

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 85/2011 G.E. dott. Vitalba Marina Pipitone

Esecuzione nei confronti di XXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXX, promossa da ITALFONDIARIO S.p.a.RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Gioachino Agrò, con studio in Canicattì, via Enrico Toti 147, in data 10/05/2017 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere, in relazione ai beni oggetto di esecuzione, ai seguenti quesiti:

- 1) esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;
- 2) sommaria descrizione del bene;
- 3) stato di possesso del bene;
- 4) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 5) verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- 6) accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato;
- 7) l'ammontare delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, la pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Sopralluoghi sono stati eseguiti, previe comunicazioni scritte inviate alle parti, in data 17/06/2017 ed in data 03/08/2017. Per ognuno degli stessi sono stati redatti appositi verbali allegati alla presente relazione. (Allegato 1)

STUDIO TECNICO ING. GIOACHINO AGRO'

1° QUESITO

1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti e precisamente:

- 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un fabbricato sito nel Comune di Agrigento (AG), via Aden;
- 1000/1000 del diritto di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Agrigento (AG), contrada Misilina, distinto al N.C.T. del suddetto Comune con il foglio 174, particelle 201 e 215, per un totale di ha. 0.44.63.

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano avere i riferimenti catastali indicati:

- fabbricato sito nel Comune di Agrigento (AG), contrada Misilina, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune con il foglio 174, particella 308, piano terra, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita €. 288,70, in testa a "XXXXXXXXXX", nato ad XXXXXXXX il XX/XX/XX";
- terreno sito nel Comune di Agrigento (AG), contrada Misilina, distinto al N.C.T. del suddetto Comune con il foglio 174, particella 201, ha. 0.08.90, vigneto 1, R.D. €. 12,87, R.A. €. 3,91 e particella 215, ha. 0.35.73, vigneto 1, R.D. €. 51,67, R.A. €. 15,69, in testa a "XXXXXXXXXX", nato ad XXXXXXXX il XX/XX/XX"

I beni di cui sopra sono stati acquistati con atto rogato dal Notaio Nipote di Favara in data 26/03/2002 da XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, rep. 28845. (Allegato 6)

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento a parte l'indicazione toponomastica, variata d'Ufficio il 25/03/2014, anche se, in realtà, la località è più nota come contrada Gibisa.

Il fondo confina con a nord con il fondo di XXXXXXXX ed il fondo di XXXXXXXX e XXXXXXXX, ad ovest con il fondo di XXXXXXXX e XXXXXXXX a sud con il fondo di XXXXXXXX e XXXXXXXX e con il fondo di XXXXXXXX e XXXXXXXX, ad est con il fondo di XXXXXXXX.

In allegato 11.1 - 11.2 - 11.3 - 11.4 - 11.5 l'estratto di mappa, la planimetria e le visure catastali.

Il fabbricato censito alla particella 308 risulta essere stato accatastato in data 06/03/1992. La situazione reale non corrisponde a quella catastale dato che la planimetria in atto in catasto non comprende la scala esterna e la cucina, realizzata sotto di essa, la veranda, il box, il canile, il deposito attrezzi, il locale al piano sottotetto e la piscina.

STUDIO TECNICO ING. GIOACHINO AGRO

E' necessario, dunque, procedere all'accatastamento dei beni di cui sopra e, successivamente allo stesso, redigere l'APE..
Non si ritiene possibile la suddivisione in più lotti.

2° QUESITO

L'immobile si trova in Contrada Gibisa nel comune di Agrigento, in zona extraurbana. L'accesso è permesso da una stradella che si diparte dalla S.S. 115 che collega Agrigento a Palma di Montechiaro.

L'immobile in oggetto, identificato con le particelle catastali 308 (fabbricato) e 201-215 (terreno pertinenziale), è costituito da una unità abitativa, che si sviluppa su due livelli, uno dei quali è raggiungibile da una scala esterna scoperta, da vari immobili pertinenziali (box, canile, deposito attrezzi) e da un fondo pertinenziale su cui si trova anche una piscina.

