agibilità e della successiva autorizzazione sanitaria rilasciata dall'ASP competente"*. Per quanto sopra detto la stima dell'immobile non poteva trascurare la carenza, al momento del deposito della relazione, dell'Autorizzazione Sanitaria.

**Risposta al punto 2)**

Chiarisco che uno dei primi quesiti per la stima degli immobili pignorati, contenuti nel decreto di nomina dell'esperto stimatore, riguarda la verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con quelli riportati nella documentazione catastale.

Pertanto, in data 30.09.2019, ho prioritariamente provveduto alla verifica di tale rispondenza sulla base della documentazione catastale da me stessa estratta dalla piattaforma ufficiale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, e riportata in allegato B alla relazione di stima, dalla quale risulta che in tale data gli immobili erano ancora catastalmente distinti ed identificati con le particelle 1166 sub 5, 6, 7 e 8.

Il CTP ha dichiarato che la fusione delle quattro particelle è stata eseguita il 31.10.2019 a cura e spese del [redacted]. In realtà, come si evince dalla visura catastale, che allego alla presente relazione, aggiornata al 28 ottobre 2020, la fusione catastale è avvenuta il 6/11/2019. Tali date sono comunque successive al conferimento del mio incarico ed al sopralluogo compiuto il giorno 16 ottobre 2019, al quale ha partecipato anche il [redacted] che, in tale occasione, come si evince dal verbale prodotto in [redacted] relazione di stima, si è impegnato a produrre al CTU, la planimetria aggiornata dell'immobile ed una sintetica relazione tecnica, a firma del progettista e direttore dei lavori. Tale documentazione non mi è stata mai prodotta.

Pertanto reputo palesemente fuori luogo l'affermazione del CTP secondo cui *"tale errore si sarebbe potuto evitare se il CTU avesse chiesto chiarimenti al direttore dei lavori"*. Ritengo invece che la parte avrebbe dovuto informare tempestivamente il CTU di tutto l'iter autorizzativo che si stava compiendo in concomitanza allo svolgimento delle operazioni peritali e non aspettare, invece, che lo stesso depositasse la relazione di stima per poi evidenziare nelle osservazioni, il conseguimento delle autorizzazioni ottenute in parte, contestualmente alle operazioni peritali, in parte dopo il deposito della stessa relazione di stima.

**Risposta al punto 3)**

Chiarisco di aver redatto gli attestati di prestazione energetica nel rispetto del punto 4 titolo VIII dei "quesiti per la stima degli immobili pignorati" contenuti nel decreto di nomina dell'esperto stimatore.

Evidenzio inoltre di aver redatto 4 attestati di prestazione energetica, uno per ciascuna delle quattro particelle, perché alla data in cui ho eseguito gli accertamenti catastali, gli immobili risultavano ancora catastalmente distinti.

**Risposta al punto 4) e 5)**

Al fine di dimostrare la validità del valore di stima a cui sono pervenuta nella relazione, ridetermino il valore di mercato del poliambulatorio tenendo conto delle indicazioni suggerite dallo stesso CTP. In particolare:

- al fine di utilizzare valori di mercato riferiti ad immobili con una destinazione d'uso più diffusa nel mercato delle compravendite immobiliari, eseguo la stima a partire dal valore di mercato che l'immobile avrebbe, se non fossero ancora stati eseguiti i lavori per adeguarlo a poliambulatorio, cioè se lo stesso fosse ancora allo stato grezzo;
- al valore di mercato dell'ufficio allo stato grezzo, come sopra determinato, aggiungo i costi che il CTP ha dichiarato essere stati sostenuti dai [redacted] per adeguare l'immobile a poliambulatorio, ottenendo così il valore di mercato del poliambulatorio medico diagnostico.

Per la determinazione del valore di mercato dell'ufficio allo stato grezzo, mi rifaccio alla stima degli uffici, sub 2, 3 e 4, compiuta nella relazione di stima "Seconda parte", in cui ho assunto, per tale tipologia di immobile, il valore di € 900,00/mq. Pertanto il valore complessivo delle quattro particelle di proprietà [redacted] o stato grezzo è così determinato: **€ 900,00/mq x 448 mq = € 403.200,00**

A tale importo vengono sommati i costi sostenuti dai [redacted] così come indicati nel computo metrico allegato alle osservazioni del CTP che ammontano complessivamente a € 421.720,71 e comprendono: opere edili, impianto elettrico, impianto idrico/fognario, impianto di condizionamento, impianto di rilevazione incendi e spese tecniche. Chiarisco che il CTP ha semplicemente fornito i costi senza allegare alcuna fattura, pertanto considero tali importi al netto di IVA. Dunque il valore di mercato del poliambulatorio medico diagnostico, nello stato in cui si trova allo stato odierno è così rideterminato: **€ 403.200,00 + € 421.720,71 = € 824.920,71.**

