

Ud. 23-5-11

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI  
AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*Proc. N. 106/2011 R.G.E.) \*

Oggetto: chiarimenti in merito ai rilievi formulati dal G.E.

La sottoscritta arch. Doride Sajeva, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al N° 997 dell'albo professionale, ha ricevuto incarico dal Giudice per le Esecuzioni di codesto Tribunale, in data 20 dicembre 2013 di dare dei chiarimenti in merito alla contestazione alle risultanze dell'elaborato peritale agli atti.

PREMESSO

- che, in data 25/03/2013, la scrivente ha depositato una perizia di stima secondo quanto disposto dal G.E. con verbale di giuramento;
- che, all'udienza del 20 dicembre 2013, l'esecutata [redacted] in persona del suo legale rappresentante, avv. Vittorio Genovese, "rivela che la stima dell'immobile è di molto superiore al verosimile suo valore commerciale, e sul punto deposita note critiche alla c.t.u. corredata di documentazione comprovante quanto asserito" (che agli atti risulta non firmata).
- che, nella medesima udienza si è manifestata la volontà, da parte della ditta debitrice, in persona del legale rappresentante pro-tempore, [redacted] "di voler contestare le risultanze dell'elaborato peritale agli atti";
- che, il G.E. ha concesso alle parti termine per produrre osservazioni ed un successivo termine all'esperto stimatore per rispondere alle stesse;

  
 TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
 SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
 Deposito in data 23-06-2014  
 M. S. GIUDICE  
 M. S. GIUDICE

- che, in data 27 gennaio 2014 è stata depositata in cancelleria una relazione contenente osservazione alla c.t.u., per conto della parte debitrice, a firma dell'arch. [REDACTED]

Preso atto delle disposizioni del C.E., esaminata la documentazione depositata agli atti, l'esperto risponde al quesito esponendo quanto di seguito specificato.

In merito alle osservazioni apportate dall'avv. Genovese, è doveroso fare notare che esse risultano prive di fondamento per le motivazioni di seguito riportate.

1. In primo luogo l'avvocato parla di immobili "catastalmente classificati come magazzini C/2 la cui valutazione deve essere giocoforza inferiore a quella che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate assegna agli uffici per il primo semestre 2013". A questo proposito l'esperto precisa che l'immobile in oggetto, pur se catastalmente risulta identificato con la categoria C/2 e quindi destinato a "magazzini e locali di deposito", in realtà è da sempre stato utilizzato ai fini dello svolgimento di attività commerciale, come risulta dalla visura camerale della [REDACTED] dalla quale si evince con chiarezza che dal 9/03/1984 la ditta in questione ha trasferito la propria "sede" dalla via Empedocle alla via Petrarca, 2/bis" per lo svolgimento dell'attività di commercio e, come ancora oggi si evince dalle grandi insegne presenti sul prospetto laterale, pertanto, l'immobile in questione non può essere assimilato ad "uffici" come impropriamente asserito nelle osservazioni depositate agli atti. Inoltre, non è altresì corretto tenere conto della quotazione dell'OMI del primo semestre 2013, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 15/10/2013 (come si evince dalla documentazione di seguito allegata), dato che la scrivente nella prima decade

di febbraio 2013 aveva già concluso ed inviato copia della perizia alle parti, e depositato in cancelleria in data 27 febbraio 2013. I soli dati che l'esperto ha potuto trovare a disposizione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, durante la redazione dell'elaborato peritale, infatti, si riferivano al primo semestre 2012 ed a quelli soltanto si è riferita.

2. Le visure catastali allegata nella relazione in questione, risultano incongruenti in quanto gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono quelli censiti al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 148, particella 369 e subaltemi 46 e 47, e non 47 e 45 come riportato e poi allegato nell'elaborato prodotto dall'avvocato Genovese.

3. Il confronto tra il valore commerciale di un immobile ed il suo valore catastale ai fini della tassazione IMU, inoltre, non ha alcun riscontro nella determinazione della stima, considerato che le rendite catastali non sempre sono aggiornate e, pertanto, raramente hanno una reale corrispondenza con il valore venale. Nello specifico, è necessario ribadire che, come già evidenziato nella relazione peritale, l'immobile oggetto di esecuzione forzata è in corso di sanatoria e, dunque, al momento non risulta essere stato regolarizzato né dal punto di vista catastale (ove sarà indispensabile cambiare la categoria da C/2 a C/1), né dal punto di vista urbanistico (dato che, al Comune, per avviare la conclusione della pratica di sanatoria sarà richiesta preventivamente la regolarità catastale).

4. In merito all'ultima considerazione relativa alla "immotivata scelta del parametro valutativo", infine, si precisa che l'immobile in oggetto, benché al momento risulti in parte danneggiato a seguito dell'incuria che ormai si protrae da alcuni anni, in realtà è unico in tutta la zona in quanto a superficie, a posizione privilegiata e

notevole visibilità, e ad appartenenza ad un condominio elegante ed esclusivo.

