

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio **Lotto B**

Revisione 2 del 6 Giugno 2022

- **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**
Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
- **Giudice: dott.ssa Federica Bonsangue**
- **Parti:**
[REDACTED]
[REDACTED]
Debitore: [REDACTED]
- **N. Ruolo Gen. N. 205/2015**
- **Data prossima udienza 21 Giugno 2022**

Tecnico incaricato: ing. Eugenio Agnello

iscritto all'Albo Ordine Ingegneri Agrigento al N. 1100
iscritto all'Albo CTU Tribunale Agrigento al N. 326

C.F. GNLGNE72C07A089D
studio in Via Graceffo, 2 - 92100 Agrigento
Cellulare: 3382378603
pec: eugenio.agnello@ingpec.eu

Premessa

Relazione del C.T.U. alla causa N.r.g. 205/2015 in carico alla *Giudice* dott.ssa Federica Bonsangue.

Le parti:

- [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
- **debitore** [REDACTED]

Il sottoscritto ing. Eugenio Agnello, nato ad Agrigento il 7.3.72 ed ivi residente in Via Graceffo n.2, - 92100 Agrigento, ed iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1100, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Agrigento al n. 326, avente C.F. GNLGNE72C07A089D, P.Iva 02467770844 e recapiti: cellulare: 338-2378603, email pec: eugenio.agnello@ingpec.eu

Premesso che

- all'udienza del 7-11-2019 veniva nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe;
- il 19-11-2019 ha prestato giuramento presso la cancelleria per l'accettazione dell'incarico;
- nei giorni 3,4,7 e 12 Febbraio 2020 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;
- l'acconto di 500 euro assegnato dal giudice è stato incassato;
- il 2 Febbraio 2021 ha depositato la propria perizia → **Revisione 0**
- il 4 Maggio 2021 la Giudice F. Bonsangue ha chiesto di riformulare la perizia → **Revisione 1**
- l'11 gennaio 2022 la Giudice F. Bonsangue ha chiesto di integrare l'Indennità di Disoccupazione e di chiarire la questione degli abusi → **Revisione 2**

CIÒ PREMESSO

il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa **la richiesta di integrazioni della Giudice F. Bonsangue** presenta la propria Relazione di consulenza tecnica - Revisione 1 - che in parte è stata **modificata nei paragrafi che nel titolo riportano due asterischi ****. Il perito, con la presente, rassegna i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza degli immobili, le loro caratteristiche, e le conclusioni alle quali è pervenuto.

SOMMARIO

<i>Quesito</i>	3
<i>1. Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori [...]</i>	4
<i>2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali [...]</i>	4
<i>Identificazione dei Beni e rispondenza Catastale</i>	5
<i>** Rev2 Chiarimento richiesto dal Giudice su beni</i> [REDACTED].....	5
<i>LOTTO B - Appartamento in Via De Gasperi 34, Favara</i>	6

** Rev 1 - Stato di Fatto del Fabbricato.....	6
** Rev 1 - Regolarità urbanistica.....	7
** Rev 2 - Stato di possesso del bene - Calcolo Indennità Occupazione.....	10
** Rev 1 - RICERCA STORICA NEL VENTENNIO PROVENIENZA IN ATTI.....	10
** Rev 1 - Metodologia di Stima.....	11
** Rev 1 - Valutazione Appartamento Via De Gasperi 35.....	13
** Rev 2 - Calcolo Indennità di Occupazione.....	13

Quesito

Il quesito del giudice è il seguente:

- 1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori [...]
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali [...]
 - a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento [...]
 - b. all'identificazione catastale dell'immobile [...]
 - c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico [...]
 - d. alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico [...]
 - e. indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione [...]
- 3) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima [...]
 - a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto [...]
 - b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni [...]
 - c. lo stato di possesso degli immobili [...]
 - d. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente [...]
 - e. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente [...]
 - f. se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica [...]
- 4) Provveda inoltre l'esperto:
 - a. alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali [...]
 - b. alla valutazione dei lotti [...]
 - c. ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]
- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie [...]
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti [...]

1. Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori [...]

Sono state compiute le verifiche riguardo la completezza della documentazione presentata dai creditori. Nel dettaglio è stata esaminata la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed è stata verificata anche la completezza della storie del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e non si segnalano dati mancanti, inidonei o non conformi rispetto agli elementi acquisiti.

2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali [...]

In data 10 gennaio 2020 è stata inviata comunicazione per posta raccomandata all'esecutato

██████████ La raccomandata è stata ricevuta in data 20 gennaio 2020. L'avviso prevedeva il sopralluogo per il 21 gennaio 2020. Contestualmente era stata inviata via posta elettronica certificata all'ente creditore all'indirizzo dell'avvocato ██████████

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 21 gennaio 2020 presso l'abitazione dell'esecutato in Via Farag 86, Agrigento alla presenza dello stesso. A seguito di un colloquio telefonico e di un'ulteriore comunicazione per posta raccomandata all'esecutato e al creditore via PEC, il primo sopralluogo si è svolto il 3 Febbraio 2020. I successivi il 4, 7 e il 12 Febbraio 2020. Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici dei beni. Di seguito l'identificazione dei beni.

Identificazione dei Beni e rispondenza Catastale

Il cespite immobiliare oggetto di causa risulta così identificato in catasto:

✓ Beni intestati a [REDACTED]

Lotto	Indirizzo	Foglio	P.Illa	Sub	Zona e Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
FABBRICATI:								
A	Favara	45	742	2	cat. C/2	68 mq	Euro:203,69	Proprietà 100%
	Via De Gasperi 34, P.T	"	"	4	cat. C/2	92 mq	Euro:275,58	Proprietà 100%
B	Favara	45	742	7	Unificata a SUB 8			
	Via De Gasperi 34, P.1°	"	"	8	cat. A/3	6 vani	Euro:210,71	Proprietà 100%
C	Favara Via Teramo, CM Piano T	45	1205	1	cat. C/6	72 mq	Euro:249,14	Proprietà 50% in regime comunione [REDACTED]
D	Porto Empedocle, Contrada Piano del Molo, Piano T	24	87	8	zonal cat. C/2	34 mq	Euro:107,11	Proprietà 100%
		"	387	2	zonal cat. D/7		Euro: 2.270,00	Proprietà 100%
		"	387	3	zonal cat. C/2	169 mq	Euro:322,94	Proprietà 100%

** Rev2 Chiarimento richiesto dal Giudice su beni [REDACTED]

I beni indicati in questa visura aggiornata tengono conto di tutti i beni al momento intestati alla

[REDACTED] anche se diversi da quelli indicati nel pignoramento:

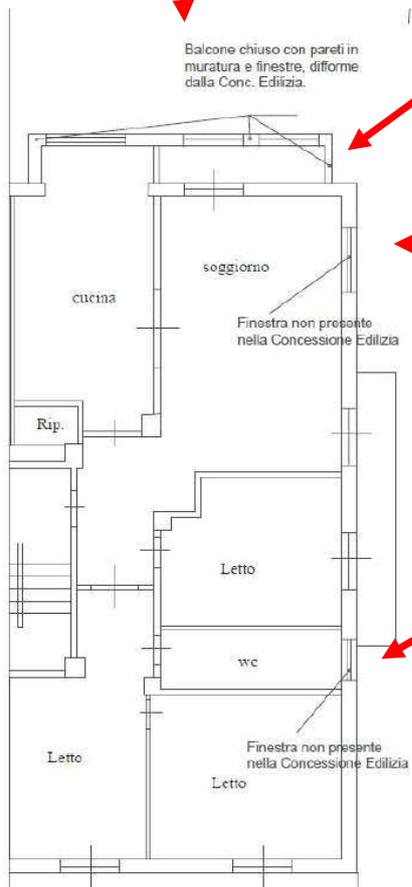
✓ Beni intestati a [REDACTED]

