

Tribunale di Agrigento
- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 1684/1996 R.G. FALL.

G.D.: Dott.ssa Silvia Capitano

RELAZIONE DI C.T.U.

Agrigento, Luglio 2024

Il C.T.U.

Arch. Davide Natale

Tribunale di Agrigento

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 1684/1996 R.G. FALL.

RELAZIONE DI CTU INTEGRAZIONE

♦ PREMESSA

In data 15.03.2024 il G.D. dott.ssa Silvia Capitano, richiamava lo scrivente, già nominato CTU il 02.06.2018, al fine di verificare lo stato dell'istanza di sanatoria edilizia degli immobili in epigrafe trasmessa presso gli uffici comunali, l'aggiornamento ad oggi della situazione ipocatastale e l'attuale stato di utilizzazione o occupazione dell'immobile staggito, effettuando nuovo sopralluogo, atteso che nel sopralluogo del CTU del 2018 l'immobile risultava inutilizzato e sprovvisto di utenze.

Il G.D. onerava altresì il CTU a determinare il canone di godimento mensile dell'immobile medesimo.

♦ INDAGINI E VERIFICHE PRELIMINARI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto lo scrivente CTU, in via preliminare, contattava per le vie brevi il Sig. [REDACTED], quale possessore del bene in parola, al fine di fissare la data di sopralluogo per verificare lo stato di uso e manutenzione dell'immobile medesimo.

Contestualmente lo scrivente inoltrava la relativa istanza di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Agrigento al fine di visionare e ricevere copia della documentazione presente in atti e relativa all'istanza di sanatoria edilizia.

Espletate le dette formalità, prodromiche alla stesura della presente relazione integrativa, in data

24 maggio 2024 lo scrivente, come da accordi intercorsi per le vie brevi con il Sig. [REDACTED], alla presenza del di lui figlio, Sig. [REDACTED], accedeva all'immobile staggito effettuando la necessaria ricognizione sui luoghi, verificandone condizioni d'uso e di manutenzione, eseguendone altresì rilievo fotografico, il tutto per come da verbale all'uopo redatto.

♦ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile già in studio si trova, di fatto, nelle medesime condizioni complessive d'uso riscontrate nel precedente accesso (avvenuto in data 04.07.2018) e nulla in tal senso appare necessario rilevare.

Per quanto riguarda, invece, lo stato di manutenzione del medesimo si deve segnalare un peggioramento delle condizioni nel suo complesso, ed in particolare modo dell'ulteriore ammaloramento sia delle murature perimetrali che delle strutture portanti. Si sono riscontrate, infatti, la presenza di più ampie e diffuse zone di umidità sulle pareti perimetrali, in particolar modo di quella sottomessa al soprastante piazzale prospiciente la S.S: 115, ed un ulteriore, rispetto a quanto già segnalato in precedenza, ammaloramento dei pilastri portanti. Tale condizione, con il suo oramai perdurare da più anni, è certamente degna di attenzione al fine di evitare rischi della stabilità dell'intero edificio.

Si è verificato infatti come quasi tutti i pilastri, che proprio dall'u.i. in esame si dipartono a sorreggere l'intero fabbricato, presentano evidenti segni di degrado, sia del conglomerato cementizio di protezione (copriferro) che delle barre di acciaio (armatura) di cui sono composti. Si sottolinea, altresì, la presenza di ampie zone di ammaloramento del solaio di copertura della stessa u.i., causate da permeazioni idriche provenienti dal soprastante piazzale. Tale complessiva condizione appare per taluni pilastri portanti di seria entità tanto da suggerirne una verifica complessiva e un conseguente intervento di manutenzione straordinaria in tempi celeri.

♦ **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

L'intero fabbricato di cui l'u.i. staggita è parte, come già segnalato è stato edificato senza

regolare concessione edilizia intorno gli anni '80. Dalle verifiche esperite presso l'U.T.C. del Comune di Agrigento è presente la seguente documentazione:

- *domanda di concessione edilizia in sanatoria per le opere ad uso non residenziale Prat. N° 5145 del 30 Settembre 1986;*

Si segnala, a integrazione e modifica di quanto riportato nella Relazione di Stima già depositata, che a seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Agrigento, inoltrata nuova istanza presso lo stesso U.T.C., e relativa alla pratica di concessione edilizia in sanatoria per l'u.i. staggita, che come riportato in Determina dirigenziale del 03/05/2024 l'U.T.C. è stato effettuato un ricalco degli oneri e delle oblazioni dovute.

