



Oggetto: Tribunale di Agrigento - RGEs 157/2023 Decreto fissazione udienza ex art. 569/600 C.P.C. E

CREDITORE PROCEDENTE: A.M.C.O. ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. Via Santa Brigida n° 39 Napoli - P IVA 05828330638, elettivamente domiciliata in Marsala Via Stefano Bulardello n. 24, presso lo studio dell'Avv. Giovan Battista Salvo Lombardino del Foro di Marsala.

DEBITORI:

IMMOBILE 1 : Alloggio unifamiliare di tipo economico e popolare sito in Campobello di Licata nella Via Padre Pio di Pietralcina n. 10 (ex via Antonina Lauricella snc), Piano 1

Elaborati:



1) Relazione di stima



2) Cartografia e Planimetrie (Allegati 1)

San Giovanni Gemini il 14/01/25

L'Esperto Stimatore
Dott. Vincenzo Narcisi

Studio Tecnico *Dottore Agronomo e Dottore Forestale Vincenzo Narcisi*
(Ingegneria Naturalistica – Pianificazione - Urbanistica – Architettura)

Via Teatro n° 4, c.a.p. 92020 San Giovanni Gemini (Ag) – Cell. 3887508846

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

- a.** Identificazione del bene
- b.** Sommaria descrizione del bene
- c.** Stato di possesso del bene
- d.** 1. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale
- e.** 2. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale
- f.** Regolarità edilizia e urbanistica
- g.** APE attestazione di prestazione energetica
- h.** Valutazione estimativa
- i.** Indicazione finale del bene

Documentazione fotografica

PREMESSA

Il Tribunale di Agrigento Sezione Esecuzioni Immobiliari, R.G.Es. 157/2023, con Decreto di Fissazione di Udienda ex art. 569/600 C.P.C. E nomina dell'ESPERTO Stimatore e del Custode Giudiziario.

L'Esperto Stimatore è il dottore Agronomo e dottore Forestale Vincenzo Narcisi, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Agrigento al n. 424, iscritto all'albo dei CTU - AGRONOMI – Num. Iscrizione 329 e con Studio Tecnico in Via Teatro n. 4 in San Giovanni Gemini.

Il decreto di Esperto Stimatore è stato notificato con PEC del Tribunale Ordinario di Agrigento del 27.09.2024 ai sensi del D.L. 179/2012.

La data di Udienda è fissata per il giorno **11.2.2025 ore 9:45**.

Per quanto sopra, il 30.09.2024 ho depositato telematicamente presso il Tribunale ordinario di Agrigento, dichiarazione di giuramento ESPERTO STIMATORE.

Ho preso subito contatti con il Custode Dott.ssa Domenica Zagari, Commercialista con PEC del 01.10.2024 per i procedimenti di competenza di cui al citato R.G.Es. 157/2023.

Con la Dott.ssa Domenica Zagari, abbiamo redatto congiuntamente le Relazioni iniziali dove si espongono i risultati dell'indagine oggetto di procedura.

Le relazioni iniziali, firmate digitalmente sono state depositate nei Documenti fascicolo telematico dal custode in data 07.12.24.

Come da PEC del 11/10/2024 fissiamo concordemente con il Custode l'accesso presso l'Alloggio e il Box (effettivamente è posto auto in piano pilotis) di Via Padre Pio di Pietralcina n. 10 Campobello di Licata. Con stessa PEC invio al Custode le planimetrie catastali degli immobili.

In data 14/11/24 ore 10 facciamo l'accesso nell'alloggio dei signori

Oltre ai proprietari e residenti sono presenti il

comproprietari del posto auto situato

al piano terra identificato in catasto al Foglio 27 part. 1821 sub 9 totale m². Vedi verbale e planimetria di assegnazione e posti auto – Allegato 2.

a. Identificazione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Campobello di Licata nella Via Padre Pio di Pietralcina n. 10 (ex via Antonina Lauricella snc), Piano 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Campobello di Licata al Foglio 27 p.lla 1821 sub 17 Cat A/3, Cl. 4, Consistenza 6,5 vani, superfice Totale 137 m² Totale escluse aree scoperte 129 m². – Proprietà superficiaria 1/1.

b. Sommara descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio unifamiliare di tipo economico e popolare in buono stato con rifiniture interne ed esterne ben eseguite (vedi foto **in Documentazione fotografica**).

Trattasi di alloggio realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato su quattro livelli compreso il piano terra, la tipologia edilizia è il Pilotis. Il piano terra è adibito a posteggio veicoli.

c. Stato di possesso del bene

Il bene oggetto di esecuzione è in possesso ed è l'abitazione principale

d. 1. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale

Come verificato nella data di primo accesso e con il custode, non è costituito condominio, non vi è esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

e. 2. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale

Come verificato nella data di primo accesso e con il custode, non vi è esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc..

f. Regolarità edilizia e urbanistica e catastale

Con PEC del 03.10.24 prot. 17474, all'U.T.C. del Comune di Campobello di Licata ho fatto la seguente richiesta relativa al bene oggetto di stima:

1. la regolarità edilizia e urbanistica;
2. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
3. i costi di eventuali sanatorie;
4. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
5. eventuali, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
6. acquisire il certificato di destinazione urbanistica;
7. la presenza di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, ex D.Lgs 42/2004, usi civici ecc...

