

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE

- FALLIMENTO N. 2127

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro

Curatore: Dr.ssa Patrizia Di Francesco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Agrigento, giugno 2023

IL C.T.U.

Arch. Davide Natale



✦ **PREMESSE**

In data 12.09.2022 lo scrivente CTU è stato richiamato dal G.D. al Fallimento n. 2127 della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. al fine di:

- in ordine al lotto n. 12 costituito dall'Opificio assegnato nel procedimento di divisione al fallimento affinché lo stesso nella relazione:

A) segnali che le particelle oramai sono apprese al fallimento per intero secondo il nuovo stato di diritto e ove necessario apportare le opportune modifiche catastali coerentemente allo stato staggito dalla sentenza; tenuto conto che la relazione di stima del lotto n. 6 relativa allo stesso bene (in atti) che è stata operata a suo tempo nel fallimento non è più corrispondente per consistenza e valore a causa della divisione giudiziale;

B) esprima un parere/revisione del prezzo di vendita, attribuito dall'Ing. V. Licata nel procedimento di divisione, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, anche in esito all'accordo raggiunto con il proprietario della strada dell'Opificio con il fallimento;

- in ordine ai beni immobili di cui al lotto n. 1b (del quale è stato autorizzato un ultimo tentativo di vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova) ed al lotto n. 2 (già appresi al fallimento per l'intera quota) i cui valori economici nell'ultimo tentativo di vendita (espletato nel 2016) sono stati rispettivamente per il Lotto n. 1b pari ad € 8.970,00, per il Lotto n. 2 pari ad € 4.761,06:

C) o affinché lo stesso c.t.u. nella relazione possa esprimere un parere di congruità, ovvero di revisione del prezzo di vendita dei due lotti sopra indicati; ciò, anche per consentire agli Organi Fallimentari di valutare l'eventuale convenienza a rinunciare alla liquidazione degli stessi beni

dall'Ing. Licata in data 2014, e relativi al procedimento Rg n. 832/2013 del Tribunale di Agrigento, non risulta presente. Se ne deduce, pertanto, che la sua realizzazione è certamente successiva alla data 2014. Si annota che, dalle verifiche effettuate, non è stato possibile riscontrare alcun atto autorizzativo presente presso gli uffici competenti del comune di Raffadali e relativo alla struttura medesima che, pertanto, risulta edificata in spregio alle norme urbanistiche vigenti e da considerarsi, quindi, quale abuso edilizio. Inquadrate la situazione di fatto si sono eseguite dettagliate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Raffadali, ove si è potuto accertare che la struttura succitata non è urbanisticamente sanabile in quanto, ricordando la sua edificazione proprio sul confine nord/est del lotto con la particella limitrofa, non rispetta il prescritto distacco dal confine previsto in ml 5,00 come da norme tecniche attuative dello strumento urbanistico vigente. Tanto premesso la struttura così realizzata deve considerarsi abuso edilizio non sanabile e soggetta a demolizione. Vista la sua forma, dimensione e natura tipologica, si stimano le opere per detta demolizione e messa in pristino dei luoghi in € 8.000,00.

Si rileva, infine, che il fabbricato in esame, dalle verifiche presso l'Agenzia del Territorio, risulta ancora in testa ai coniugi:

- 1 **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal
20/02/2003
*Diritto di: Proprietà per 500/1000 in regime di comunione
dei beni con XXXXXXXXXXXX;*
- 2 **XXXXXXXXXXXX**
(CF XXXXXXXXXXX) nata
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
*Diritto di: Proprietà per 500/1000 in regime di comunione
dei beni con XXXXXXXXXXXX*

Invero, la sentenza del Tribunale di Agrigento n. 614/2017 pubbl. il 13/04/2017, ha previsto la divisione dell'originario compendio immobiliare appreso al Fallimento in epigrafe, attribuendo allo

stesso la sola particella di terreno foglio 20 – n. 294 – ovvero l’opificio. Detta annotazione non risulta ancora registrata presso l’Agenzia del Territorio.

Occorre infine annotare che:

- con la Sentenza di cui sopra non è stata trasferita al Fallimento la stradella di accesso all’Opificio medesimo, identificata in catasto al foglio 20 part.Illa 162 -. Questo ha comportato la necessità di porre in essere, in data 04/2021, da parte della Curatela, un accordo privato tra il Fallimento stesso e il proprietario della detta particella 162, atto a garantire l’accesso all’opificio in parola che, di fatto, si identifica come un lotto intercluso. In detto accordo, però, non è fatto cenno che, per giungere al fabbricato, è altresì necessario attraversare anche la part.Illa 293 che, di fatto, interclude del tutto la particella 294. Rilevata tale condizione si è proceduto da parte della curatela, in data 05/2023, ad integrare e modificare l’accordo menzionato, inserendo nello stesso la part.Illa 293.