Tale ricalcolo indica quanto appresso:

Importo Oblazione ex art. 26 L.R. 37/85

<i>importo oblazione già versato:</i>	€ 7.315,62
<i>importo oblazione complessivo da versare</i>	€ 7.384,86
<i>importo oblazione a saldo da versare comprensivo degli interessi:</i>	€ 258,47

Contributo per il rilascio della Concessione ex art. 27 L.R. 37/85

<i>quota contributo afferente agli oneri di urbanizzazione</i>	€ 3.843,78
<i>quota contributo afferente agli oneri di urbanizzazione</i>	€ 3.843,74
<i>interessi legale</i>	€ 0,00

Totale contributo € **6.999,52**

Ed inoltre:

versamento per diritti esame pratica, da effettuare su c.c.p. n. 34286922, intestato a Comune di Agrigento.

€ 50,00

n. 1 marca da bollo di

€ 16,00

TOTALE COMPLESSIVO DOVUTO € **7.323,99**

Risulta evidente, pertanto, in conseguenza di quanto sopra, un differente importo calcolato dall'U.T.C. di Agrigento, inizialmente stimato in € **51.724,41** e invece pari ad € **7.323,99**, con uno scarto di complessivi € **44.400,42**.

Tale differenza, analizzati gli atti presenti presso i medesimi Uffici Comunali, risulta, come detto, avere avuto principio da una errata individuazione da parte dall'UTC di Agrigento nella

originaria domanda di sanatoria dell'immobile staggito il quale inizialmente indicava e inglobava anche altre uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato, e presenti nella domanda in sanatoria menzionata, ma di fatto del tutto estranei e non oggetto della presente relazione.

Si segnala altresì che lo scrivente ha reperito, per tramite dell'Amministratore Condominiale Dott. [REDACTED], la documentazione contabile relativa all'u.i., con indicati i relativi insoluti in capo alla stessa u.i. per un ammontare , alla data del 12.4.2024, pari ad € 7.751,90.

Il tutto come nella tabella allegata.

♦ DETERMINAZIONE DEL CANONE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la determinazione del canone di godimento mensile dell'immobile medesimo appare di dirimente evidenza ribadire le condizioni di manutenzione ed uso in cui versa l'u.i. staggita, condizioni le quali non possono che ridurre notevolmente l'appetibilità del bene limitandone le possibilità di locazione se non dopo l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione in precedenza descritti. Lavori che, tra l'altro, sono di natura condominiale (dovendosi in maggiore parte effettuare su parti comuni), con non indifferenti costi e non certi tempi di messa in esecuzione e realizzazione. Tutto ciò, ovviamente, non può che diminuire di molto l'ofelimità del bene medesimo riducendo conseguentemente il valore di locazione della stessa u.i..

Tanto premesso, analizzato il mercato immobiliare, effettuate le necessarie verifiche attraverso gli operatori del settore immobiliare di Agrigento, e verificate altresì le quotazioni immobiliari ufficiali pubblicate presso il sito dell'Agenzia del Territorio di Agrigento può rintracciarsi un valore locativo mensile complessivo pari ad **€ 1.800,00**.

♦ VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tanto premesso, quindi, tenuto conto dell'analisi già effettuata nella precedente Relazione di Stima già trasmessa (e che nella presente si conferma integralmente), si procede al ricalcolo del differente

valore complessivo di stima decurtando dallo stesso quanto rideterminato dall'U.T.C. di Agrigento
relativamente alle somme dovute per oblazione e oneri concessori.

In conclusione si ha:

N	UNITÀ IMMOBILIARE	CONSISTEN	COEFFICIEN	VALORE €/MQ	VALORE TOT €
1	Locale Commerciale - p. -1	mq 1062,00	1	360,00	€ 382.320,00
2	Corte esterna – p. -1	mq 571,74	1/10	360,00	€ 20.582,64
				SUB TOTALE	€ 402.902,64
				In detrazione per oblazioni e oneri concessori	- € 7.323,99
				TOTALE	€ 395.578,65

Pertanto, il valore complessivo di stima dell'immobile, decurtate le somme per come in tabella, è
pari, in cifra tonda, ad **€ 395.578,65.**



Ritenuto con ciò di aver adempiuto all'incarico conferitogli, ha redatto la presente Relazione di
C.T.U., oltre i suoi allegati.

Agrigento, luglio 2024

IL C.T.U.

Arch. Davide Natale



Allegati:

- *Allegato 1 - Documentazione fotografica;*
- *Allegato 2 - Documentazione catastale;*
- *Allegato 3 – Documenti.*