
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 100/2022

CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Forzata

CREDITORE PROCEDENTE

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

con sede in Napoli, Via Santa Brigida 39, C.F./P.Iva05828330638,

e per essa quale mandataria **SPECIAL GARANT S.p.A.**,

con sede legale in Roma, via Curtatone 3, P. Iva. 02659940239,

elettivamente domiciliato presso avv. Roberta Contrino

via Mazzini 205 – 92100 Agrigento – pec robertacontrino@avvocatiagrigento.it.

contro

...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Matteo De Nes

RELAZIONE

integrazione perizia di stima

Canicattì li 17/09/2024



Esperto Stimatore

arch. Giuseppe Lalicata

Consulente Tecnico Ufficio incaricato

Arch. Giuseppe Lalicata

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento n° 894

C.F.: LLC GPP 74B17 B602A P.Iva 02268740848

con studio in Canicattì via Barone Lombardo n° 121

tel. 3288116326 fax 09221751019 giulalicata@gmail.com pec giuseppe.lalicata2@archiworldpec.it

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **arch. Giuseppe Lalicata** iscritto al n° 894 dell'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Agrigento, con studio in Canicattì (AG) via Barone Lombardo 121, è stato nominato Esperto Stimatore dal Tribunale Ordinario di Agrigento con decreto di nomina ricevuto tramite pec dal Giudice dell'esecuzione dott. Matteo De Nes, con accettazione dell'incarico in data 13/02/2024.

Considerato che in data 24/05/2024 è stata trasmessa la relazione di stima completa di tutti gli allegati.

Visto la nota del 16/07/2024 a firma del Giudice dott. Matteo De Nes, ricevuta tramite pec, con la quale si chiede: <<... ritenuto opportuno che l'esperto stimatore, come anticipato in udienza, specifichi nel dettaglio, con una breve integrazione della perizia di stima, che l'immobile presenta comunque i requisiti per ottenere l'abitabilità/agibilità, con indicazione dei relativi costi e di come questi hanno inciso sulla determinazione del valore stimato >> (**Vedi Allegato 1.A**).

Il sottoscritto ha proceduto a redigere la presente relazione integrativa alla Perizia di Stima al fine di rispondere a quanto richiesto dal Giudice.

Gli immobili oggetto di causa, come già descritto nella precedente relazione, sono ubicati nel Comune di Porto Empedocle in via Leonardo Sciascia n° 5, coordinate geografiche 37.294954, 13.511955, in catasto:

- Foglio 21 Part. 673 sub 12 (appartamento piano 1);
- Foglio 21 Part. 673 sub 8 (box auto piano T);

Questi insistono nel fabbricato denominato "PALAZZINA A" facente parte della Cooperativa Edilizia "La Giovanissima Società Cooperativa", con la quale sono stati costruiti tre fabbricati, costituiti ciascuno da quattro piani fuori terra, destinati a civile abitazione con box e locali condominiali per complessivi ventiquattro alloggi e ventiquattro box auto.

I beni oggetto del pignoramento sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° 4.954 prot. n. 6758/2093 del 17/08/2006 (pratica edilizia 4.954);

- Concessione Edilizia in variante n° 4.127 del 09/06/2010 (pratica edilizia 5367);

Nella Regione Sicilia, così come definito dal D.P.R. 380/2001 art. 24, sostituito con l'art. 3, comma 1, lett. i del D.Lgs. n. 222/2016, il certificato di abitabilità/agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato da attestare mediante segnalazione certificata.

Visto lo stato dei luoghi e a seguito di raffronto tra quanto visionato e quanto rappresentato nella planimetria catastale e negli elaborati a corredo della concessione edilizia in variante (sopra menzionata), è emerso che (così come riportato a pag. 29 della relazione di stima): <<NON CI SONO VARIAZIONI SOSTANZIALI tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale e nei titoli autorizzativi, ad eccezione di quanto segue: Nella planimetria catastale nell'ambiente denominato letto 1 e nei disegni a corredo della concessione edilizia in variante è rappresentato un armadio con una piccola parete in muratura e, nel wc 1 è rappresentato un muro per la doccia>>.

Sulla scorta di quanto sopra detto, il sottoscritto può certamente affermare che gli immobili pignorati presentano i requisiti per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità, da attestare mediante segnalazione certificata (SCA).

