

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 242/2015 R. G.
PROMOSSA DA**

Creditore: [REDACTED]

(Rappresentato da avv.ti D'aragona U., Contrino R., Serantoni R.)

Contro

Debitore: [REDACTED]

(Rappresentato da avv. [REDACTED])

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	<p>TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI C.F. BNNCGR81M05E373T</p> <p>Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al N.677</p> <p>Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al N. 369</p> <p>Con Studio in Licata via Cap. di Stefano n. 5 Tel. 320 1177476</p> <p>Email: cbennici81@gmail.com Pec: c.bennici@conafpec.it</p>
Approfondimenti sulla Perizia	

Giudice

Dott.ssa Federica Bonsangue



Sommario

1	PREMESSA	2
2	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità	2
3	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	6
4	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene	7
4.1	Premessa sulla valutazione	7
4.2	Superficie commerciale degli immobili	8
4.3	Criteri di stima	9
4.4	Stima	10
4.5	Adeguamenti e correzioni di stima	11
4.6	Prezzo a base d'asta del lotto	11
	Allegati	12

1 **PREMESSA**

Con ordinanza del 27/01/2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bonsangue nominava il sottoscritto Dott. Calogero Bennici, libero professionista con Studio in Licata, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al n. 677 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa dalla ~~XXXXXXXXXX~~ rappresentata e difesa dagli avv.ti D'aragona U., Contrino R., Serantoni R. contro la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ rappresentata a e difesa dall'avv. ~~XXXXXXXXXX~~ con l'incarico di:

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- rinnovare la stima;

riguardante i beni inseriti nella perizia depositata dall' ing. Milia in data 23/07/2022.

Lo scrivente depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 23/03/2023, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina e provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura.

Esperate tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse, il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

2 **QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.**

Lo scrivente, considerato la nota di riscontro da parte del Settore V del Comune di Agrigento del 27/06/2022 con la quale si attestava la non reperibilità della pratica relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata per sanare gli immobili pignorati, ha provveduto inizialmente a ricostruire l'intero fascicolo riguardante la domanda di concessione edilizia tramite l'accesso agli atti depositati presso l'archivio della Soprintendenza di Agrigento e, in seguito, a trovare con un'indagine condotta personalmente presso l'archivio dell'Ufficio tecnico di Agrigento il fascicolo originale dichiarato irreperibile dallo stesso ufficio.

Sulla scorta della documentazione acquisita è stato possibile accertare che per l'intero fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sono state presentate due diverse domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85 e L. 47/85:

- A. domanda dello 02/05/1986 prot. 33535 da ~~XXXXXXXXXX~~ quale ex proprietario (n. pratica 9014);

B. domanda del 16/09/1986 prot. 62164 da ~~XXXXXXXXXX~~ quale possessore (n. pratica 4273).
 Il confronto degli elaborati tecnici prodotti dal precedente CTU con gli elaborati tecnici presenti all'interno dei fascicoli delle due domande ha permesso di constatare che i sub 7/502 e 9/11 fanno parte della domanda di concessione in sanatoria di cui alla lettera A mentre i sub 5 e 501 della domanda di concessione in sanatoria di cui alla lettera B e non di un'unica domanda come sostenuto dall'ing. Milia. Di seguito si riporta il confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi della due concessioni edilizie in sanatoria e la restituzione grafica del rispettivo rilievo metrico elaborata dal precedente CTU.

