



## 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;
- che il 19-11-2019 ha prestato giuramento presso la cancelleria per l'accettazione dell'incarico;
- che nei giorni 3,4,7 e 12 Febbraio 2020 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;
- che 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 riformulare la perizia → **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 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**

<b>Quesito</b> .....	3
<b>1. Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori [...]</b> .....	3
<b>2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali [...]</b> .....	4
<b>Identificazione dei Beni e rispondenza Catastale</b> .....	4
<b>** Rev2 Chiarimento richiesto dal Giudice su ben [REDACTED]</b> .....	5
<b>LOTTO C - Magazzino in Via Teramo, Favara</b> .....	5
Stato di Fatto.....	7
Regolarità urbanistica.....	8
Stato di possesso del bene.....	8
<b>** RICERCA STORICA NEL VENTENNIO PROVENIENZA IN ATTI</b> .....	8

** Metodologia di Stima.....	8
** Valutazione Magazzino Via Teramo.....	10

## 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

Lotto	Indirizzo	Foglio	P.IIa	Sub	Zona e Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
<b>FABBRICATI:</b>								
<b>A</b>	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>B</b>	Favara	45	742	7	<b>Unificata a SUB 8</b>			
	Via De Gasperi 34, P.1°	"	"	8	cat. A/3	6 vani	Euro:210,71	Proprietà 100%
<b>C</b>	Favara Via Teramo, CM Piano T	45	1205	1	cat. C/6	72 mq	Euro:249,14	Proprietà 50% in regime comunione
<b>D</b>	<b>Porto Empedocle,</b>	24	87	8	zonal cat. C/2	34 mq	Euro:107,11	Proprietà 100%
	Contrada Piano del Molo, Piano T	"	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**

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

anche se diversi da quelli indicati nel pignoramento:

✓ Beni intestati

Lotto	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Zona e Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
<b>FABBRICATI:</b>								
<b>C</b>	Favara Via Teramo, CM Piano T	45	1205	1	cat. C/6	72 mq	Euro:249,14	Proprietà 50% in regime comunione
<b>E</b>	<b>Agrigento</b> Via Farag, 86. Piano S1-T - 1	173	648	1	zona3 cat. A/7	12,5 vani	Euro: 1.517,09	Proprietà 100%
<b>F TERRENI:</b>								
	<b>Agrigento</b>	175	<b>40</b>		Incolt Prod	49 are 90 ca	R.D.Euro:0,52 R.A. Euro: 0,26	Proprietà 100%
	“	“	<b>41</b>		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	“
	<b>Favara</b>	72	<b>423</b>		Pascolo	1 ha 42 are	R.D.Euro:11,00 R.A. Euro: 3,67	“
	“	“	<b>430</b>		Pascolo	95 are 40 ca	R.D.Euro:7,39 R.A. Euro: 2,46	“
	“	“	<b>509</b>		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

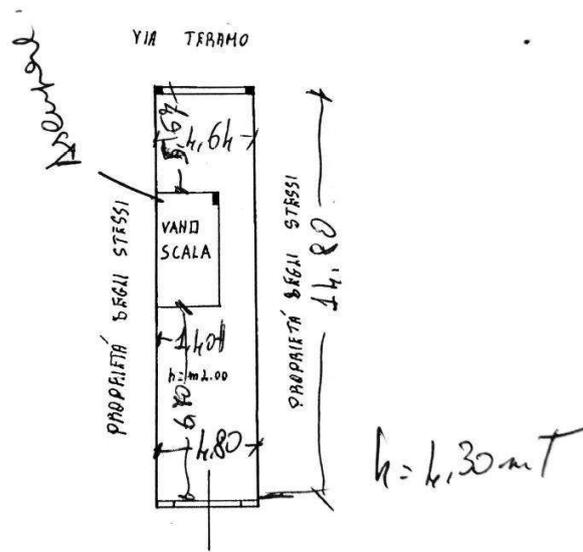
Di seguito l'analisi e la stima del lotto C.

**LOTTO C - Magazzino in Via Teramo, Favara**

#	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Zona e Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
<b>C</b>	Favara Via Teramo, CM Piano T	45	1205	1	cat. C/6	72 mq	Euro:249,14	Proprietà 50% in regime comunione

Beni intestati

Proprietà 50% in regime comunione beni





### **Stato di Fatto**

Il magazzino si trova nel centro abitato di Favara. Coordinate geografiche 37.308638, 13.654276 (<https://bit.ly/2Krjw9Q> Google Maps) in Via Teramo

Il magazzino in questione si trova ad un piano seminterrato di un edificio residenziale.

Il bene è stato costruito prima del 1967 quindi non presenta concessione edilizia. Nel corso degli anni non sono state operate modifiche sostanziali.

L'area circostante è densamente popolata e costituita da edifici ad uso residenziale.

