

Tribunale di Agrigento
- Sezione Fallimentare -

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

G.D.: Dott.ssa Maria Margiotta

RELAZIONE DI C.T.U.

Agrigento, Luglio 2018

Il C.T.U.

Arch. Davide Natale



Tribunale di Agrigento

- Sezione Fallimentare -

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

RELAZIONE TECNICA

♦ PREMESSA

In data 02.06.2018 il G.D. dott.ssa Maria Margiotta, *[...ritenuta la necessità di procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile sito in Agrigento, C/da Fegotto, Foglio 168 - part.lle 444 sub 1 e 444 sub 2...]* e *[...ritenuta, altresì, la necessità di acquisire la documentazione urbanistica dell'immobile, al fine di verificare la regolarità urbanistica del medesimo, acquisendo altresì la documentazione ipotecaria e catastale dell'ultimo ventennio...]*, nominava lo scrivente Arch. Davide Natale, quale estimatore dell'immobile in epigrafe al fine di *[...provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile...]* effettuata nella Relazione di C.T.U. eseguita dall'Ing. Attilio Santini in data 2001, nell'ambito del giudizio n. 1733/1992 dinanzi al Tribunale di Agrigento, ed *[...indicando l'eventuale perdita di valore e le cause, anche connesse all'utilizzo, determinandone, quindi, il valore di mercato...]*, verificando altresì *[...la regolarità urbanistica e la possibilità di sanatoria - e i relativi costi -...]*. Il C.T.U. prestava giuramento in data 08.06.2018



♦ INDAGINI E VERIFICHE PRELIMINARI

In via preliminare lo scrivente C.T.U. procedeva allo studio della documentazione in atti effettuando le opportune indagini di carattere catastale presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e reperendo l'aggiornata documentazione.

Successivamente, in data 04.07.2018, come da accordi con il [REDACTED] il quale possiede, ancora oggi, la disponibilità del bene, si è recato sullo stesso bene effettuando la necessaria ricognizione e operando le opportune verifiche visive, fotografiche e metriche. Il tutto per come riportato nel verbale all'uopo redatto.

♦ RELAZIONE**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in studio è ubicato in Agrigento, Villaggio Mosè, c/da Fegotto. È posto al piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra rispetto al Viale Leonardo Sciascia- a nord del medesimo edificio - e a otto elevazioni fuori terra rispetto il confine sud. È delimitato a Sud da corte esterna pertinenziale all'u.i. in parola, ad Est da Via Michele Lizzi e a Ovest da Vicolo Simone Mosca. Dette vie, da cui l'u.i. ha anche accesso, seguono l'orografia del terreno che declina verso sud generando, così, il piano seminterrato in parola. L'u.i. ha accesso, inoltre, anche dalla suindicata corte esterna posta a sud dello stesso fabbricato, la quale funge da pertinenza esclusiva dell'u.i. e risulta opportunamente recintata.

Alla data del sopralluogo l'u.i. non è utilizzata e non risulta al proprio interno lo svolgimento di alcuna attività né commerciale né di altra natura. Appare priva di fornitura sia elettrica che, dalle notizie apprese in fase di ricognizione, idrica.



L'u.i. è identificata dalle seguenti particelle catastali graffate:

N	Localizzazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
1	Agrigento	168	444	1	C/2	871	3.643,65
2	//	//	//	2	//	//	//

È caratterizzata da un unico ampio vano delle dimensioni utili pari a mq 1062,25 di superficie coperta per una altezza media di m. 3,90 circa, e dal suddetto spazio pertinenziale esterno scoperto che porge mq 571,74, il tutto al netto delle murature e per come già indicato nelle precedente relazione tecnica di C.T.U. a firma dell'Ing. Attilio Santini. La corte esterna è delimitata da recinzione in ferro e vi si accede tramite due cancelli, anch'essi in ferro, uno posto sulla via Lizzi e l'altro su Vicolo Simone Mosca.

L'u.i. è di forma regolare, con pavimentazione in battuto di cemento e priva di finiture e risulta, come detto, del tutto sottomessa rispetto al soprastante parcheggio pertinenziale del maggiore fabbricato, posto a nord e a livello del Viale Leonardo Sciascia.