Invero, occorre evidenziare che in tutta l'area circostante, fino ad arrivare al piazzale Ugo La Malfa ed oltre, esso risulta il solo magazzino avente una superficie tanto estesa (per cui le attività commerciali che necessitassero di una vasta superficie espositiva non avrebbero alternative concorrenziali in città, a meno che non ci si sposti nelle frazioni limitrofe come il villaggio Mosè) e contemporaneamente esso risulta facilmente divisibile in unità immobiliari separate e con ingressi autonomi. Il condominio in cui è ubicato, peraltro, è l'unico in zona ad essere dotato di servizi di pregio quali la portineria e l'eleganza del contesto, tanto da essere utilizzato da numerosissime attività altamente professionali quali studi medici, legali, notarili... Inoltre, l'immobile in oggetto è ubicato a ridosso del viadotto Morandi, principale arteria di accesso alla città, dal quale gode di ottima visibilità (com'è possibile evidenziare dalle grandi insegne ancora visibili che perimetrano tutto il lato est del palazzo), non solo per gli agrigentini ma anche per chi giunge in città dal versante ovest della provincia. Alla luce di quanto sin qui affermato, dunque, risulta priva di fondamento anche l'ulteriore contestazione dell'avv. Genovese che *ictu oculi* ritiene l'immobile privo di alcun particolare pregio e "destinato a magazzino" come se si trattasse di un comunissimo box per auto. Il valore di mercato utilizzato dall'esperto nella stima, tuttavia, se da una parte ha tenuto conto dell'esclusività e del pregio della fabbrica, dall'altra ha comunque considerato lo stato di incuria ed abbandono in cui versa (per altro non gravissimo) prendendo a riferimento un valore medio di partenza pari ad € 2.500,00, in piena coerenza con quanto indicato dall'OMI per

immobili destinati a negozi ed attività commerciali (come in effetti è sempre stato), il cui intervallo di riferimento varia tra € 1.500,00 ed € 3.000,00. Ad avvalorare quanto sin qui esposto si precisa che, nonostante il periodo di momentanea recessione economica, i valori medi di mercato in zona sono rimasti inalterati nel tempo, come si evince dalle quotazioni immobiliari, di seguito allegate, relative ai tre semestri successivi a quello cui l'esperto si è riferita per la redazione dell'elaborato peritale (primo e secondo semestre 2012 e primo semestre 2013).

In merito alle osservazioni prodotte per conto della parte debitrice a firma dell'arch. [REDACTED] la stessa "rileva che nell'elaborato peritale non è stata considerata la superficie di circa mq. 183 relativa allo spazio libero di pertinenza, inscindibile dal locale, ..."; a questo proposito occorre evidenziare che la relazione del c.t.p., non soltanto non contesta in alcun modo il parametro valutativo dell'immobile utilizzato dalla scrivente, ma che addirittura incrementa la valutazione complessiva finale giungendo ad un valore ultimo di €. 1.043.711,64, ben oltre quello stimato dal c.t.u., ed in netto contrasto con quanto asserito dall'avvocato Genovese che contesta la stima dell'immobile effettuata dall'esperto in quanto "di molto superiore al verosimile suo valore commerciale".

Inoltre, l'esperto precisa di non aver trascurato o ommesso alcuna porzione nel proprio elaborato peritale, infatti, aveva già visionato e preso atto della superficie relativa allo spazio libero di pertinenza adiacente al locale commerciale, come si evince dalle diverse foto che sono state allegate a testimonianza di ciò nella perizia (foto 4 e 5), tuttavia, l'esperto non ha ritenuto opportuno effettuare una valutazione a parte, in quanto

si tratta di una porzione non censita autonomamente al N.C.E.U., e pertanto, è stata valutata a corpo direttamente nella stima dell'immobile, includendola già nel parametro valutativo di partenza, nel quale si è tenuto conto complessivamente del bene nella sua interezza.

Con l'auspicio di aver chiarito quanto richiesto dal G.E., la sottoscritta, deposita la presente nota restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e per ogni eventuale azione tecnica.

Agrigento, 25 marzo 2014



Arch. Doride Sajeva

Si allega:

- Copia delle quotazioni immobiliari di *negozi* e di *uffici* relative al primo semestre 2012, pubblicate sul sito dell' Agenzia delle Entrate il 16/10/2012;
- Copia delle quotazioni immobiliari di *negozi* e di *uffici* relative al secondo semestre 2012, pubblicate sul sito dell' Agenzia delle Entrate il 14/06/2012;
- Copia delle quotazioni immobiliari di *negozi* e di *uffici* relative al primo semestre 2013, pubblicate sul sito dell' Agenzia delle Entrate il 15/10/2013.