- anche in considerazione di quanto sopra si rileva che in data 11/04/2003 è stata rilasciata dal Comune di Raffadali autorizzazione al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per l’installazione di una struttura precaria in acciaio, delle dimensioni di mt 2,50 x 4,50 circa, adiacente il corpo di fabbrica sul lato ovest, per la collocazione di impianti tecnologici a servizio del fabbricato, e posta sulla part.Illa 293 del foglio 20. Detta struttura quindi, e i relativi impianti tecnologici ivi ubicati, insistono, oggi, sulla menzionata particella 293 non in testa al fallimento. Un eventuale uso degli impianti a servizio delle attività proprie dell’Opificio necessita, pertanto, di una completa revisione.

✦ **CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI DEI BENI**

In relazione al profilo estimativo occorre innanzitutto segnalare l'ampio lasso di tempo trascorso tra la stima effettuata dallo scrivente, settembre 2008, e l'attualità. Ciò comporta inevitabilmente la necessità di dover considerare le innumerevoli modificazioni che nel tempo si sono verificate, con le conseguenti ricadute sugli aspetti e sui criteri di valutazione. Infatti, sotto il profilo squisitamente estimativo, può indicarsi che la già nota e più che rilevante crisi economico finanziaria dell'ultimo decennio, che ha riverberato pesantemente i propri effetti soprattutto sul mercato immobiliare, ha determinato la forte riduzione delle transazioni e condizionato un forte ribasso dei singoli valori attribuiti ai cespiti. Su questo più che povero sfondo economico, la pandemia degli ultimi due anni ha pesantemente fatto risentire i propri effetti negativi, ancora in parte non esattamente delineati, sferzando un duro colpo al già asfittico mercato immobiliare. Tutto questo trova riscontro nell'indagine di mercato immobiliare effettuata attraverso la consultazione delle agenzie ufficiali di intermediazione immobiliare operanti sulla piazza di riferimento ed anche attraverso il successivo raffronto con la Banca dati ufficiale dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio e l'ulteriore raffronto con dati concretizzati per immobili aventi caratteristiche paragonabili a quelli in stima.

Quanto in precedenza appare verificato, seppur in maniera differente, sostanzialmente sia per i terreni che per i fabbricati oggetto della presente, essendo di fatto inglobati nel medesimo modo all'interno delle stesse dinamiche del mercato economico e immobiliare del comune di riferimento.

Nello specifico, relativamente all'immobile di cui al Lotto di Vendita 12, occorre sottolineare, inoltre, la destinazione specifica dell'immobile in parola, quale appunto immobile a destinazione produttiva con specificità elevata (caseificio). Detta condizione, come facilmente desumibile, riduce l'ofelimità del bene stesso riducendo, pertanto, la sua valutazione complessiva.

In ultimo va sottolineato, sotto il profilo economico/finanziario, come appare del tutto evidente che oggi l'aumento vertiginoso dei tassi di inflazione, con il conseguente aumento del costo del denaro e dei tassi di interesse (che per loro natura sono così disposti proprio per deprimere l'economia al fine di ridurre tassi di inflazione troppo elevati), fanno sì che qualsivoglia intrapresa imprenditoriale abbia da sostenere costi molto più elevati rispetto al periodo precedente, rendendo quindi, in territori economicamente già fragili e asfittici come quello in esame, ancor più ardua qualsivoglia operazione economica produttiva.

Tanto premesso, quindi, si è potuto accertare che:

- relativamente ai lotti di vendita LOTTO 1B e LOTTO 2, sono già stati espletati vari tentativi di vendita per i quali, fra l'altro, nell'ultimo dei medesimi il loro valore è stato individuato, rispettivamente, in € 8.970,00 (Lotto 1B) ed in € 4.761,06 (Lotto 2) e che, pertanto, in conseguenza di quanto in precedenza riportato relativamente alle condizioni sia economico/finanziarie del momento storico attuale che del mercato immobiliare del comune di riferimento, e altresì considerato lo stato complessivo dei medesimi beni, appare che i valori sopra riportati siano da considerarsi congrui.
- Per quanto riguarda il LOTTO 12 (opificio), in considerazione delle risultanti dell'analisi effettuata dallo scrivente e tenuto conto, altresì, di quanto sopra già riportato in merito all'attuale situazione economica e del mercato immobiliare, pur considerando del tutto condivisibili i metodi estimativi utilizzati nella relazione di stima a firma dell'Ing Licata, si perviene a valori unitari di stima pari ad €/mq 600,00.
- Pertanto si ha:

$$\text{VALORE DI STIMA OPIFICIO} = \text{€/mq } 600,00 * \text{mq } 360,00 = \text{€ } 216.000,00$$

A questo valore è necessario, altresì, detrarre:

- costi relativi alla demolizione degli abusi edilizi sopra menzionati stimati complessivamente in € 8.000,00; in definitiva si ha:

Valore di stima: € 216.000,00

A detrarre:

€ 8.000,00 (demolizione opere abusive e messa in pristino dei luoghi) **TOTALE VALORE DI**

STIMA: € 208.000,00

CONCLUSIONI

Ritenuto con ciò di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto trasmette la presente di Relazione di C.T.U, comprensiva dei suoi allegati appresso elencati.

- *Allegato 1 - Documentazione;*
- *Allegato 2 - Elaborati grafici;*
- *Allegato 3 – Elaborati fotografici.*

Agrigento, giugno 2023

IL C.T.U.

Arch. Davide Natale