Tale condizione priva l'u.i. di una ottimale illuminazione e risulta essere, presumibilmente, concausa di notevoli ammaloramenti sia delle murature perimetrali che delle strutture portanti. Si annotano, infatti, la presenza di ampie zone di umidità e di notevoli ammaloramenti di quasi tutti i pilastri portanti ubicati all'interno dell'u.i. del fabbricato maggiore. Tale condizione, con il suo perdurare, è certamente causa di rischio della stabilità dell'intero edificio. Infatti lo scrivente ha verificato come quasi tutti i pilastri, che proprio dal piano seminterrato in studio si dipartono a sorreggere l'intero fabbricato, presentano gravi ed evidenti segni di sofferenza statica. Tali ammaloramenti si manifestano soprattutto nell'assenza, o nel completo degrado, del conglomerato cementizio di protezione (*copriferro*) delle barre di acciaio (*armatura*) che compongono i pilastri, e nella notevole riduzione di sezione dell'acciaio per effetto della corrosione dello



stesso. Ciò è presumibilmente generato anche da umidità di risalita dal terreno sottostante ma, per come verificato, non è possibile escludere una insufficiente calcolazione statica della struttura portante dell'edificio in fase progettuale, o una sua più che errata e inidonea realizzazione. Inoltre si sottolinea la presenza di ampie zone di degrado del solaio di copertura della stessa u.i., causate presumibilmente da copiose permeazioni idriche provenienti dal soprastante piazzale di pertinenza condominiale e adiacente il Viale Leonardo Sciascia. Tale grave e complessiva condizione appare per taluni pilastri portanti di seria entità tanto da suggerire una verifica strutturale dell'intero fabbricato e un conseguente intervento di manutenzione straordinaria in tempi celeri.

A tal fine si rileva che il redattore della precedente Relazione di C.T.U., l'Ing. Attilio Santini, annotava, a seguito del sopralluogo dallo stesso effettuato sul bene in data 15.06.2001: *“Si riscontrano tracce di umidità e qualche piccola infiltrazione di acqua dal tetto”*. Ciò lascia dedurre che, nei 17 anni trascorsi tra la data di sopralluogo esperita dall'Ing. Santini e quella esperita dallo scrivente, l'aggravarsi degli effetti è conseguenza del perdurare delle cause che li hanno generati e che, ancora oggi, non hanno cessato di inficiare le strutture portanti dell'u.i. in studio.

Quanto sopra riportato, infine, si ritiene opportuno che venga segnalato ai proprietari di tutte le u.i. che compongono lo stabile, al fine di porre in essere le dovute azioni.



♦ REGOLARITÀ URBANISTICA

L'intero fabbricato di cui l'u.i. staggita è parte, 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;
- determinazione dell'importo di oblazione (art. 26 L.R. 37/85) del valore di € 45.564,57, del contributo necessario relativo al rilascio della Concessione Edilizia (art. 27 L.R. 37/85) comprensivo di oneri concessori di urbanizzazione di € 3.042,72, al costo di costruzione di € 3.117,12 per un totale di € 6.159,84. Il tutto per complessivi **€ 51.724,41**.

La suddetta domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, quindi, come da informazioni assunte dallo scrivente presso l'U.T.C. del Comune di Agrigento, non presenta motivi o cause di diniego ed è, pertanto, per il suo definitivo completamento, in attesa soltanto delle somme dovute a titolo di oneri concessori e oblazioni, e sopra riportate.

♦ STIMA DELL'IMMOBILE

Occorre innanzitutto premettere che la più che nota crisi finanziaria ed economica che l'intero Occidente ha attraversato in questi anni ha riverberato robustamente i suoi effetti anche, se non soprattutto, sul mercato immobiliare.

Tale crisi, sebbene i parametri finanziari internazionali suggeriscano una sua prossima fine, stenta di fatto ancora ad annullare i suoi effetti soprattutto in quelle zone del Paese che da sempre sono caratterizzate da una depressione economica strutturale. Nel



Meridione italiano in generale, infatti, e in Sicilia in particolar modo, tale crisi economica sembra ancora ben distante dall'esser superata. Tutto ciò ha ancora, quindi, notevoli conseguenze sul mercato immobiliare, limitando enormemente le compravendite di immobili e limitando, altresì, le stesse a mirate e puntuali azioni, ovvero a quelle strettamente necessarie o a quelle altamente speculative.

A tutto ciò bisogna aggiungere anche l'estrema difficoltà di accesso al credito bancario il quale, sebbene teoricamente agevolato da tassi di interesse negativi, è di fatto ancora di non facile ottenimento.

In un contesto economico così delineato è quasi conseguente che le compravendite di immobili con le caratteristiche di quello in studio appaiono più che limitate. Infatti dalle indagini esperite dallo scrivente si evince che le compravendite avvenute nella zona negli ultimi anni hanno riguardato, in via quasi esclusiva, immobili di piccole o medie dimensioni, caratterizzate da un buon livello di manutenzione, e con ingresso, parcheggio e visibilità diretta da Viale Leonardo Sciascia.

Ciò premesso quindi, in considerazione che l'u.i. in studio è, invece, caratterizzata da accesso dalle vie Lizzi e da vicolo Simone Mosca (e non dal principale Viale Leonardo Sciascia); da assenza di visibilità dal succitato viale dal quale risulta inoltre in posizione del tutto sottomessa; da una più che ampia superficie (1000,00 mq circa); da un pessimo stato di uso e manutenzione e, non ultimo, dalla necessità di ultimazione dell'iter di condono edilizio, il grado di appetibilità e di ofelimità dell'u.i. appare molto basso.