Il fabbricato principale ha un corpo di forma pressochè rettangolare ed un prolungamento, nel quale è ubicata la cucina, nella parte sottostante la scala che serve il primo piano. Oltre alla cucina, di cui si è detto, vi è un soggiorno, quattro camerette ed il bagno. Una veranda coperta si sviluppa lungo il lato est ed il lato sud nella zona antistante la porta di ingresso.

Il sottotetto, raggiungibile dalla scala esterna scoperta, è costituito da un unico locale di mq. 98.32 allo stato grezzo ed altezza variabile da un minimo di m. 1.35 ad un massimo di m. 2.65.

Il fabbricato è intonacato. Gli infissi sono in metallo. Le finestre hanno avvolgibili in plastica. Le camere hanno intonaco civile e pavimento in ceramica. I servizi sono piastrellati. L'abitazione risulta fornita di un adeguato numero di punti luce.

L'abitazione ha una superficie lorda di mq. 109.19 e netta di mq. 90.70 ed altezza di m. 3.00.

La veranda coperta ha una superficie di mq. 64.57.

I corpi accessori sono costituiti da:

- box auto con struttura in muratura e copertura in lamiera grecata, dalla superficie coperta di mq. 30.65 ed altezza netta variabile da un minimo di m. 1.95 ad un massimo di m. 2.45;
- canile con struttura in muratura, dalla superficie coperta di mq. 7.02 ed altezza netta variabile da un minimo di m. 1.75 ad un massimo di m. 2.15;
- deposito attrezzi con struttura in muratura e copertura in legno, dalla superficie coperta di mq. 8.70 ed altezza netta variabile da un minimo di m. 1.70 ad un massimo di m. 1.90;
- piscina, dalla pianta che ricorda un numero otto, con dimensioni d'ingombro di m. 10*6.

In allegato 9.1 - 9.2 - 9.3 - 9.4 la planimetria generale, la pianta del piano terra dell'edificio principale, la pianta del sottotetto e la pianta degli edifici accessori.

STUDIO TECNICO ING. GIOACHINO AGRO'

3° QUESITO

L'immobile è al momento occupato dallo stesso esecutato.

4° QUESITO

Iscrizioni a carico di

- in data 10 aprile 2002, ai nn. 6196/577 presso la Conservatoria RR.II., **ipoteca volontaria** di €. 82.634,00 (ottantaduemila seicentotrentaquattro,00), a favore della BANCA INTESABCI S.P.A., con sede in Milano, a garanzia del mutuo fondiario di €. 41.317,00 dipendente da mutuo ai rogiti del notaio Maria Nipote di Favara in data 26 marzo 2002, rep. 28846, iscritta con le agevolazioni di cui al DPR 601/1973;
- in data 23 luglio 2005, ai nn. 18379/5039 presso la Conservatoria RR.II., **ipoteca legale** di €. 12.329,50 (dodicimilatrecentoventinove,50), a favore di MONTEPASCHI SERIT, con sede in Agrigento, a garanzia del credito di €. 6.164,75, ed iscritta senza nessuna agevolazione fiscale;
- in data 12 ottobre 2006, ai nn. 26690/6625 presso la Conservatoria RR.II., **ipoteca legale** di €. 9.222,48 (novemiladuecentoventidue,48), a favore di SERIT SICILIA S.P.A., con sede in Agrigento, a garanzia del credito di €. 4.611,24, ed iscritta senza nessuna agevolazione fiscale;
- in data 01 giugno 2011, ai nn. 11930/9198 presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Agrigento, **pignoramento** favore di Soc. ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma;
- in data 11 maggio 2015, ai nn. 7748/6143 presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Agrigento, **pignoramento** favore di Soc. ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma.

Si segnalano per l'immobile i vincoli derivanti dalle norme sismiche e quelli della legge 431/85 (Legge Galasso).

