
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
ELROND NPL 2017 S.r.l..

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Villaggio Mosè (Agrigento)

N. Gen. Rep. 157/2014

Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A 1698
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTFNC76M20G273D

con studio in Favara (Agrigento) via Luigi Pirandello 63
cellulare: 3473854296

email: francesco.castelluccio@ingpec.eu

Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Francesco Castelluccio



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

La presente integrazione alla relazione di Consulenza tecnica d'ufficio è stata resa dal sottoscritto CTU, Dott. Ing. Francesco Castelluccio, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, al n. 1698 A, a seguito richiamo sull'incarico ricevuto all'udienza del 07.06.2021, da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, Dott.ssa Vitalba Pipitone.

All'udienza l'Ill.mo Sig. Giudice rilevava opportuno che si dovesse:

- procedere alla *"stima di una congrua indennità di occupazione"* per l'immobile oggetto di esecuzione;

Pertanto, ai seguito dell'udienza, veniva fissato un sopralluogo presso l'immobile in questione anche su richiesta del Custode nominato, onde poterne accertare le condizioni.

2. SOPRALLUOGO ED INDAGINI DOCUMENTALI

Il giorno 03/07/2021 si teneva il sopralluogo precedentemente fissato. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 10.30 alla presenza dell'esecutato, "A", del custode nominato, l'Avv.

██████████ dell'amministratore giudiziario della procedura di sequestro, il Dott. ██████████
██████████ e del sottoscritto CTU.

Era compiuto un rilievo metrico e fotografico dell'immobile, sia dell'area interna che di quella esterna. In particolare il sottoscritto CTU provvedeva al rilievo di un prefabbricato ubicato al limite Sud Ovest dell'area pertinenziale, non presente all'atto del primo sopralluogo compiuto il 23/07/2016, ma presente già all'atto del sequestro giudiziario in data 31/07/2020.

Durante il sopralluogo il l'amministratore giudiziario poneva l'attenzione sul fatto che l'intero immobile fosse stato usato dalla procedura di sequestro come magazzino, mentre l'esecutato insisteva sull'esistenza di una SCIA per l'insediamento di nuova attività commerciale valida dal 2016, inerente l'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente prendeva atto di tali osservazioni e poneva fine al sopralluogo alle ore 11,45.

In seguito, in data 06/07/2021, ██████████, rappresentante legale dell'esecutato, produceva a mezzo pec allo scrivente copia del documento precedentemente citato a nome di "F".

In data 07/07/2021. lo scrivente informava immantinente il Magistrato di quanto rilevato, richiedendo autorizzazione all'accesso alla documentazione necessaria per poter rispondere

Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Francesco Castelluccio



correttamente al quesito posto e per poter valutare la riduzione di valore dell'immobile data dalla presenza del prefabbricato, oltre ad una proroga alla consegna dell'elaborato peritale.

In data 20/07/2021, lo scrivente formulava al SUAP ed all'UTC del Comune di Agrigento richieste di accesso agli atti rispettivamente, relativi alla SCIA ricevuta e alla congruità edilizia ed urbanistica del prefabbricato rinvenuto sull'area pertinenziale dell'immobile oggetto di esecuzione.

In data 20 e 21/07/2021 il SUAP del Comune di Agrigento forniva allo scrivente la documentazione relativa alla SCIA agli atti.

L'UTC del comune di Agrigento, nonostante i numerosi e continuati solleciti, sia di presenza che per iscritto, forniva risposta all'istanza presentata solamente in data 01/06/2022.

3. ANALISI DOCUMENTALE E STIMA DELLA PIU CONGRUA INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

omissis

Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Francesco Castelluccio



4. STIMA DEL DEPREZZAMENTO AL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO DOVUTO ALLA PRESENZA DEL PREFABBRICATO ABUSIVO SULLA SUPERFICIE DELLA CORTE ANNESSA

Come spiegato in precedenza, all'atto del sopralluogo il sottoscritto CTU provvedeva al rilievo di un prefabbricato ubicato al limite Sud Ovest dell'area pertinenziale (allegato - planimetria), non presente all'atto del primo sopralluogo compiuto il 23/07/2016, ma presente già all'atto del sequestro giudiziario in data 31/07/2020.

Tale immobile (allegato - foto) era costruito in lamiera zincata spessa circa 5 cm, con porta d'ingresso sul lato Nord/Est della corte ed una piccola finestra sul lato Sud/Ovest. Lo stesso risultava cementato al terreno lungo tutti e quattro i lati, onde prevenire infiltrazioni di acqua dall'esterno.

Il suddetto prefabbricato è stato eretto al limite Sud della proprietà, a circa mezzo metro dal confine Sud e a due metri dal confine Ovest della stessa proprietà. Possiede una superficie di 50 mq e si estende per 10 metri in direzione Est-Ovest e 5 metri in direzione Nord-Sud.

Come già esposto precedentemente, in data 20/07/2021, lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Agrigento ottenendo risposta negativa alla presentazione di comunicazione di inizio dei lavori (CILA) o di altra documentazione autorizzativa relativa a tale nuovo immobile da parte di chiunque solamente in data 01/06/2022.

In ogni caso la costruzione di tale prefabbricato contrasta con il regolamento edilizio comunale, che prevede la costruzione di qualunque tipo di struttura in elevazione a non meno di 5 metri dal confine della proprietà, ciò conferma oltre ogni dubbio che tale struttura sia abusiva e non sanabile.

Altresì tale struttura non può essere considerata come temporanea o mobile, essendo essa stessa cementata al terreno e necessitando di opere edilizie per l'abbattimento.

Stabilito ciò lo scrivente ha stimato i costi di dismissione della struttura, compreso il costo di dismissione in discarica del materiale di risulta (senza stimare la ripavimentazione dell'area, anch'essa costruita senza alcuna autorizzazione in passato, quindi non da ripristinare) e il costo delle sanzioni date dalla mancata CILA in **€ 8.000,00**. Il valore del nuovo abuso non è stato considerato nel computo della stima del valore dell'intero immobile, essendo stato realizzato in seguito alla custodia giudiziaria del bene, senza alcuna autorizzazione.



Pertanto la sezione 8 dell'elaborato peritale si trasforma nella seguente:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativa, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento,
Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento (Agrigento, Favara, Porto Empedocle)
Turolo G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008,
Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore, 2010,
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintattico comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Immobile principale | 182,82 | € 1.700,00 | € 310.794,00 |
| Corte annessa (sub 19) | 87,63 | € 1.700,00 | € 148.971,00 |
| | 270,45 | | € 459.765,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 310.794,00 |
| - Valore accessori: | € 148.971,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 459.765,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 459.765,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Negozi e corte annessa | 270,45 | € 1.700,00 | € 459.765,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 68.964,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 39.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:

€ 351.800,25

Dalle risultanze di questa integrazione si ritiene di aver assolto ai quesiti richiesti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Favara, 03 Giugno 2022

Il CTU

Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Francesco Castelluccio