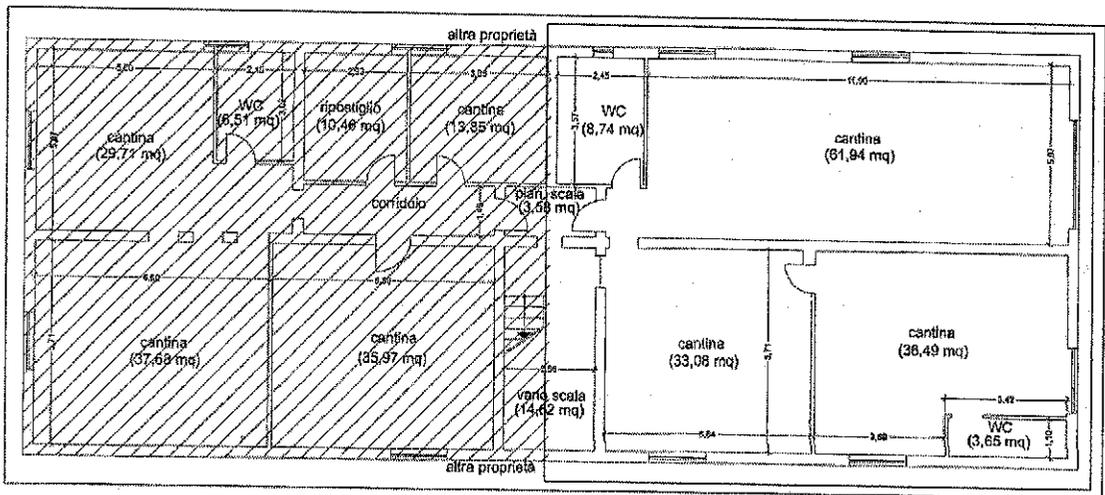


Figura 1 – A dx evidenziate in rosso le unità relative alla domanda di concessione in sanatoria di cui alla letter A, a sx evidenziate con campitura obliqua le unità relative alla domanda di concessione in sanatoria di cui alla lettera B

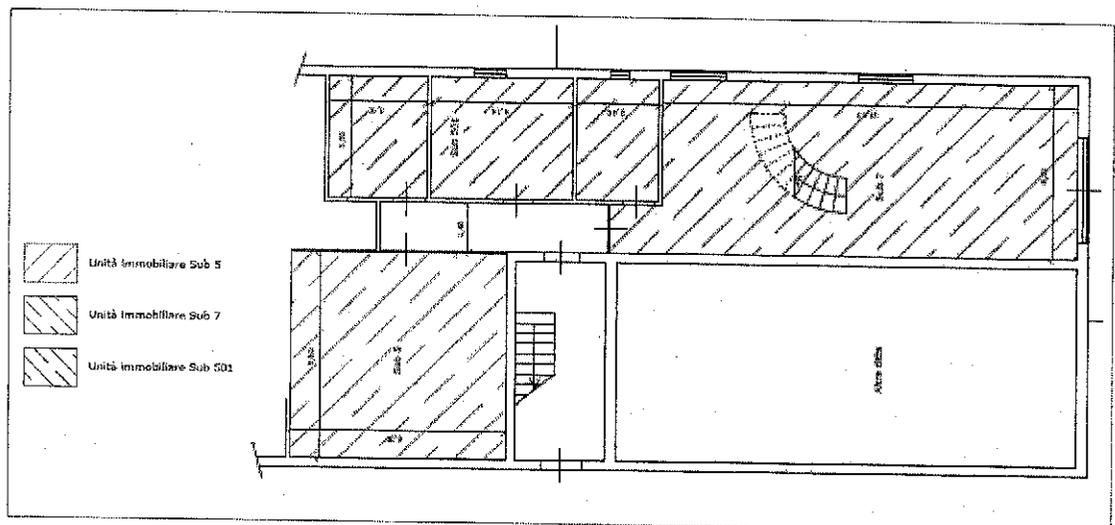


Figura 2 – Pianta piano seminterrato estratta dalla precedente Perizia con indicazione dei sub in trattaggio colorato