A conferma di ciò si è riscontrato che per gli immobili con maggiore appetibilità commerciale, considerata la destinazione urbanistica prevalente della zona in studio e le sue più spiccate caratteristiche, i valori riscontrati variano da 1.200,00 €/mq a 1.900,00



€/mq, mentre per quelli che presentano caratteristiche simili all'u.i. in studio i valori rilevati si attestano al ribasso, indicando stime che oscillano tra 540,00 €/mq e 800,00 €/mq.

Siffatta forbice trova sovrapposizioni possibili, o modifiche in eccesso e/o in difetto, a seconda del potenziale valore di trasformazione dell'u.i. stessa e delle possibilità che la stessa possiede sulla scorta delle sue caratteristiche intrinseche di versatilità, di possibilità di modificare la distribuzione degli spazi interni o di modificare l'attività commerciale pur mantenendo sempre un valore immobiliare appetibile e spendibile. Per immobili di tali caratteristiche, infatti, appare ampia, pur nei limiti di quanto in precedenza detto, la platea dei possibili acquirenti garantendo così non soltanto la possibilità che la stessa u.i. possa essere oggetto non soltanto di compravendita, ma anche, attraverso mirate opere di manutenzione, di messa a reddito, ovvero di locazione, venendone ad aumentare, quindi, il grado di appetibilità commerciale. Caratteristiche, quest'ultime, che consentono di operare ristrutturazioni con bassi costi.

Tali trasformazioni sono oggi, per l'u.i. in studio, quasi del tutto escluse, in conseguenza del pessimo stato di manutenzione e dei conseguenti lavori edili necessari al fine di garantire stabilità all'edificio.

Oneri che sono, comunque, stretta conseguenza di verifiche strutturali. Soltanto dopo queste verifiche sarà possibile, infatti, possedere tutti i dati tecnici necessari per comprenderne le cause, ovvero individuare se la sofferenza statica riguardi esclusivamente il piano seminterrato in studio, e quindi presumibilmente conseguenza dell'umidità di risalita e con costi per la sua risoluzione calcolati in € 50.000,00 circa (con una incidenza, quindi, pari a 50,00 €/mq circa).



Detti costi sono calcolati sulla scorta delle lavorazioni da eseguire su ogni singolo pilastro attraverso: spicconatura e rimozione del calcestruzzo ammalorato; lavaggio, spazzolatura e trattamento dei ferri di armatura con malta cementizia anticorrosiva; ricostruzione della sezione delle strutture portanti mediante l'applicazione di malta tixotropica fibrorinforzata; finitura con malta bicomponente e pitturazione con opportune tinte elastometriche.

Queste lavorazioni, oggi praticate quotidianamente per il ripristino delle strutture armate in c.l.s. dei fabbricati, hanno dei costi medi complessivi pari a 150,00 €/mq.

Calcolata, quindi, la superficie necessaria di intervento in circa 330 mq si risale ai costi totali già indicati e pari ad € 50.000,00 circa.

Se, invece, la attuale condizione di manutenzione dell'u.i. sopra descritta derivi da un difetto di progettazione statica e/o di esecuzione dell'edificio, condizione quest'ultima che prevederebbe una revisione totale della struttura portante del fabbricato, i costi necessari sarebbero di gran lunga superiori e ad oggi non prevedibili.

Per queste ragioni, quindi, appare comunque necessario e congruo operare una ulteriore riduzione, sulla scorta dei parametri di riferimento e dei lavori edili da eseguire, del minore valore individuato in precedenza e pari €/mq 540,00, di 1/3, venendo a ricavare, così, il valore definitivo dell'u.i. pari ad €/mq 360,00.

Infine, detto valore così individuato, e per come già riportato nella precedente relazione di stima di cui si sposano le tecniche di valutazione, viene ad essere modulato attraverso un coefficiente di riduzione per la corte esterna, di una percentuale pari ad 1/10 del valore dell'area coperta.



Al valore così ottenuto vengono detratti i costi degli oneri concessori per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e le spese tecniche necessarie per l'ultimazione della stessa calcolate forfettariamente.

In conclusione si ha:

N	UNITÀ IMMOBILIARE	CONSISTENZA MQ	COEFFICIENTE	VALORE €/MQ	VALORE TOT €
1	Locale Commerciale – p. -1	1062,00	1	360,00	€ 382.320,00
2	Corte esterna – p. -1	571,74	1/10	360,00	€ 20.582,64
				SUB TOTALE	€ 402.902,64
				Detratti oneri concessori	€ 51.724,41
				TOTALE	€ 351.178,23
				IN CIFRA TONDA	€ 351.180,00

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile in parola è pari ad € 351.180,00.



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

Agrigento, luglio 2018

IL C.T.U.

Arch. Davide Natale

Allegati:

- Allegato 1 - Planimetria;
- Allegato 2 - Documentazione Catastale;
- Allegato 3 – Fotografie;
- Allegato 4 – Documenti.