Evidenzio che il valore ottenuto è perfettamente consono a quello a cui sono giunta nella relazione di stima. Infatti, come già spiegato, per la stima del bene, ho scelto il valore di mercato intermedio tra i valori minimi ed i valori massimi degli uffici strutturati, pari ad € 1.650,00/mq, poiché ho ritenuto corretto tenere conto dell'assenza dell'Autorizzazione sanitaria, alla data del deposito della relazione. Volendo considerare, invece, il valore massimo di mercato degli uffici strutturati, pari a € 1.900/mq, piuttosto che quello intermedio pari ad € 1.650,00/mq, si avrebbe: € 1.900,00/mq x 448 mq = € 851.200,00. Tale importo risulta leggermente superiore a quello determinato sulla base delle indicazioni date dal CTP. Ritengo pertanto adeguata la stima eseguita nella relazione depositata il 27.01.2020 e mi rimetto alle decisioni che l'ill.mo Giudice vorrà prendere relativamente all'eventuale rivalutazione del valore dell'immobile in considerazione delle autorizzazioni che il CTP dichiara siano state ottenute successivamente alla data del deposito della relazione di stima.

**Osservazioni redatte dal CTP per conto della [redacted] - appartamento foglio 30 particella 1166 sub. 11.**

1. Il CTP lamenta al CTU di non aver descritto gli oneri e le spese che la [redacted] avrebbe sostenuto dopo l'acquisto dell'appartamento al fine di completarlo, che, a suo dire, ammonterebbero a € 61.260,22 oltre IVA. Il CTP lamenta inoltre al CTU di essersi limitato a descrivere lo stato di finitura dell'appartamento allo stato in cui l'immobile versava alla data del sopralluogo.
2. Il CTP dissente dai criteri di valutazione utilizzati dal CTU per la stima del bene, in particolare dal criterio utilizzato per stimare i sottotetti, in quanto non suffragato da alcuno dei principi della tecnica corrente.

**Sintetica valutazione del C.T.U. alle osservazioni.**

**Risposta al punto 1)**

Chiarisco che il mandato dell'esperto stimatore non è finalizzato a descrivere i lavori compiuti dagli esecutati ma ad eseguire "una descrizione complessiva e sintetica del bene", così come indicato al punto 4 titolo II dei "quesiti per la stima dei beni pignorati" contenuti nel decreto di nomina dell'esperto stimatore.

Quindi ho eseguito la stima dell'appartamento tenendo conto dello stato di finitura attuale dell'immobile.

**Risposta al punto 2)**

Chiarisco che il sottotetto di pertinenza dell'appartamento, a cui il CTP si riferisce, è stato autorizzato come locale di sgombero e che, contrariamente a quanto asserito dal CTP, per la determinazione del suo valore di stima ho fatto riferimento ai criteri contenuti nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti a pertinenze accessorie a servizio delle unità immobiliari.

**Osservazioni redatte dal CTP per conto dei [redacted] appartamento foglio 30 particella 1166 sub. 13.**

1. Il CTP lamenta al CTU di non aver descritto gli oneri e le spese che i [redacted] avrebbero sostenuto dopo l'acquisto dell'appartamento al fine di completarlo e che, a suo dire, ammonterebbero a € 80.511,76 oltre IVA. Il CTP lamenta inoltre al CTU di essersi limitato a descrivere lo stato di finitura dell'appartamento allo stato in cui l'immobile versava alla data del sopralluogo.
2. Il CTP rimprovera al CTU di non avere correttamente evidenziato le difformità strutturali esistenti nelle parti comuni del civico 62.
3. Il CTU avrebbe dovuto eseguire due attestati di prestazione energetica, una per ciascuna delle due unità immobiliari, anziché uno.
4. Il CTP dissente dai criteri di valutazione utilizzati dal CTU per la stima del bene, in particolare dal criterio utilizzato per stimare i sottotetti, in quanto non suffragato da alcuno dei principi della tecnica corrente.

**Sintetica valutazione del C.T.U. alle osservazioni.**

**Risposta al punto 1)**

Chiarisco che il mandato dell'esperto stimatore non è finalizzato a descrivere i lavori compiuti dagli esecutati ma ad eseguire "una descrizione complessiva e sintetica del

bene", così come indicato al punto 4 titolo II dei "quesiti per la stima dei beni pignorati" contenuti nel decreto di nomina dell'esperto stimatore.

Quindi ho eseguito la stima dell'appartamento tenendo conto dello stato di finitura attuale dell'immobile.