Lotto	Indirizzo	Foglio	P.Illa	Sub	Zona e Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
FABBRICATI:								
C	Favara Via Teramo, CM Piano T	45	1205	1	cat. C/6	72 mq	Euro:249,14	Proprietà 50% in regime comunione [REDACTED]
E	Agrigento Via Farag, 86. Piano S1-T - 1	173	648	1	zona3 cat. A/7	12,5 vani	Euro: 1.517,09	Proprietà 100%
F TERRENI:								
	Agrigento	175	40		Incolt Prod	49 are 90 ca	R.D.Euro:0,52 R.A. Euro: 0,26	Proprietà 100%
	"	"	41		Seminativo	61 are 40 ca	R.D.Euro:31,71 R.A. Euro: 9,51	"
	"	"	58		Seminativo	13 are 10 ca	R.D.Euro:6,77 R.A. Euro: 2,03	"
	Favara	72	423		Pascolo	1 ha 42 are	R.D.Euro:11,00 R.A. Euro: 3,67	"
	"	"	430		Pascolo	95 are 40 ca	R.D.Euro:7,39 R.A. Euro: 2,46	"
	"	"	509		Pascolo	47 are 5 ca	R.D.Euro:3,64 R.A. Euro: 1,21	"
	"	74	65		Seminativo	1 ha 13 are 50 ca	R.D.Euro:38,10 R.A. Euro: 14,65	Proprietà in regime di separazione beni

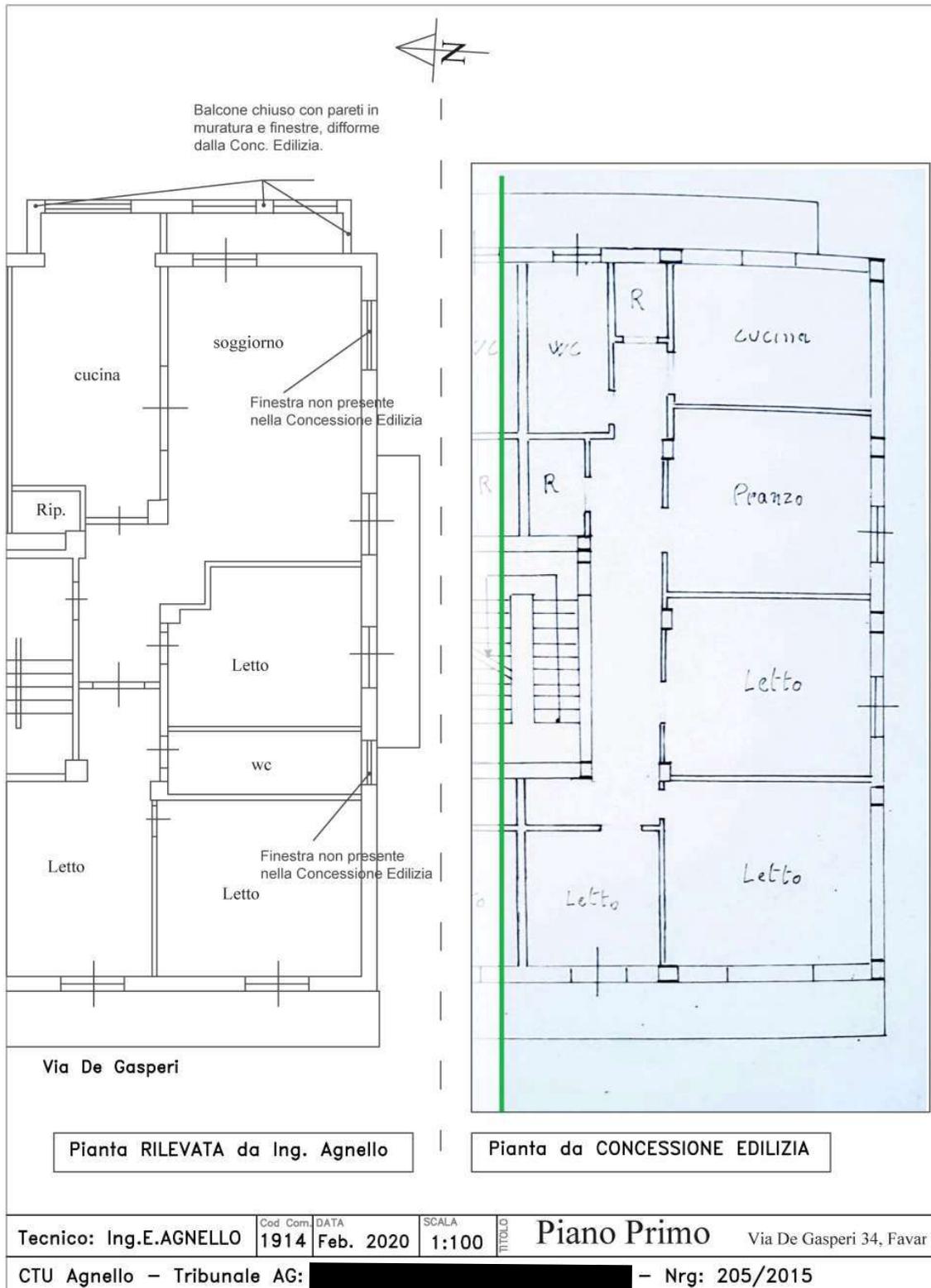
È presente la planimetria catastale. Le dimensioni dei locali sono state verificate e risultano coincidere in buona misura con quelle indicate nelle visure catastali, a parte diversi abusi di seguito dettagliati.