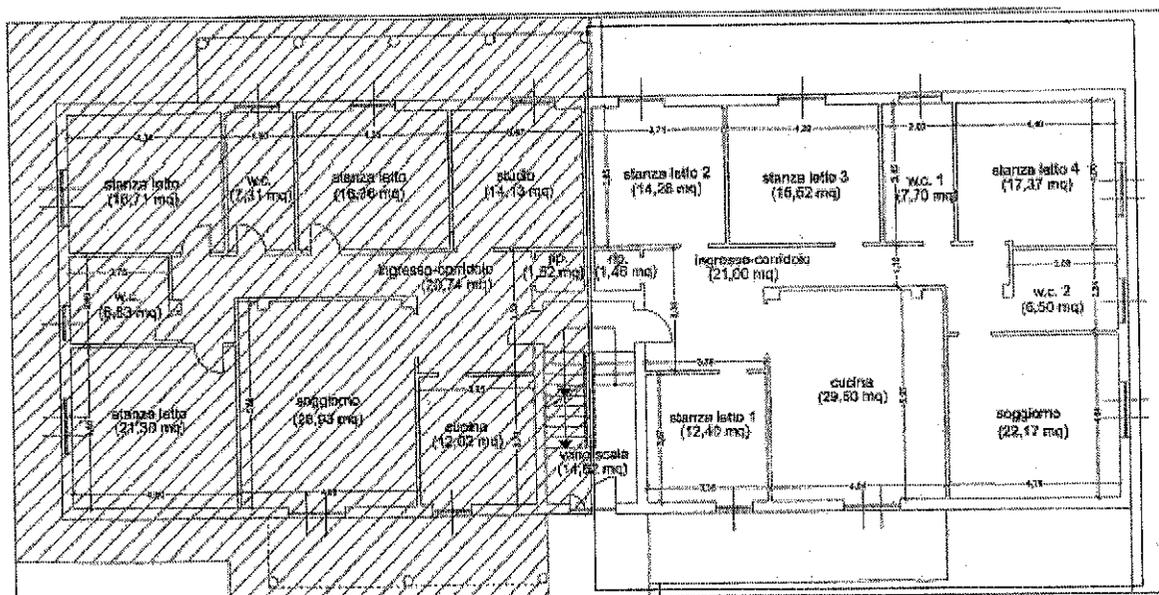


Figura 3 – A dx evidenziate in rosse le unità relative alla domanda di concessione in sanatoria di cui alla lettera A, a sx evidenziate con campitura obliqua le unità relative alla domanda di concessione in sanatoria di cui alla lettera B

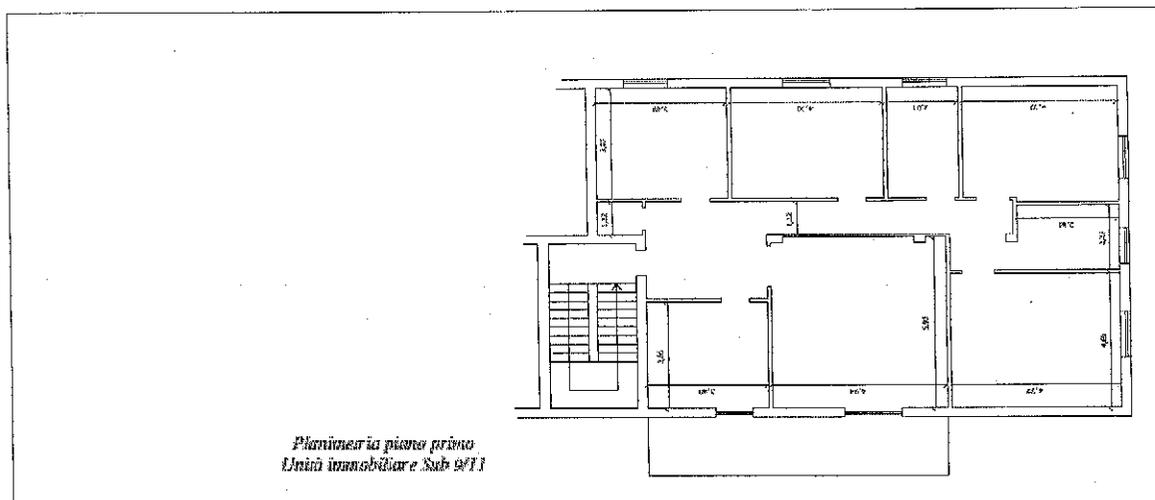


Figura 4 – Pianta piano terra estratta dalla precedente Perizia

L'ufficio tecnico, in risposta al sottoscritto sulla possibilità di rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, ha determinato:

- per il rilascio della concessione relativa alla domanda di cui alla lettera A:
 - o un importo complessivo per gli oneri di oblazione pari a 5.475,33 € su una superficie utile ridotta al 60% di 338,87 mq;
 - o un importo complessivo per gli oneri concessori pari a 1.238,38 € su un volume totale di 965,25 mc;