La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità/Agibilità) per i beni oggetto di causa, va presentata al SUE dell'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle, completa dei seguenti documenti:

Documenti necessari ed obbligatori per attestazione SCA Segnalazione Certificata abitabilità/agibilità	Documento presente e allegato alla Relazione di Stima	Documento da recuperare presso ufficio preposto e/o committente	Documento da redigere
Modello SCA (Segnalazione Certificata Abitabilità/Agibilità) a firma del proprietario degli immobili e del tecnico incaricato			x
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 dell'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento		x	X da redigere solo nel caso in cui non si riesce a recuperare, oppure non è stato mai redatto

Certificato di conformità ai sensi della L. n° 64/74 art. 28 – rilasciato dal Genio Civile di Agrigento	x		
Titoli autorizzativi e disegni architettonici	x		
APE registrato al catasto energetico della Regione Sicilia, previa redazione del libretto impianto;	x		X Si deve redigere solo il libretto impianto previo adeguamento e/o sostituzione della caldaia esistente (come già descritto nella relazione di stima)
Visure catastali aggiornate all'attualità	x		
Planimetrie catastali aggiornati all'attualità	x		
Assegnazione della matricola dell'impianto di ascensore presente			X da redigere al momento della compilazione del modello SCA
Autorizzazione allo scarico dei reflui		x	X da redigere solo nel caso in cui non si riesce a recuperare, oppure non è stato mai redatto.
Contratto per approvvigionamento idrico		x	
Ricevuta versamenti dei diritti d'istruttoria e della tassa di Concessione comunale			x

Considerato che alcuni dei documenti sopra elencati sono stati già allegati nella relazione di stima, mentre altri si devono redigere ex novo e/o recuperare, **la spesa stimata per la redazione della SCA, comprensiva anche di oneri tecnici e professionali, è di circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), escluso le spese per l'adeguamento e/o sostituzione della caldaia esistente.**

Il valore stimato dei beni pignorati, così come dettagliatamente riportato nella relazione di stima, è stato determinato con il metodo del confronto di mercato, cioè sono stati presi a confronto altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ai beni oggetti di stima ed è stato determinato il prezzo medio per mq di superficie commerciale. Al prezzo medio "€/mq" il sottoscritto ha applicato i coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento, allo scopo di meglio quantificare, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, il più probabile valore reale del cespite oggetto di causa per unità di superficie commerciale.

Questo significa che i beni pignorati, sono stati confrontati con il valore di mercato di altri

beni simili ricadenti nello stesso quartiere o nella stessa zona degli immobili da stimare o in quartieri assimilabili, nello stato di fatto in cui si trovano e senza tenere conto della presenza o meno del certificato di abitabilità/agibilità.

Il valore per intero e di diritto dei beni pignorati, così come riportato nella relazione di stima a pag. 43, è stato determinato come di seguito:

immobile	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore di Diritto
A. Abitazione	Mq 135,26	€ 85.381,06	€ 85.381,06
B. Box Auto	Mq 28,00		
TOTALE			€ 85.381,06

Il valore stimato è stato opportunamente adeguato e corretto applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile (con altri beni nello stato di fatto in cui si trovano e senza tenere conto della presenza o meno del certificato di abitabilità/agibilità) e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ma anche per compensare la mancanza del certificato di abitabilità/agibilità dei beni oggetto di causa.

Per tanto si ha:

Valore stimato	€ 85.381,06 -
Adeguamento e correzione stima – riduzione del 10%	€ <u>8.538,10</u>
Valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 76.842,96
	in cifra tonda € 76.843,00

Questo significa che la mancanza del certificato di abitabilità/agibilità non ha inciso nella determinazione del valore stimato che è pari in c.t. a € 76.843,00.

CONCLUSIONI

Facendo seguito al richiamo da parte del Giudice di chiarire gli aspetti in premessa citati, il

sottoscritto Esperto Stimatore rappresenta le proprie conclusioni:

- Gli immobili pignorati presentano i requisiti per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità, da attestare mediante segnalazione certificata;
- La spesa stimata per la redazione della SCA, comprensiva anche di oneri tecnici e professionali, è di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) escluso le spese per l'adeguamento e/o sostituzione della caldaia esistente;
- La mancanza del certificato di abitabilità/agibilità non ha inciso nella determinazione del valore stimato che per tanto si conferma il valore riportato nella relazione di stima che è pari in c.t. a € 76.843,00.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

arch. Giuseppe Lalicata



INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1.A Disposizione del Giudice;



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA

Il giudice dell'esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna;
rilevato che l'esperto stimatore ha indicato chiaramente che non è presente il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile pignorato;
ritenuto opportuno che l'esperto stimatore, come anticipato in udienza, specifichi nel dettaglio, con una breve integrazione della perizia di stima, che l'immobile presenta comunque i requisiti per ottenere l'abitabilità/agibilità, con indicazione dei relativi costi e di come questi hanno inciso sulla determinazione del valore stimato;

P.Q.M.

dispone che l'esperto stimatore depositi una breve integrazione alla perizia di stima come indicato in parte motiva;
rinvia il procedimento all'udienza del 10.12.2024, ore 10:00 assegnando all'esperto stimatore termine fino a 10 giorni prima di detta udienza per il deposito dell'integrazione.
Si comunichi alle parti costituite, all'esperto stimatore e al custode.

Agrigento, 16.7.2024

Il giudice dell'esecuzione

Matteo De Nes

ALLEGATO 1.A