**** Rev 1 - Regolarità urbanistica**

Per quanto riguarda la situazione urbanistica è stata compiuta un'indagine per rilevare il titolo abilitativo edilizio presso il Comune di Favara. È stato trovato un nulla osta per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione di due piani nell'edificio [REDACTED] nella via Alcide De Gasperi. Pratica edilizia n. 745 del 31 Agosto 1968. Nel fascicolo (allegato) sono rappresentati lo schema dei prospetti, delle sezioni, delle fondazioni e delle piante dei vari piani dell'intero edificio. I disegni Da sopralluogo effettuato rispetto ai disegni della Concessione Edilizia sono stati rilevati diversi abusi mai sanati. Gli abusi riguardano alterazione del prospetto con l'apertura di due nuove finestre sul lato Est e della chiusura di un balcone con pareti in muratura, e su queste pareti realizzate tre nuove finestre. Di seguito vengono mostrate le differenze.



Di seguito un raffronto fra rilievo metrico condotto durante il sopralluogo e la Concessione Edilizia.



** Rev 1 - Metodologia di Stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Per la zona in oggetto, ci si è riferiti per la stima, a diverse fonti.

- Si è tenuto conto dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, la cui ricerca ha mostrato i risultati sotto riportati:

Valori aggiornati al 2° semestre del 2020.

Comune di Favara (AG)

Fascia/zona: Semicentrale/De Gasperi-P.S.Mattarella-Della Resistenza-Firenze-Iv

Novembre E Traverse- Kennedy-Zaccagnini

Codice zona: C2. Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazione di tipo economico	Normale	320	430	Lorda

- Si sono ricercati contratti di alienazione di beni simili ma senza successo e soprattutto non recenti. Invece si sono ottenute informazioni più coerenti al lotto in questione dalle Aste Giudiziarie. Nella ricerca fra aste in corso e aste bandite sono stati individuati solo tre beni simili a quelli in oggetto: stessa categoria catastale, destinazione d'uso e ubicazione. Dalle Perizie estimative pubblicate in questi siti sono stati estrapolati i seguenti dati:

Bene di comparazione	BENE 1	BENE 2	BENE 3	Bene oggetto della presente perizia
Indirizzo	Via Cichillo 20	Via Beneficenza A. Mendola n. 18	Cortile delle Ginestre 2	Via De Gasperi 34, Favara
Cat. Catastale	A/3	A/3	A/2	A/3
Rendita Catastale	163 €	371 €	1.337 €	210 €
Superficie Commerciale	172	140	306	124
Fascia/Zona Osser. del Mercato Immob.	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Valore Stimato	93.247 €	71.782 €	191.612 €	46.500 €
Valore Unitario mq	542 €	513 €	626 €	375 €
Coord. Catastali	f. 54 p.2 s.4	f.41 p.1455 s.2	f.41 p.719 s.10	f. 45 p.742 s.7
Distanza da Via De Gasperi	1000 mt	1500mt	1500mt	0mt
Epoca della Stima	2018	2016	2018	2021
Perito	Arch. Alongi	Arch. Grimaldi	Arch. Pullara	Agnello
Numero Ruolo Es. Imm. Trib. AG	152/2016	139/2015	106/2017	205/2015
Fonte dei dati	https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1354281	https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1410136	https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1366440	

I beni presi in considerazione hanno caratteristiche simili a quello in oggetto. Rispetto al bene in oggetto essi si trovano nella stessa fascia di zona individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Inoltre distano dal bene in oggetto, rispettivamente a 1000 mt e a 1500 mt. Per questi tre beni le aste per la vendita sono ancora in corso.

I valori unitari, dei beni comparati, al mq di stima in tabella sono 542 €, 513 €, 626 €. La media fra questi valori è 560 €/mq. Considerato che la forbice dei valori forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari prima mostrata è di $320 \div 430$ €/mq e che nella mia precedente stima avevo scelto un valore intermedio di 375 €, a seguito della presente analisi, la valutazione della presente stima coincide con il valore medio prima calcolato: **560 €/mq**.

Ho anche consultato degli intermediari locali che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima:

- Agenzia Immobiliare Montana Di Montana Alfonso
- Progenius Agenzia immobiliare
- Vero Affare Di Cuschera Geom. Antonino

E che ho rilevato essere coerenti con i valori prima determinati.

Secondo questi riferimenti e quelli descritti nel paragrafo della descrizione del complesso immobiliare, il sottoscritto ha potuto svolgere la valutazione finale.

Secondo questi riferimenti e quelli descritti nel paragrafo della descrizione del complesso immobiliare, il sottoscritto ha potuto attribuire per l'unità immobiliare i seguenti valori.

**** Rev 1 - Valutazione Appartamento Via De Gasperi 35**

La valutazione delle superfici, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno consentito la determinazione dei seguenti calcoli. Per l'unità immobiliare, a seguito delle analisi fin qui compiute, si attribuisce un valore **560 € /mq**.

Quindi moltiplicando 560 €/mq per la superficie lorda dei locali per **124 mq**, otteniamo un valore di mercato del bene €. **69.440,00**

Come già scritto, il bene si considera commerciabile solo a condizione che vengano rimossi gli abusi. **I costi relativi alla rimozione degli abusi** sono di circa 9.000 euro.

Il valore finale di stima al netto degli abusi da rimuovere sarà quindi di €. **60.440,00**

**** Rev 2 - Calcolo Indennità di Occupazione**

Valori aggiornati al 2° semestre del 2021. **Comune** di Favara (AG)

Fascia/zona: Semicentrale / *De Gasperi-P.S.Mattarella-Della Resistenza-Firenze-IV Novembre e Traverse- Kennedy-Zaccagnini- Aldo Moro*. Codice zona: C2. Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore LOCAZIONE (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max	
Abitazione di tipo economico	Normale	1,2	1,8	Lorda

Per la stima si terrà conto della posizione del bene rispetto al centro abitato, dai servizi offerti dall'area e dalle caratteristiche dimensionali del bene. Inoltre si terrà conto del fatto che ci troviamo in una zona semicentrale. Per tutte queste considerazioni sarà scelto il valore massimo fra quelli forniti. Di seguito il calcolo dell'Indennità di occupazione:

Unità immobiliare	Superficie Lorda	Valore Locativo / mq	Valore locativo Stimato
Appartamento in Via de Gasperi 34 Primo Piano	124 mq	1,8 €/mq	223,20 €/mese

L'indennità di occupazione pertanto è di 223,20 €/mese.

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 6 Giugno 2022

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Eugenio Agnello



Di seguito gli ALLEGATI