- per il rilascio della concessione relativa alla domanda di cui alla lettera B:
- un importo complessivo per gli oneri di oblazione pari a 5.487,59 € su una superficie utile ridotta al 60% di 433,15 mq;
 - un importo complessivo per gli oneri concessori pari a 1.914,31 € su un volume totale di 1.492,10 mc;

in entrambi i casi gli importi dovuti sono stati determinati per tutti gli immobili presenti nelle due domande. Considerata la possibilità di poter sanare gli illeciti edilizi per porzioni di fabbricato, su autorizzazione da parte dei titolari, viene calcolato sulla base di quanto sopra riportato la quota degli oneri relativi ai soli immobili pignorati al fine di quantificare i costi da decurtare al valore di stima. L'importo complessivo per gli oneri di oblazione e concessori della domanda di cui alla lettera A relativo ai sub 7/502 e 9/11 si determina sottraendo la quota parte del sub 3.

$$\text{Superficie Sub 3} = (15 * 6,15 * 2,60) * 0,6 = 43,93 \text{ mq}$$

$$\text{Onoeri di Oblazione Sub 3} = \frac{5.475,33 * 43,93}{338,87} = 709,80 \text{ €}$$

$$\text{Volume Sub 3} = 15 * 6,15 * 2,60 = 239,85 \text{ mc}$$

$$\text{Onoeri concessori Sub 3} = \frac{1.238,38 * 238,85}{965,25} = 307,72 \text{ €}$$

Pertanto gli oneri di oblazione dovuta riguardanti i sub 7/502 e 9/11 è pari a 4.765,53 € (5.475,33 € - 709,80 €), mentre gli oneri concessori pari a 930,66 € (1.238,38 € - 307,72 €).

L'importo complessivo per gli oneri di oblazione e concessori della domanda di cui alla lettera B relativo ai sub 5 e 501 vengono di seguito determinati

$$\text{Superficie Sub 5 e 501} = (10,46 + 13,85 + 35,97) * 0,6 = 36,17 \text{ mq}$$

$$\text{Onoeri di Oblazione Sub 3} = \frac{5.487,59 * 36,17}{433,15} = 458,24 \text{ €}$$

$$\text{Volume Sub 5 e 501} = 2,60 * [(7,21 * 5,37) + (6,50 * 6,31)] = 207,30 \text{ mc}$$

$$\text{Onoeri concessori Sub 5 e 501} = \frac{1.914,31 * 207,30}{1.492,10} = 265,96 \text{ €}$$

Pertanto gli oneri di oblazione dovuti riguardanti i sub 5 e 501 sono pari a 458,24 €, mentre gli oneri concessori pari a 265,96 €.

Entrambe le domande risultano carenti di autorizzazione/richiesta allo scarico, autorizzazione igienico sanitaria, perizia giurata. Tali documenti dovranno essere presentati a firma di un tecnico abilitato con un costo stimato di 3.000 € per entrambe le domande di concessione in sanatoria. Tali costi saranno detratti al valore complessivo del compendio pignorato.

Si fa presente inoltre che quanto riportato nella relazione del precedente CTU sull'impossibilità di cambio di destinazione d'uso del locale a piano seminterrato (indicato in perizia con la lettera A) da magazzino ad abitazione a causa di un'altezza pari a 2,20 m inferiore al limite di 2,70 m per essere classificata come abitabile non risulta veritiera. Infatti, l'aggiudicatario potrà richiedere solo ed esclusivamente dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria il cambio di destinazione d'uso ad abitazione per tale unità come previsto dall'art. 5, comma 1, lettera d) della Legge n. 16/2016 (come modificata dall'art. 6 delle Legge n. 23/2021) per il recupero abitativo di sottotetti, pertinenze dei locali accessori e seminterrati in Sicilia.

3 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Sebbene non esplicitamente richiesto il presente confronto viene fatto a causa di alcune inesattezze rilevate nella perizia che condizionano il conteggio delle somme da detrarre al valore di stima.

Il precedente CTU in risposta al quesito n. 3 afferma che:

- per l'unità indicata con la lettera A (sub 7/502), oltre al diverso utilizzo da magazzino ad abitazione, la difformità relativa alla presenza della scala può essere eliminata presentando un aggiornamento catastale Docfa;
- per l'unità indicata alla lettera C (sub 502) risulta difforme rispetto alla planimetria castale a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni eliminabile presentando un aggiornamento catastale Docfa.

Lo stesso quantifica l'importo della spesa per l'aggiornamento di dette difformità in 2.000 €.

