



## 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 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 parte della perizia suddividendo il lotto F in altri due Lotti uno per il Comune di Agrigento l'altro per quello di Favara ed inoltre per il bene abusivo calcolare i costi di demolizione e poi valutare la particella come solo terreno → **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> .....	4
<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> .....	5
<b>** Rev2 Chiarimento richiesto dal Giudice su [REDACTED]</b> .....	5
<b>LOTTO G – Terreni in C.da Ciavolotta Favara</b> .....	6

Stato di Fatto.....	6
<b>Destinazione Urbanistica.....</b>	<b>7</b>
** Stato di possesso del bene.....	7
** RICERCA STORICA NEL VENTENNIO PROVENIENZA IN ATTI.....	8
** Metodologia di Stima e Valutazione.....	8

## 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 fascicoletti 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 [REDACTED]. 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 [REDACTED].

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
<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 [REDACTED]
<b>D</b>	<b>Porto Empedocle,</b> 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
<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 [REDACTED]
<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>TERRENI:</b>								
<b>F</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	"
	"	"	<b>58</b>		Seminativo	13 are 10 ca	R.D.Euro:6,77 R.A. Euro: 2,03	"
<b>G</b>	<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





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

TERRENI:	Foglio	P.IIa	
Favara	72	423	Favara fg. 72 part.423, per giusto atto di vendita del 30/06/1987 in Notar Vincenzo Lentini, trascritto il 15/07/1987 ai nn.12787/11277, da potere di [REDACTED] [REDACTED]
"	72	430	ATTO PUBBLICO del 17/04/1980 - Voltura in atti dal 02/09/1991 Repertorio n.: 772 Rogante: NIPOTE MARIA Sede: FAVARA Registrazione: UR Sede: Canicatti n: 2593 del 06/05/1980 (n. 456480) da potere [REDACTED] [REDACTED]
"	72	509	Favara fg. 72 part.509, per giusto atto di donazione del 24/06/1991 in Notar Vincenzo Lentini, trascritto il 05/07/1991 ai nn.12466/11110, da potere [REDACTED] [REDACTED]
"	74	65	Favara fg.74 part.65, per giusto atto di vendita del 16/05/1991 in Notar Vincenzo Lentini, trascritto il 30/05/1991 ai nn.10208/9136, da potere [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**\*\* Metodologia di Stima e Valutazione**

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.

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

- 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 online 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:

Comparazione:	BENE 1	BENE 2	Beni oggetto della presente perizia
Indirizzo	C.da Gibisa SS 115 92100 - Agrigento	c/da San Benedetto, Favara Agrigento	C.da Ciavolotta Favara / Agrigento
Descrizione		Elab. Peritale n. 2 Punto U della Perizia	
Superficie Commerciale	20.200 mq	23.552 mq	47.245 mq
Valore Stimato	18.250,00 €	70.656,00 €	-----
Valore Unitario mq	0,9 €/mq	3 €/mq	-----
Coord. Catastali	f.174 p.219 e 220	f.11 P.153	
Epoca della Stima		2016	2021
Perito	Ing. Licata	Ing. Caraccioli	Ing. E. Agnello
Numero Ruolo Es. Imm. Trib. AG	<b>96/2016</b>	<b>171/2012</b>	<b>205/2015</b>
Fonte dei dati	<a href="https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1349361">https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1349361</a>	<a href="https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1389130">https://www.asteannunci.it/aste/pvp/1389130</a>	

I beni presi in considerazione hanno caratteristiche simili a quello in oggetto. Per questi due beni le aste per la vendita sono ancora in corso.

**I valori unitari, dei beni comparati, al mq di stima in tabella sono 0,9 e 3 €/mq. La media fra questi valori è 1,95 €/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.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate / Banca dati delle quotazioni immobiliari non sono stati trovati valori economici di stima riferiti a terreni.

Sulla base dei dati prima mostrati e del valore ottenuto di 1,95 €/mq si ritiene di attribuire il seguente valore unitario: prezzo 2 €/mq,

Calcolo della estensione in mq:

P.IIa	Estensione	HA	ARE	CA	mq	mq	mq	Tot
423	1 ha 42 are	1	42	0	10 000	4 200	0	14 200
430	85 are 40 ca	0	95	40	0	9 500	40	9 540
509	47 are 5 ca	0	47	5	0	4 700	5	4 705
65	1 ha 13 are 50 ca	1	13	50	10 000	1 300	50	11 350
Tot MQ								39 795

### Stima

Superficie terreno	39 795 mq
Valore al metro quadrato del terreno	2 €/mq
Valore complessivo terreno	<b>€. 79 590</b>

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 6 Giugno 2022

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Di seguito gli ALLEGATI

