

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile

Giudice Esecutore: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1071/18 promossa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti della debitrice esecutata.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Con Ordinanza del 05/09/2022 la S.V.I. richiamava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia invitandolo a **“calcolare il prezzo massimo di cessione ex art. 49 bis L. n. 136 del 2018”** del lotto di vendita n.1, così come determinato nella depositata perizia di stima dallo scrivente, ad integrazione della relazione già depositata in data 13/06/2022.

In riferimento al mandato ricevuto veniva accertato sin da subito che la Convenzione edilizia in oggetto è assolutamente deficitaria in tal senso, in quanto non contiene alcuna indicazione in merito al prezzo massimo di cessione degli immobili edificati. Stesso dicasi per ogni altra documentazione ad essa correlata e rinvenuta a seguito di più approfondite indagini eseguite presso gli archivi dell'U.T.C.

Purtroppo l'U.T.C. del Comune di Ragalna non ha prodotto immediato riscontro alla richiesta di supporto trasmessa sin dagli inizi di Settembre 2022, sia a causa della mancanza di competenze specifiche nel merito, che per problemi di natura organizzativa interna al medesimo ufficio. Anzi, quanto sopra ha determinato notevoli ritardi sull'espletamento del mandato ricevuto; ritardi che hanno condotto lo scrivente a individuare vie alternative per dare risposta alla S.V.I.

Ne segue che il sottoscritto ha provveduto a fare una ricerca di riferimenti tecnico-normativi che potessero permettere di determinare il prezzo massimo di cessione della villa e del garage della debitrice esecutata.

L'esito di tale ricerca, ritenuto valido in seguito anche dallo stesso U.T.C., ha condotto al **Decreto dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità della Regione Siciliana del 13/01/2020, pubblicato nella G.U.R.S. del 07/02/2020 Parte I n. 7**, e in particolare alla sezione inerente i **“Nuovi Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale”**, in seno alla quale è specificato il limite massimo di costo per l'edificazione ex-novo di qualunque tipo di immobile residenziale sociale, con il dettaglio di tutti i costi da considerare e dei relativi massimali riportati nella tabella di pag. 9.

Come statuito dal Decreto di cui sopra, **il suddetto costo massimo di edificazione determina il prezzo massimo di cessione in quanto quest'ultimo non può superare il primo** opportunamente adeguato al caso in specie, sia per quanto concerne i parametri di competenza dell'U.T.C., che per quanto riguarda i costi attualizzati da gennaio 2020 alla data odierna, oltre che la vetustà e il conseguente deprezzamento del fabbricato dalla sua data di completamento ad oggi.



Alla luce dei dati forniti all'U.T.C. relativi alle superfici effettive rilevate sui luoghi, e delle considerazioni di cui sopra, quest'ultimo si è espresso trasmettendo in data 31/03/2023 la nota prot. n. 3744 nella quale per gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Ragalna e riportati al Foglio 21, Part. 1485, Sub. 27 (villa accorpata) e Sub. 26 (garage) ha determinato un prezzo massimo di cessione pari a **€ 190.345,00**.

Sulla base di quanto già determinato in merito ai suddetti immobili in seno alla relazione tecnico-estimativa, sottraendo a tale importo quello relativo ai costi da affrontare pari a **€ 1.620,00**, così come meglio specificati al punto j della medesima relazione, e applicando una riduzione ritenuta congrua nella misura del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene, si ottiene il valore di stima pari a **€ 160.416,25**, in definitiva arrotondabile per difetto a **€ 160.000,00**.

Ritengo con la presente di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente:

- 1) Decreto Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità della Regione Siciliana del 13/01/2020 (G.U.R.S. del 07/02/2020 Parte I n.7);
- 2) Nota U.T.C. Prot. n. 3744 del 31/03/2023.

L'esperto stimatore
Dott. Ing. Alessandro Nicosia