**Risposta al punto 2)**

Ritengo immotivata l'osservazione del CTP poiché, nella descrizione del bene eseguita al paragrafo 18.1 della relazione ho precisato quanto riportato nel seguito: "Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento non è rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito. Infatti, ho riscontrato che l'immobile, originariamente di tipologia duplex, ha subito delle modifiche finalizzate a rendere indipendenti i due livelli ed ottenere due distinte unità immobiliari: una al piano primo e l'altra al piano secondo. Le modifiche apportate riguardano: l'eliminazione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un'ulteriore rampa di scale in lamierino zincato, collocata nel vano scala comune ai sub 13 e 14 (foto n. 47)".

**Risposta al punto 3)**

Come già evidenziato nella relazione di stima, per tale immobile deve ancora essere regolarizzata la planimetria catastale mediante il frazionamento della particella. Infatti allo stato attuale le due unità immobiliari sono ancora identificate catastalmente con lo stesso subalterno. A tal proposito chiarisco che non possono esistere due attestati di prestazione energetica per lo stesso identificativo catastale. Pertanto, reputo corretta la redazione di un unico attestato di prestazione energetica.

**Risposta al punto 4)**

Chiarisco che il sottotetto di pertinenza dell'appartamento, a cui il CTP si riferisce, è stato autorizzato come locale di sgombero e che, contrariamente a quanto asserito dal CTP, per la determinazione del suo valore di stima ho fatto riferimento ai criteri contenuti nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti a pertinenze accessorie a servizio delle unità immobiliari.

**Osservazioni redatte dal CTP per conto della [redacted] :  
appartamento foglio 30 particella 1166 sub. 14.**

1. Il CTP lamenta al CTU di non aver descritto gli oneri e le spese che la [redacted]

avrebbe sostenuto dopo l'acquisto dell'appartamento al fine di completarlo e che, a suo dire, ammonterebbero a € 56.317,68 oltre IVA. Il CTP lamenta quindi al CTU di essersi limitato a descrivere lo stato di finitura dell'appartamento allo stato in cui l'immobile versava alla data del sopralluogo.

2. Il CTP rimprovera al CTU di non avere correttamente evidenziato le difformità strutturali esistenti nelle parti comuni del civico 62.
3. Il CTU avrebbe dovuto eseguire due attestati di prestazione energetica, una per ciascuna delle due unità immobiliari, anziché uno.
4. Il CTP dissente dai criteri di valutazione utilizzati dal CTU per la stima del bene, in particolare dal criterio utilizzato per stimare i sottotetti, in quanto non suffragato da alcuno dei principi della tecnica corrente.

#### **Sintetica valutazione del C.T.U. alle osservazioni.**

##### **Risposta al punto 1)**

Chiarisco che il mandato dell'esperto stimatore non è finalizzato a descrivere i lavori compiuti dagli esecutati ma di eseguire "una descrizione complessiva e sintetica del bene", così come indicato al punto 4 titolo II dei "quesiti per la stima dei beni pignorati" contenuti nel decreto di nomina dell'esperto stimatore.

Quindi ho eseguito la stima dell'appartamento tenendo conto dello stato di finitura attuale dell'immobile.

##### **Risposta al punto 2)**

Ritengo immotivata l'osservazione del CTP poiché, nella descrizione del bene eseguita al paragrafo 19.1 della relazione ho precisato quanto riportato nel seguito: "Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento non è rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito. Infatti, ho riscontrato che l'immobile, originariamente di tipologia duplex, ha subito delle modifiche finalizzate a rendere indipendenti i due livelli ed ottenere due distinte unità immobiliari: una al piano primo e l'altra al piano secondo. Le modifiche apportate riguardano: l'eliminazione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un'ulteriore rampa di scale in lamierino zincato, collocata nel vano scala comune ai sub 13 e 14 (foto n. 47)".

##### **Risposta al punto 3)**

Come già evidenziato nella relazione di stima, per tale immobile deve ancora essere

C.T.U. arch. Sonia Di Giacomo

regolarizzata la planimetria catastale mediante il frazionamento della particella. Infatti allo stato attuale le due unità immobiliari sono ancora identificate catastalmente con lo stesso subalterno. A tal proposito chiarisco che non possono esistere due attestati di prestazione energetica per lo stesso identificativo catastale. Pertanto, reputo corretta la redazione di un unico attestato di prestazione energetica.

**Risposta al punto 4)**

Chiarisco che il sottotetto di pertinenza dell'appartamento, a cui il CTP si riferisce, è stato autorizzato come locale di sgombero e che, contrariamente a quanto asserito dal CTP, per la determinazione del suo valore di stima ho fatto riferimento ai criteri contenuti nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti a pertinenze accessorie a servizio delle unità immobiliari.

Il C.T.U

(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)