Il Comune di Favara conta circa 32.000 ab. La posizione del bene in questione è centrale rispetto allo sviluppo del centro abitato e quindi non lontano a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della città.

La zona è di tipo popolare e fa parte di un'area a vocazione residenziale. La zona in oggetto presenta una edificazione intensiva con edifici di costruiti in epoca anni '70.

Le strutture di servizio pubblico (chiese, supermercati, ecc.) sono localizzate nel comprensorio abitato ma possono essere raggiunti con l'automobile. Le scuole medie e gli uffici pubblici sono ubicati in città e possono essere facilmente raggiunti con pochi minuti di automobile o a piedi.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'area. Strutture portanti con telaio tridimensionale in cemento armato in opera con travi e pilastri. I solai sono gettati in opera con travi di ferro e riempimento con elementi in laterizio. Non sono presenti corpi in aggetto.

Il bene è costituito da un locale al piano seminterrato e ha una categoria catastale C/6 ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*"

Riguardo le qualità delle finiture il bene si presenta allo stato grezzo (pavimento, pareti e soffitto) e non è dotato di alcun impianto.

Lo stato di manutenzione si rileva discreto.

È presente la planimetria catastale. Le dimensioni dei locali sono state verificate e risultano coincidere con quelle indicate nelle visure catastali.

### **Regolarità urbanistica**

**Dal punto di vista urbanistico** i locali sono in regola ed appartengono ad un edificio che dispone di regolare concessione edilizia.

### **Stato di possesso del bene**

Il bene è nella disponibilità [REDACTED]

### **\*\* RICERCA STORICA NEL VENTENNIO PROVENIENZA IN ATTI**

Ai suddetti coniugi [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in Favara fg.45 part.1205 sub 1 (già costruito su terreno di are 1.00 identificato part.1205) era così pervenuto:

- in parte giusto atto di vendita del 21/01/1969 in Notar Giuffrida, trascritta il 10/02/1969 ai nn.2776/2503, da potere [REDACTED]
- ed in parte per atto di divisione del 30/06/1987 in Notar Vincenzo Lentini, trascritto il 15/07/1987 ai nn.12788/11278, da proprietà [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
dichiaravano in regime di comunione legale dei beni

### **\*\* 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 differientemente 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	
<b>Magazzini</b>	Normale	<b>300</b>	<b>450</b>	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 un paio di 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:

Comparazione:	BENE 1	BENE 2	Beni oggetto della presente perizia
Bene di comparazione	Magazzino, Via Giovanni XXIII	Magazzino, Via Cichillo	Magazzino Via Teramo
Indirizzo	Via G.XXIII	Via Cichillo	Via Teramo
Cat. Catastale	C/2	C/2	C/6
Rendita Catastale	165 €	470 €	249 €.
Superficie Commerciale	54 mq	152 mq	72 mq
Fascia/Zona Osser. del Mercato Immob.	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Valore Stimato	20.500 €	53.274 €	-----
Valore Unitario mq	380 €/mq	350 €/mq	-----
Coord. Catastali	f.45 p.2610 s.2	f.54 p.2 s.1	f.45 p.742 s.2/4
Distanza da Via Teramo	500mt	1000 mt	0 mt
Epoca della Stima	2008	2019	2021
Perito	Arch. Intorre	Arch. Alongi	Ing. E. Agnello
Numero Ruolo Es. Imm. Trib. AG	89/2007	152/2016	205/2015
Fonte dei dati	<a href="http://www.asteannunci.it/aste/pvp/1355223">www.asteannunci.it/aste/pvp/1355223</a>	<a href="http://www.asteannunci.it/aste/pvp/1354284">www.asteannunci.it/aste/pvp/1354284</a>	

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 380 e 350 €/mq. La media fra questi valori è 365 €/mq.

Considerato che la forbice dei valori dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari prima mostrata è di  $300 \div 450$  €/mq e che nella mia precedente stima avevo scelto l'estremo inferiore, a seguito della presente analisi, la valutazione della presente stima (per i beni di Via Teramo) coincide con il valore medio prima calcolato: **365 €/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.

## **\*\* Valutazione Magazzino Via Teramo**

La valutazione delle superfici, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno consentito la determinazione dei seguenti calcoli. Per le due unità immobiliari a seguito delle analisi fin qui compiute si attribuisce un valore **365 €/mq**.

Quindi moltiplicando 365 €/mq per la superficie lorda dei locali per **72 mq**, otteniamo un valore di mercato del bene **€. 26.280.**

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 6 Giugno 2022

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Di seguito gli ALLEGATI

*Eugenio Agnello*



Sezione: A  
N. A. 1100  
Ordine degli Ingegneri  
della Provincia  
di Agrigento  
dott.ing.  
Eugenio Agnello