Considerato che la scala di collegamento fra piano seminterrato e piano terra:

- non è presente negli elaborati tecnici allegati alla domanda di concessione in sanatoria;
- non rientra nei calcoli strutturali depositati al Genio Civile;
- di fatto unificherebbe due immobili con diversa destinazione d'uso;

non può essere regolarizzata e pertanto dovrà essere demolita con una spesa quantificata in 2500 €, comprensiva di demolizione trasporto in discarica dei materiali di risulta e ripristino del solaio.

Il costo dell'aggiornamento delle difformità relative al sub 502, inoltre, si quantifica in 700 € comprensivi di oneri catastali e prestazione di un tecnico abilitato.

Alla luce di quanto sopra riportato il costo corretto per l'eliminazione delle difformità riscontrate è di 3.200 € che verrà detratto al valore complessivo del compendio pignorato.

4 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

4.1 Premessa sulla valutazione

Il CTU Milia stima l'immobile sulla base:

- della superficie commerciale dallo stesso determinata sulla base dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C;
- dalle quotazioni al mq fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio utilizzando i dati relativi al secondo semestre del 2021 per la zona omogenea E1;
- e dei "Coefficienti di merito" quali: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e la vista, la vetustà dell'edificio.

La riduzione delle superfici relativi ai sub 501/7, 5 e 502 risulta errata in quanto trattasi di unità autonome e non di pertinenze, mentre corretto è il conteggio della superficie del sub 9/11. Un grossolano errore è l'aver sommato le superfici dei locali con destinazione magazzino senza quindi considerare la notevole diversità tra questi in termini di superficie, accesso, rifiniture e presenza di corte.

Per quanto riguarda le quotazioni utilizzate dal CTP e fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio risulta errato l'aver utilizzato i dati relativi alla zona omogenea E1 in quanto gli immobili ricadono nella fascia omogenea E7 con intervalli di valori nettamente inferiori a quelli utilizzati. Inoltre per la fascia omogenea E1 i valori riscontrati dal precedente CTU oscillano per abitazioni civili tra 1.000 e 1.500 €, per abitazioni di tipo economico tra 800 e 1.200 €/mq, per ville e villini tra 1.800 e 2.500 €/mq, mentre nessun dato è riportato per i magazzini. Lo stesso attribuisce senza alcuna motivazione un valore unitario pari a 2.000 €/mq riferibile a ville e villini in condizioni abitabili e allo stato "normale" sia all'appartamento, senza tenere conto del costo necessario da sostenere per portarlo dallo stato grezzo allo stato abitabile, sia ai locali magazzini senza tenere conto della loro destinazione urbanistica e catastale e del loro stato di fatto.

Per quanto riguarda i coefficienti di merito il CTU non fornisce alcuna scala di confronto ma utilizza solamente valori a suo piacimento e tutti prossimi all'unità che a parere dello scrivente non tengono conto dello stato di fatto rilevato.

Di seguito si passa come da ordinanza al rinnovo della stima per il compendio immobiliare in oggetto.

4.2 Superficie commerciale degli immobili

Dalla perizia di stima depositata dall' ing. Milia sono state estratte le seguenti superfici commerciali:

- il locale magazzino censito come subalterni graffati 7/502 presenta una superficie commerciale di 79,72 mq ed una superficie di corte pari a 291,69 mq;
- l'appartamento censito come subalterni graffati 9 e 11 presenta una superficie commerciale di 168,79 mq ed una superficie relativa al balcone di 16,92 mq;
- il locale magazzino censito come subalterno 5 presenta una superficie commerciale di 40,25 mq;
- il locale magazzino censito come subalterno 50 presenta una superficie commerciale di 27,87 mq.

Lo scrivente, al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione, ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante *"le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*. Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione commerciale è rappresentata dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente.

Si riporta in tabella 1 il calcolo della superficie commerciale. La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale riportate nella perizia.

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Subalterni graffiati 7/502 - Magazzino			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie (sub. 502)	79,72	100	79,72
Superficie area scoperta (sub 7)	291,69	30 fino a 25 mq	7,5
		10 quota eccedente (266,69)	26,7
Superficie Totale			113,92
Subalterno 5 - Magazzino			
Superficie magazzino	40,25	100	40,25
Subalterno 501 - Magazzino			
Superficie magazzino	27,85	100	27,85
Subalterni graffiati 9/11 - Appartamento			
Superficie appartamento	168,79	100	168,79
Superficie Balcone	16,92	25	4,23
Superficie Totale			173,02

4.3 Criteri di stima

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza e lo stato dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;
- delle superfici commerciali determinate dallo scrivente;
- dello stato di fatto dei beni.