E' da segnalare che nella concessione n. 1220 del 27/01/1988 risultano essere state asservite al bene le particelle 201 e 215 di mq. 4570, di cui mq. 27 da adibire a parcheggio, con atto rogato dal Notaio Vincenzo Lentini in data 20/01/1988 e trascritto ai n. 2596 registro generale e n. 2298 registro particolare a favore del Comune di Agrigento.

5° QUESITO

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia 1220 del 27/01/1988. In realtà la richiesta riguardava un fabbricato da destinare ad attività agricola (*allegati 8.1 - 8.2 - 8.3 - 8.4 - 8.5 - 8.6*). Nessun altro provvedimento autorizzativo è stato

rilasciato. L'immobile nel suo stato attuale presenta difformità rispetto alla concessione rilasciata:

- è stata variata la destinazione d'uso;
- è stata realizzato un sottotetto servito da una scala esterna;
- è stata realizzata la cucina nella parte sottostante la scala esterna;
- è stata realizzata una veranda coperta di mq. 64.57;
- è stata realizzato un box auto della superficie lorda di mq. 30.65;
- è stata realizzato un deposito attrezzi della superficie lorda di mq. 8.70;
- è stata realizzato un canile della superficie lorda di mq. 7.02;
- è stata realizzato una piscina con dimensioni d'ingombro di m. 10*6.

Per risalire all'epoca di realizzazione delle opere abusive di cui sopra sono stati consultati la carta 1:2000 relativa al volo del maggio 1998 (*allegato 10.1*) e la carta numerica regionale 1:10000 (*allegato 10.2*) relativa al volo del settembre 2003. Ebbene, nella prima si evidenzia la presenza della veranda, nella seconda della scala esterna.

Dunque, il fabbricato è stato realizzato tra il 1989 ed il 06/03/1992 epoca dell'accatastamento. Nella planimetria catastale si evidenzia l'avvenuta trasformazione dell'immobile agricolo in abitazione. Non è presente la veranda che, pertanto, è stata realizzata tra il 06/03/1992 ed il maggio 1998. La scala esterna e, dunque, presumibilmente la cucina è stata realizzata tra il maggio 1998 ed il settembre 2003. Tutte le altre opere sono state realizzate dopo il settembre 2003.

Essendo in presenza di opere abusive, si ricade in uno dei casi seguenti:

a) bisogna verificare la possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 14 della L.R.S. n. 16/2016 (cosiddetta sanatoria ordinaria), che recepisce con modifiche l'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e che recita:

“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita.

4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all' articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1.

5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.”

Dunque, è necessario verificare che sia rispettato il criterio della conformità al momento della presentazione della domanda.

Nella sottozona G6 (Verde di salvaguardia ambientale) in cui si trova il fabbricato (*allegati 8.8 – 8.9*), le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Agrigento vietano qualunque trasformazione edilizia, salvi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Le Norme, dunque, non consentono la modifica della destinazione d'uso del fabbricato, da agricolo a civile abitazione, né, tantomeno, l'edificazione di ulteriori corpi edilizi.

b) non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria (cosiddetta speciale) ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003, come si rileva dall'attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (*allegato 8.7*).

c) riguardo alla possibilità che l'immobile possa beneficiare di una delle sanatorie speciali di cui sopra, poiché il credito è relativo al mutuo contratto in data 26/03/2002, per poter beneficiare della 326/2003 la data ultima di realizzazione delle opere avrebbe dovuta essere quella del 31/03/2003 e tale ipotesi è verificata per la variazione di destinazione d'uso, per la veranda e, presumibilmente, per la scala esterna ed il sottotetto.

Dunque, è possibile, per le opere di cui sopra, per il nuovo proprietario, accedere ai benefici della sanatoria ai sensi della legge 326/2003. Non è ammissibile il condono per il box, per il deposito attrezzi, per il canile, per la piscina che, dunque, dovranno essere demoliti.

STUDIO TECNICO ING. GIOACHINO AGRO'

Bisogna, a questo punto, valutarne i costi.

Si ritiene, che il mutamento di destinazione d'uso rientri nella tipologia 1, che comprende le opere abusive edilizie realizzate o in assenza di titolo abilitativo edilizio o in difformità dallo stesso ed in contrasto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Nella stessa tipologia ricade la veranda.

L'importo dell'oblazione è di €. 100/mq.

La superficie da considerare è:

$$Su = \text{mq. } (32.37+10.05+9.62+9.80+4.80+4.66+9.55+9.85) = \text{mq. } 90.70$$

$$Snr = \text{mq. } (64.57+98.32) = \text{mq. } 162.89$$

$$Sc = Su + 0.60 \text{ Snr} = \text{mq. } (90.70 + 0.60*162.89) = \text{mq. } 188.43$$

Dunque, complessivamente, l'importo dell'oblazione può assumersi di €. (mq.188.43*100€/mq.) = €. 18.843,00

Andranno, inoltre, computati gli oneri di urbanizzazione, diritti comunali, le spese tecniche e l'IVA sulle stesse, oneri per richieste di nulla-osta, e che possono essere valutate, complessivamente, in €. 8.000,00.

In totale, dunque, gli oneri per la regolarizzazione possono essere valutati, in arrotondamento, in €. 27.000,00.

Il costo della demolizione può essere valutato al mc, prendendo in considerazione il Prezziario Regionale per le opere pubbliche del 15/03/2013. Tenendo conto che il box ha un volume di mc. 73.05, il canile ha un volume di mc. 16.50, il deposito attrezzi ha un volume di mc. 17.40. Il tutto per un volume di mc. 106.95.

Il prezzo complessivo sarà: mc. 106.95* €. 5.60/mc. = €. 598,92.

Per la piscina si può applicare un costo di €. 18.30/mc. Considerando un volume di materiale di mc. 25 si ha: 457.50.

Il trasporto a discarica (a Km. 5): mc. 131.95 * €. 0.36/mc. * 5 = €. 237.51

Gli oneri di conferimento possono in linea di massima valutarsi in €. 263.90.

Il totale risulta di €. 1557,83.

A tale importo andrà aggiunta l'IVA nella misura del 22%: €. 1.900.55

In realtà, non si ritiene che tali lavori possano essere eseguiti per tali così limitati importi, visti gli oneri generici che una impresa incaricata va ad assumersi, per cui si ritiene, prudenzialmente, di poter stabilire un costo di €. 4.000,00.

6° QUESITO

Non risulta l'esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato.

7° QUESITO

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, la pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

STIMA DEL BENE

A parere dello scrivente, non è possibile suddividere il bene in diversi lotti. Il valore di mercato del bene va determinato con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile. Il valore così ottenuto andrà opportunamente ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per gli oneri per la regolarizzazione urbanistica degli abusi sanabili.

Per i fabbricati della zona l'osservatorio dei valori immobiliari non fornisce valori di riferimento. Si è allora svolta un'indagine consultando tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio e si è determinato per l'immobile un valore che è stato aumentato del 20% per tener conto del terreno di pertinenza.

Il valore determinato è di €. 400/mq per superficie lorda di riferimento. La superficie lorda viene ottenuta sommando alla superficie lorda un terzo della superficie della veranda ed un quarto della superficie lorda del sottotetto.

Si ha, pertanto: $Sc = mq. (109.19 + 0.33*64.57 + 0.25*110.11) = mq. 158.24$

Valore di riferimento:	€. 600/mq
Valore di riferimento aumentato del 20%:	€. 720/mq
Valore dell'immobile:	€. (mq. 158.24*€. 720/mq) = €. 113.932,80
Oneri per la regolarizzazione	€. 27.000,00
Oneri per la demolizione	€. 4.000,00
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€. 12.439,92
VALORE COMMERCIALE	€. 70.492,88
In arrotondamento	€. 70.000,00

PREZZO BASE: EURO €. 70.000,00 (euro SETTANTAMILA,00)

Canicatti, li 25/09/2017

Il Consulente Tecnico
Ing. Gioachino Agrò