L'immobile oggetto di stima, censito in catasto al Foglio 27 part. 1821 sub 17 è sito in Z.T.O. "P.E.E.P." del vigente P.R.G., per cui abbiamo la regolarità urbanistica.

Dal punto di vista edilizio l'immobile è stato autorizzato nell'ambito di un progetto per la costruzione di 24 alloggi sociali della cooperativa edilizia "..." da realizzare nel lotto n. 13 isolato "G" del PEEP, con C.E. n. 5214 del 31/08/2001 e con altro progetto di C.E. in variante n. 5653 del 27 NOV 2003, i disegni tecnici sono conformi con le opere realizzate. Nella distribuzione interna dei vani è stato realizzato un piccolo ripostiglio, riducendo la superficie del bagno in prossimità della cucina. Tale modifica non pregiudica la regolarità urbanistica ed edilizia dell'alloggio ai sensi del D Lgs 380/2001 e s.m.i.

Nell'immobile non esiste il certificato di agibilità o abitabilità, esiste una attestazione di rispetto gli standard metrici prescritti dalle LL.RR. 79/75 e n 95/77.

Le potenzialità edificatorie sono quelle espresse per la costruzione degli alloggi nel rispetto del P.R.G. in quanto si tratta di P.E.E.P..

Non vi sono sanatorie in corso in quanto l'immobile è regolare urbanisticamente.

Quando descritto è stato verificato anche con il sopralluogo del 14/10/24.

Non vi sono cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato alla presente relazione di stima. Come da C.D.U. e dagli atti esaminati non vi sono vincoli paesistici, idrologici. Forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc..

Dal punto di vista fiscale, l'immobile è conforme a quanto rappresentato presso l'Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento, come da planimetrie estratte il 11/10/2024.

g. APE attestazione di prestazione energetica

Non è presente APE.

h. Analitica descrizione e Valutazione estimativa

Come descritto nel punto a), il bene oggetto di stima è un alloggio di tipo economico e popolare appartenente al gruppo R/1 dell'allegato B del D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138, con le seguenti caratteristiche metriche:

- **Superficie lorda:** mq alloggio compreso muri + mq balconi = mq 130,57 + mq 28,40 = mq 159,00
- **Superficie calpestabile:** disimpegno mq 12,8; soggiorno mq 25,16; bagno 1 mq 7,26; camera 1 mq 16,12; camera 3 mq 12,25; camera 2 mq 13,80; bagno 2 mq 5,00; ripostiglio mq 1,59; cucina mq 16,00. **Totale mq 109,98**
- **Balconi:** mq 7,01; mq 6,12; mq 2,70; mq 12,57. **Totale mq 28,40**
- **Superficie commerciale/catastale = mq 130,57 + (mq 28,40 * 30%) = mq 139,09 (coefficienti DPR del 23 marzo 1998 n. 138-).**

Caratteristiche interne: l'immobile di che trattasi è rifinito in tutte le sue parti, impianto elettrico collegato alla rete pubblica elettrica, impianto idrico collegato alla rete idrica comunale, impianto fognario collegato alla pubblica fognatura comunale. L'impianto termico per il riscaldamento dell'alloggio è provvisto di elementi radianti alimentati ad energia di metano, in cucina per il rinfrescamento/riscaldamento è montato un condizionatore.

Le pareti interne, sono rivestite con intonaco per interni eseguito con gesso scagliola, le porte interne sono del tipo tamburato rivestite con lamine in legno, mentre gli infissi esterni sono ad un'anta o due ante in PVC con camera d'aria e due vetri, in aggiunta vi sono le persiane in metallo. La pavimentazione è realizzata con grès porcellanato.

Caratteristiche esterne: anche i prospetti sono rifiniti con intonaco e rivestimento di colore nocciola e grigio. Le ringhiere dei balconi sono in metallo e cemento armato.

Lo stato di manutenzione è buono anche se vi sono punti da ripristino copriferro.

Nell'immobile di che trattasi non è costituito il condominio, per cui non vi sono spese condominiali straordinarie.

Quelli sopra descritti vengono considerati caratteristiche **intrinseche** del bene da stimare.

Le caratteristiche **estrisenche**, sono quelle che riguardano la zona in cui si trova il fabbricato, nel nostro caso si tratta di zona periferica residenziale, trattasi di una zona salubre, lo stato di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria è buona, pulizia stradale.

Determinazione il valore commerciale: il criterio di stima che possiamo applicare è quella **sintetica comparativa in base al valore di mercato, stima di sintetica valore di mercato e del costo di costruzione.**

h. 1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Trattasi di risolvere la nota proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dove, V_x il valore del fabbricato è dato:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} \times p_x$$

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato di fabbricati in vendita analoghi assunti come termini di riferimento;

$\sum p$ = sommatoria dei parametri tecnici od economici relativi agli stessi;

p_x = parametro relativo al fabbricato oggetto di valutazione, determinato in base alle compravendite dichiarate alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024) comune di Campobello di Licata.

Detto quanto sopra, ho fatto le dovute indagini di mercato per determinare tutti i dati della formula sintetica comparativa.

1. Ho acquisito le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024) relative a Campobello di Licata, dove, il **p_x - Valore di mercato €/mq** (parametro dei prezzi dei fabbricati venduti recentemente) risulta da 300/450 per le zone periferiche, mentre per altre zone limitrofe con caratteristiche estrinseche simili di 340/510.
2. Offerte in agenzia immobiliare "Case in vendita Campobello di Licata – Immobiliare.it" con i prezzi e parametri in formula esplicitati, €/mq 607,00, €/mq 866,00, €/mq 813,00;
3. Ho contattato l'U.T.C. del Comune di Campobello di Licata;
4. Ho contattato professionisti della zona.

$$V_x = \frac{\text{€ } 85.000 + \text{€ } 130.000 + \text{€ } 175.000}{\text{€/m}^2 \text{ 607,00} + \text{€/m}^2 \text{ 866,00} + \text{€/m}^2 \text{ 813,00}} \times (\text{€/m}^2 \text{ 330} + \text{€/m}^2 \text{ 450} + \text{€/m}^2 \text{ 340} + \text{€/m}^2 \text{ 510}) =$$

$$V_x = \frac{\text{€ } 390.000}{\text{€/m}^2 \text{ 2.286}} \times \text{€/m}^2 \text{ 450} = \text{€ } \mathbf{76.761,65} \text{ (il più probabile valore di mercato)}$$

Nella presente stima, le condizioni verificate sono:

- 1) i prezzi proposti dei fabbricati sono recenti, il fabbricato da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona o similari;
- 2) che il parametro **p_x** ha un trend di minimo a un massimo del valore di mercato reale di vendita, parametro acquisito tramite la banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Territoriale.

h. 2. Stima sintetica valore di mercato

Questa stima segue la seguente formula ed è monometrica:

$$V_m = Sp.c. [m^2] \times p [€/m^2]$$

Dove:

V_m = valore di mercato

Sp.c. = Superficie commerciale (determinata con **DPR del 23 marzo 1998 n. 138-**)

p = parametro determinato attraverso indagine di mercato.

$$V_m = 139,09 [m^2] \times 450 [€/m^2] = \text{€ } \mathbf{62.590,05} \text{ (il più probabile valore di mercato)}$$

h.3 Stima in base al costo di costruzione

Per tale stima si fa riferimento alla Legge n. 10 del 28.01.1977 Legge Bucalossi. Contattato l'U.T.C. del Comune di Campobello di Licata, mi comunicano che il Costo di Costruzione è di €/m² 351,00.

La formula da applicare è la seguente:

$$V_{\text{costo}} = Sp.c. \times €/m^2 \text{ 351,00} = m^2 \text{ 140} \times €/m^2 \text{ 351,00} = \text{€ } \mathbf{49.140,00}$$

Dove, Sp.c. è la superficie commerciale - **DPR del 23 marzo 1998 n. 138.**

i. Indicazione del valore finale del bene

Lo scopo della nostra stima è quello di vendita, perciò dobbiamo avere dei dati di proposte di vendita e dati "reali di vendita".

I primi li acquisiamo nelle agenzie immobiliari (allegato) o presso professionisti locali, i secondi "quotazioni di vendite reali" (allegato) sono quelli ufficiale e resi pubblici nella banca dati dell'Agenzia Territoriale di Agrigento.

Detto ciò, per la nostra stima consideriamo la media fra le stime, **Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato, Stima sintetica valore di mercato e Stima in base al costo di costruzione**

$$\text{Il più probabile valore di mercato è } \text{€ } \mathbf{76.761,65} + \text{€ } \mathbf{62.590,05} + \text{€ } \mathbf{49.140,00/3 =} \\ \text{€ } \mathbf{62.830,57 / mq \text{ 140} =}$$

$$\text{Al €/m}^2 \mathbf{450,00}$$

Per questa stima si potrebbe considerare anche €/m³, non è il nostro caso perché non abbiamo vani dove si possono realizzare soppalchi.

10 - Documentazione fotografica

Le foto allegate sono due esterne e quattro interne scattate il 14.11.24.



Salotto



Ingresso cucina



Stanza da letto matrimoniale



Stanza bambini



Foto ingresso e primo piano alloggio – Lato Nord



Lato Sud

San Giovanni Gemini il 16/01/25

L'Esperto Stimatore
Vincenzo Narcisi

Fonti:

1. Giuseppe Mario Iovino “*ESTIMO agrario civile e catastale*” LE MONNIER;
2. Manuali HOEPLI - Manuale dell'Agricoltura 2^a edizione;
3. Roscelli R. (2014), Manuale di *ESTIMO*, valutazioni economiche ed esercizio della professione, UTET;
4. D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138;
5. Agenzia immobiliare “Immobiliare.it”;
6. Agenzi Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 – Semestre 1 – Agrigento, Campobello di Licata, Codice zona E1, Codice Zona D1;
7. Professionisti locali – dicembre 2024.