Tali valori consentono d'individuare, procedendo con il criterio metodologico della stima "sintetica" o "comparazione diretta", quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa. Tale criterio metodologico è utilizzato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari e consente di formulare un giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima.

4.4 Stima

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "suburbana E7", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2022 oscillano:

- per abitazioni in stato conservativo normale e di tipo civile fra 800 e 1200 €/mq;
- per i magazzini nessun dato.

Di contro le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per la località "le Dune Cannatello da via Magellano a Fiume Naro" oscillano per appartamenti in stabili di seconda fascia e con qualità nella media di zona fra 699 e 963 €/mq mentre per i magazzini fra 272 e 552 €/mq;

Secondo quanto riscontrato e tenuto delle caratteristiche dimensionali dei beni in esame e considerato che i valori riportati si riferiscono a beni ordinari di dimensioni medie per i magazzini posti al piano terra mentre per gli appartamenti in condizioni abituali si ritiene adottare:

- per il magazzino censito come subalterni graffati 7/502 un valore unitario pari a 500 €/mq per tenere conto delle rifiniture, dell'accesso, dell'area di corte, della superficie, dell'altezza d'interpiano e rifiniture;
- per i magazzini censiti come subalterni 5 e 501 un valore unitario pari a 272 €/mq per tenere conto delle rifiniture, dell'accesso, della loro superficie, altezza d'interpiano e rifiniture;
- per l'appartamento censito come subalterni graffati 9 e 11 un valore unitario pari a 600 €/mq per tenere conto dello stato grezzo che comporta un costo almeno di 400 €/mq per renderlo abitabile.

Tali parametri risultano, secondo l'esperienza dello scrivente, consoni e rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione dei beni riportata nella perizia del precedente CTU. Il valore dei beni si ricava moltiplicando il rispettivo valore unitario per la loro superficie commerciale.

$$\text{Valore magazzino sub. graffati 7/502} = (113,92 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = 56.960 \text{ €}$$

$$\text{Valore magazzino sub 5} = (40,25 \text{ mq} \times 272,00 \text{ €/mq}) = 10.948 \text{ €}$$

$$\text{Valore magazzino sub 501} = (27,85 \text{ mq} \times 272,00 \text{ €/mq}) = 7.575,20 \text{ €}$$

$$\text{Valore appartamento sub. graffati 9/11} = (173,02 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) = 103.812 \text{ €}$$

$$\text{Valore lotto} = (56.960 + 10.948 + 7.575,20 + 103.812) = 179.295,20 \text{ €}$$

4.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 12.620,39 € così determinata:

- riduzione pari a 5.696,19 € per rilascio concessione edilizia in sanatoria n. pratica 9014 riguardanti i sub 7/502 e 9/11 (oneri di oblazione pari a 4.765,53 € e oneri concessori pari a 930,66 €);
- riduzione pari a 724,20 € per rilascio concessione edilizia in sanatoria n. pratica 4273 riguardanti i sub i sub 5 e 501 (oneri di oblazione pari a 458,24 € € e oneri concessori pari a 265,96 €);
- riduzione pari a 3.000 € per spese tecniche per il completamento della documentazione relativa alle due domande di concessione edilizia in sanatoria;
- riduzione pari a 3.200 € per il ripristino dello stato dei luoghi e aggiornamento Docfa relativi alle difformità urbanistiche e catastali riscontrate dallo scrivente.

Il valore degli immobili al netto delle citate decurtazioni, pertanto, ammonta a:

$$\text{Valore degli immobili al netto delle decurtazioni} = (179.295,20 - 12.620,39) = 166.674,81 \text{ €}$$

4.6 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (166.674,81 * 0,90) = 150.007,33 \text{ €}$$

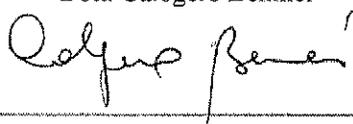
Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **150.077,33 €**.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, li 05/06/2023

Il CTU

Dott. Calogero Bennici



CTU Dott. Calogero Bennici

Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Note di riscontro Ufficio tecnico del Comune di Agrigento
2. Note di riscontro Soprintendenza di Agrigento
3. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima

