

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 175/2019

**Promossa da
LINK ASI LIMITED
Quale mandataria di ISIDE SPE S.r.l.
Contro.....**

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto n. 2”

Corpo di fabbrica allo stato grezzo, in Lampedusa e Linosa, duplice ingresso in Via Lungomare L. Rizzo nn.41-43 e Via Isolato Ajello n. 5, al PT con relativa pertinenza e 1°P. Censito al Catasto Fabbricati di Lampedusa e Linosa al foglio 18, part. 178, subb. 1, 2 e 4, Cat. F/2, Lungomare Luigi Rizzo n. 5 Piano T.

Elaborati:

⊕ **Relazione Lotto n.2**

⊕ **Allegati Lotto n.2**

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro

Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1751

Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 933

C.F. MGR GRN ROM 024 089 T

P. No. 0277810046

Arch. Gabriele Magro

Sezione A

Sezione Esecutiva

Udienza di Nomina: 03/01/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Arch. Gabriele Magro _ Via Dante Alighieri, 235 92100 Agrigento _ Tel: 3206018665 _ magrogabriele@gmail.com _ magrogabriele@pec.it

① Premessa, incarico e giuramento

Con ordinanza del 03/01/2024, l'ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di Agrigento, Dott.ssa Federica Bonsangue, richiamava il sottoscritto Arch. Gabriele Magro, libero professionista con studio in Agrigento nella Via Dante Alighieri n. 235, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1751 e al n. 933 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Agrigento, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, promossa da **LINK ASI LIMITED** contro

Lo scrivente riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E. nel rispetto dei seguenti termini:

- 1) al C.T.U., il termine di 90 giorni dal ricevimento del suddetto provvedimento per trasmettere alle parti per via telematica bozza della relazione svolta;
- 2) alle parti, il termine di giorni 30 per trasmettere al C.T.U. per via telematica le proprie osservazioni sulla relazione;
- 3) al C.T.U., il termine di giorni 30 per depositare in cancelleria il deposito della relazione definitiva.

Rinviava, infine, all'udienza del 25/06/2024.

Lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., Dott.ssa Federica Bonsangue, esaminati i fascicoli di causa ed effettuate le necessarie operazioni di consulenza, si pregia di rassegnare la presente bozza di relazione, nel rispetto dei quesiti ricevuti.

② Quesiti posti dal G.I.

L'Ill.mo G.E., Dott.ssa Federica Bonsangue, con Ordinanza del 03/01/2024, disponeva il richiamo del C.T.U., che acquisiva contezza dei quesiti posti:

[...] rilevato che agli atti del fascicolo è stata depositata una relazione redatta nel corso di altro procedimento (r.g. 842/2013), dalla quale emerge che nel cespite costituente il lotto 2 sono stati effettuati consistenti lavori da parte del debitore esecutato che, oltre a pregiudicare la stabilità dell'immobile posto al piano superiore, rendono con ogni probabilità necessari lavori di consolidamento strutturale;

rilevato che sulla scorta di quanto indicato dal c.t.u. in detta relazione (r.g. 842/2013) - che in parte non trova riscontro nella relazione di stima redatta nella presente procedura, posto che

l'esperto non è stato informato, con ogni probabilità, di dette circostanze da parte del debitore esecutato - l'aggiudicatario ha formulato una serie di quesiti dai quali emerge la necessità di ulteriori approfondimenti tecnici;

pertanto, appare opportuno provvedere al richiamo dell'esperto, sia per dare atto nella relazione di stima delle vicende che hanno interessato l'immobile, sia per risolvere i quesiti di natura tecnica formulati dall'aggiudicatario, sia per valutare se effettivamente l'immobile, alla luce dei probabili abusi realizzati, ha un valore inferiore rispetto a quello riportato nella relazione di stima;

letta, inoltre, la documentazione depositata dal creditore intervenuto, dalla quale emerge che una porzione dell'immobile non è di proprietà del debitore; [...]

[...]

che, pertanto, appare necessario verificare – anche tenuto conto della documentazione agli atti del presente fascicolo (sentenza del Tribunale di Agrigento n. 323/2019 pubblicata il 6.3.2019), nonché delle planimetrie catastali precedenti all'acquisto o ai lavori di ristrutturazione effettuati dall'esecutato – l'effettiva estensione dell'immobile di proprietà dell'esecutato da porre in vendita, con conseguente esclusione della porzione di circa 40 mq che non è di sua proprietà; [...]

[...]

ritenuta, alla luce delle argomentazioni che precedono, la necessità di integrare la relazione di stima sulla base delle sollecitazioni sopra indicate, e con la conseguente riformulazione del prezzo di stima, e la precisazione che nella relazione andranno inserite le opere da realizzare per separare la porzione oggetto di rivendica dall'immobile oggetto di esecuzione, i cui costi andranno decurtati dal valore di stima; [...]

③ Risposta ai quesiti posti dal G.E.

[...] l'aggiudicatario ha formulato una serie di quesiti dai quali emerge la necessità di ulteriori approfondimenti tecnici;

pertanto, appare opportuno provvedere al richiamo dell'esperto, sia per dare atto nella relazione di stima delle vicende che hanno interessato l'immobile, sia per risolvere i quesiti di natura tecnica formulati dall'aggiudicatario [...].

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, al fine di poter rispondere in maniera esaustiva ai nuovi quesiti posti dall'Ill.mo G.E., ritiene opportuno premettere quanto segue:

Lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Lampedusa e Linosa, dapprima a mezzo PEC inviata in data 07-01-2022 e, successivamente,

raggiungibile sia dalla ripida scalinata posta sul fronte sud del lotto, che dalla sopraelevata strada carrabile. Si nota inoltre che gli accessi al fabbricato dal Lungomare Luigi Rizzo, all'epoca erano due anche se, come si nota dalla pianta del piano terra, era già predisposta una terza apertura che immetteva sul piccolo vano a nord-est. Ciò infatti è confermato dal fatto che il progetto prevedeva la realizzazione della terza apertura su via Lungomare Rizzo. Lo scrivente non ha ottenuto da parte dell'UTC di Lampedusa e Linosa alcuna documentazione inerente gli eventuali titoli autorizzativi rilasciati ai sigg.....

- In data 10-11-2005, a nome della ditta, la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Agrigento rilasciava Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 1099, pratica BN 15347, per il progetto di "manutenzione ordinaria e straordinaria di un magazzino, al fine di adibire lo stesso a locale piano-bar in via Lungomare L. Rizzo n. 44, distinto in catasto al foglio 18 particella 178". **(Cfr. All. 1.3)**

Dalla rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile negli elaborati progettuali, si evince la presenza di **una sola elevazione** al piano terra, costituita da un grande unico vano, da un piccolo vano sul fronte nord-est e da due grotte **comunicanti** sul fronte ovest. In tali elaborati dello stato di fatto (ma anche in quelli di progetto) si nota la rappresentazione del locale sul fronte nord- ovest, oggetto della sentenza del Tribunale di Agrigento n. 323/2019. Dagli elaborati progettuali si nota come la prima elevazione non fosse più presente e il terzo accesso su via Luigi Rizzo non ancora realizzato ma identificato sia in pianta che in prospetto negli elaborati dello stato di fatto ma che il progetto prevedeva la sua realizzazione per dare accesso al locale deposito bar.

- In data 19-06-2013, a nome della ditta....., veniva presentata istanza presso la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Agrigento per la "ricostruzione di un fabbricato preesistente demolito, destinato a casa vacanze, sito in isolato Aiello [...]"
Dagli elaborati si evince che il progetto prevedeva la ricostruzione della prima elevazione per poter realizzare due mini appartamenti da adibire a casa per vacanze. **(Cfr. All. 1.4)**
Di tale progetto però non si è rinvenuto alcuna autorizzazione eventualmente ottenuta.

2) **Istanza accesso agli atti presso UTC di Lampedusa e Linosa**

In data 01-02-2024 e successivo sollecito dell'08-03-2024 lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso l'UTC del Comune di Lampedusa e Linosa.

In data 11-04-2024, il sottoscritto riceveva a mezzo PEC dall'UTC del Comune di Lampedusa e Linosa lettera di accompagnamento alla documentazione richiesta che gli perveniva in forma

cartacea a mezzo raccomandata in data 29-04-2024.

Dalla documentazione fornita si riscontrava quanto segue:

- Con determinazione dirigenziale n. 5 del 11-01-2007 la ditta otteneva **Permesso di costruire n. 3 del 11-01-2007** – pratica edilizia n. 6 -346/2005 con il quale si autorizzava il progetto di “manutenzione ordinaria e straordinaria di un magazzino al fine di adibire lo stesso a locale piano-bar in via Lungomare L. Rizzo n. 44 distinto in catasto al foglio 18 particella 178”.

Tale progetto, munito di Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 1099, pratica BN 15347 della Soprintendenza B.B.C.C.A.A., come sopra descritto rappresentava lo stato di fatto e di progetto dei luoghi per così come lo scrivente li riscontrava durante il sopralluogo del 21-01-2022, anche se, alla data del sopralluogo, non ultimati.

(Cfr. All. 2.3 – Permesso di costruire n. 3 del 11-01-2007).

- In data 20-09-2019 veniva redatta dal Geom....., dipendente dell'UTC del Comune di Lampedusa e Linosa, su richiesta del Comando di Polizia Municipale e su incarico verbale del Responsabile del Settore VI, congiuntamente a personale appartenente al Settore V di Polizia Municipale [...] e su segnalazione del Tribunale di Agrigento del 07-03-2019, relazione tecnica, a seguito di sopralluogo, sullo stato dei luoghi e sulla corrispondenza delle opere realizzate a quelle autorizzate con Permesso di costruire n. 3 del 11-01-2007.

Si intende sottolineare che tale relazione non era stata fornita in precedenza allo scrivente.

Da tale relazione di sopralluogo si riscontra che “[...] *la parete a confine con la proprietà..... precisamente con il terreno identificato catastalmente come corte della particella 718 di mq 40 circa, nei grafici “Elaborati stato attuale e elaborati stato futuro” tale parete di confine risulta disegnata in muratura e con un varco di accesso. In atto è stato realizzato un arco a tutto sesto in conci di tufo calcareo del luogo e soprastante muratura in pietra calcarea del luogo e la chiusura dello stesso arco con laterizi forati intonacati al grezzo. Tali lavori hanno precluso l’accesso nell’area oggetto di contenzioso. Gli stessi risultano realizzati in **parziale difformità** al titolo edilizio rilasciato, in quanto dalla consultazione e verifica degli allegati grafici a corredo del permesso a costruire sopracitato [...] la parete di confine tra le due proprietà in contenzioso così come sopradescritto, risulta segnata graficamente dal tecnico progettista, un varco di accesso alla porzione di terreno identificato catastalmente come corte di pertinenza della particella 718. Tale circostanza progettuale presuppone che la proprietà della porzione descritta appartenesse alla ditta..... [...] al*

momento del sopralluogo tale porzione di suolo di circa mq 40 sopradescritta risulta inaccessibile a seguito di lavori di tamponamento di chiusura del varco di accesso. **Pertanto alla luce del sopralluogo effettuato e dagli atti in possesso dell'Ufficio Tecnico sono stati riscontrati lavori in parziale difformità al titolo edilizio rilasciato, consistenti nella realizzazione di un arco in conci di tufo calcareo e la chiusura del varco di accesso. [...]** Relativamente alla data di inizio ed ultimazione dell'opera, dato lo stato dei lavori, si può soltanto affermare che le opere hanno avuto inizio dall'anno 2007 in poi, data in cui è stato rilasciato il permesso a costruire n. 3 del 11-01-2007. [...]. **(Cfr. All. 2.2 – Relazione di sopralluogo dell'UTC di Lampedusa e Linosa).**

3) Istanza accesso agli atti presso Agenzia del Demanio

In data 27-03-2024, lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso gli Uffici dell'Agenzia del Demanio della Regione Sicilia al fine di acquisire documenti comprovanti la titolarità dell'immobile oggetto di causa o di eventuali atti di sdemanializzazione o traslativi.

In risposta alla superiore istanza, gli Uffici dell'Agenzia del Demanio indicano che l'immobile non risulta censito tra i beni patrimoniali dello Stato. **(Cfr. All. 3 – Agenzia del Demanio).**

4) Istanza accesso agli atti presso Agenzia del Demanio Marittimo

In data 01-05-2024, lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso gli Uffici dell'Agenzia del Demanio marittimo della Regione Sicilia. In risposta alla superiore istanza, gli Uffici dell'Agenzia del Demanio marittimo indicano che l'immobile non appartiene al territorio del Demanio marittimo, allegando, a tal proposito, stralcio cartografico dal quale si evince che la delimitazione dell'area demaniale è posta in posizione esterna al fabbricato.

(Cfr. All. 4 – Demanio Marittimo).

5) Istanza accesso agli atti presso Ufficio del Genio Civile

In data 29-02-2024, lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Agrigento al fine di acquisire eventuale documentazione autorizzativa per le opere realizzate dall'esecutato. In riscontro a tale richiesta gli Uffici interpellati riscontravano *“che, [...] non risultano autorizzazioni rilasciate, per i lavori sopra descritti, alla Ditta.....”*

(Cfr. All. 5 – Ufficio Genio Civile Provincia Agrigento).

6) Istanza accesso agli atti presso Ufficio Agenzia delle Entrate – Ex Catasto

In data 27-03-2024, lo scrivente faceva richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate – ex Agenzia del territorio - al fine di acquisire documenti comprovanti la regolarità catastale dell'immobile oggetto di procedura e la sua effettiva

consistenza. La situazione catastale dell'immobile verrà successivamente esposta nel corso della presente relazione, in risposta al quesito n. 4 posto dall'aggiudicatario.

(Cfr. All. 6 – Agenzia delle entrate).

Alla luce delle nuove informazioni acquisite, lo scrivente, passa di seguito ad illustrare

3.1. CHIARIMENTI RICHIESTI DALL'AGGIUDICATARIO:

QUESITO: 1) [...] “Regolarità urbanistica”

- 1) L'immobile ha la regolarità urbanistico edilizia successivamente alle opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi?
- 2) Eventuale titolo autorizzativo tiene in considerazione gli abusi edilizi realizzati dall'anno 2005, con relativi elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto dell'immobile rendendo regolare e commercializzabile?” [...];

RISPOSTA AL QUESITO:

In merito alla **regolarità urbanistica** dell'immobile, può affermare che:

- L'immobile sito in Lampedusa, via Lungomare Luigi Rizzo, non è urbanisticamente conforme poiché presenta parziali difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lampedusa e Linosa, (Permesso a costruire n. 3 del 11-01-2007) consistenti nella *“realizzazione di un arco in conci di tufo e la chiusura del varco di accesso alla.....”*, che di fatto hanno costituito una appropriazione indebita di porzione di grotta naturale di proprietà (sbancamento di porzione di terrapieno).
- *(Cfr. All. 2.2 – Relazione di sopralluogo dell'UTC di Lampedusa e Linosa)*
- La regolarizzazione **urbanistica** dell'immobile oggetto di pignoramento è possibile previa riannessione al magazzino della..... del vano di circa 40 mq (porzione della part. 718) ed eliminandone l'accesso dal locale dell'esecutato. Inoltre, dallo studio dell'elaborato planimetrico catastale in atti, risulta che la proprietà del sig..... non comprende l'area delle grotte poste ad ovest (anche se le stesse sono indicate nel Permesso di Costruire n. 3 del 11-01-2007 come appartenenti alla proprietà) e non comprende una porzione (corrispondente alla particella n. 2127 oggi di proprietà) posta sul lato nord – ovest del piano terra rispetto alla via Lungomare Luigi Rizzo. Necessita dunque provvedere alla chiusura degli accessi verso le aree non di proprietà dell'esecutato. Tale separazione potrà essere realizzata attraverso la realizzazione di muratura in conci di tufo. Si ritiene altresì fondamentale a tal punto ripristinare gli accessi dal locale della alla grotta.

I costi per il ripristino degli accessi dal magazzino della con la grotta e per la ricostruzione della separazione tra la stessa ed il locale della ditta è stata stimata dall'Ing....., nella sua relazione di ATP del 20-01-2014, in € 3.000,00, stima che oggi, a seguito della variazione dei prezzi, necessita di un adeguamento. A tale somma vanno aggiunti i costi per escludere l'accesso dalla proprietà..... alle aree non di sua proprietà (grotte a nord-ovest e particella 2127). Si è stimato, pertanto, con l'ausilio del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sicilia anno 2024, in € 14.000,00 circa i costi per il ripristino dei confini effettivi della proprietà nei locali del piano terra su via Lungomare Luigi Rizzo. **(Cfr. All. 9 – Computo estimativo).**

- Per quanto concerne le opere strutturali eseguite dall'esecutato - inserite nel progetto a firma dell'Architetto..... per il quale è stato ottenuto il Permesso a Costruire n. 3 del 11-01-2007 - non essendo stata rinvenuta alcuna autorizzazione presso gli Uffici del Genio Civile, sarà necessario acquisire le relative certificazioni di collaudo e le autorizzazioni amministrative ai sensi dell'art. 110 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, con la precisazione che ciò comporta da parte degli Uffici del Genio Civile la segnalazione alla Procura della Repubblica a carico del dichiarante per omessa denuncia delle opere strutturali e in zona sismica.

Le opere realizzate in assenza di progetto depositato al Genio Civile sono: realizzazione di cordoli sommitali in cemento armato, realizzazione solai di copertura, realizzazione di archi in conglomerato cementizio armato, realizzazione di travi in conglomerato cementizio armato e la realizzazione della scala interna.

- Per quanto concerne la **demolizione di porzione di immobile ubicato al piano primo**, avente accesso in via isolato Aiello, non si ha traccia nella documentazione progettuale a firma dell'architetto Tale corpo di fabbrica, infatti, non compare negli elaborati dello stato di fatto e/o di progetto del Permesso di Costruire n. 3/2007. Di contro, tale corpo di fabbrica è chiaramente rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'istanza volta all'ottenimento del Nulla Osta prot. n. 6714/2001, a nome della ditta....., progetto anteriore rispetto a quello della ditta....., dove si riscontra la presenza di un corpo di fabbrica avente "pareti e porzione di copertura in parte diruti".

In ultimo, in data 19-06-2013, a nome della ditta....., veniva presentata istanza presso la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Agrigento per la "ricostruzione di un fabbricato preesistente demolito, destinato a casa vacanze, sito in isolato Aiello" (progetto per il quale non sono state rinvenute autorizzazioni).

Dall'analisi di tale documentazione è possibile ipotizzare che, nel periodo compreso tra l'anno 2001 (progetto.....) e l'anno 2007 (primo progetto.....), la porzione di

fabbricato sia stata demolita o, vista la condizione di precarietà già evidenziata nel progetto dell'anno 2001, sia autonomamente crollata.

QUESITO: 2) [...] "Inagibilità"

- E' possibile acquisire le motivazioni della dichiarazione di inagibilità?
- In particolare, riguardano direttamente l'immobile oggetto della procedura o le condizioni di precarietà dell'immobile sovrastante?
- In fase successiva all'acquisizione del bene, i proprietari della struttura sovrastante potrebbero pretendere il consolidamento strutturale dell'immobile oggetto della procedura, considerate le due strutture in un qual modo connesse? [...];

RISPOSTA AL QUESITO:

Visionata la documentazione acquisita, lo scrivente in merito alla certificazione di inagibilità, può affermare che:

- La dichiarazione di inagibilità è stata certificata dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco che espediva sopralluogo nelle date del 02/10/2008, invitando il locale UTC a verificare la pericolosità dello stabile, e del 15/12/2008 diffidando i ad accedere al loro immobile; **(Cfr. All. 8 – Rapporto di intervento dei VVFF)**
- Nella relazione di intervento del 15/12/2008, i VVFF constatavano che *"a seguito di sopralluogo si notava che l'edificio pericolante è disabitato e che il terreno dove è costruito l'edificio si trova accanto ad un terreno più basso dove vi è una struttura di proprietà del sig..... [...] si constatava che a causa del forte vento e vetustà nell'edificio pericolante vi erano dei calcinacci staccati dalle pareti le quali presentavano lesioni ed un altro muro lungo circa 20 mt ed alto circa 5 mt puntellato da travi per tutta la lunghezza"*
- Il Comune di Lampedusa e Linosa interveniva con ordinanza n. 2619 del 09/04/2009, con la quale veniva intimato al sig..... a provvedere con immediatezza ed entro quindici giorni alla messa in sicurezza dell'immobile sito in Lampedusa, via Stazione, con l'eliminazione delle parti pericolanti e la realizzazione di un adeguato transennamento. **(Cfr. All. 8.3 – ordinanza n. 2619 del 09/04/2009 UTC di Lampedusa e Linosa)**
- Dall'analisi della documentazione sopra indicata è possibile intuire che le motivazioni dell'inagibilità furono determinate, a parere dei VVFF, dalle condizioni di precarietà dello stabile di proprietà del sig..... anche se appare più corretto affermare che, trattandosi di due fabbricati (quello di proprietàe quello di proprietà) strutturalmente connessi, l'inagibilità è dovuta alle condizioni di precarietà del fabbricato ex aggravate dagli interventi effettuati dal sig.....

QUESITO: 3) [...] “Consistenza e titolarità su suolo demaniale”

- Quanti accessi ha l'immobile?
- Dalla Sentenza n. 1257 del 2018 pag. 2, emerge che sono state occupate dai convenuti delle porzioni di suolo, eliminando di fatto il camminamento demaniale tra la proprietà e quella....., ad oggi dette porzioni di fatto inglobate nello stabile comprensivo degli ampliamenti nel sottosuolo (grotte), ci saranno trasferite con la piena proprietà?
- All'interno dell'immobile è presente una piccola particella non oggetto del futuro trasferimento? In tal caso, è stata rappresentata nella planimetria della perizia dell'architetto Magro? [...];

RISPOSTA AL QUESITO:

- Come già esposto in risposta al quesito n. 1, risultano presenti tre accessi al piano terra del fabbricato e rispettivamente ai civici nn. 41- 43- 45 di via Lungomare Luigi Rizzo.

La prima elevazione, allorquando non crollata, era raggiungibile dal passaggio demaniale interposto tra il fabbricato di proprietà e quello di proprietà oggi, raggiungibile sia dalla ripida scalinata posta sul fronte sud del lotto che dalla sopraelevata strada carrabile.

- Da quanto emerso dal raffronto della documentazione progettuale dei progetti del 2001 e del 2005, sembrerebbe che il citato “*passaggio demaniale*”, di fatto, non sia stato eliminato ma, con l'intervento di realizzazione del solaio di copertura del piano terra-primo, ad opera del sig., sia diventato un tutt'uno con lo stesso.
- Ad ogni modo, si sottolinea ulteriormente che non si tratta di passaggio demaniale (non rientrando in alcun modo nella proprietà demaniale dello Stato), ma trattasi di passaggio ad uso comune dei fabbricati individuati con le particelle 177 e 178 e che l'area delle grotte non sarà oggetto di trasferimento poiché non appartenente alla proprietà (cfr All. 3.2 - Elaborato planimetrico)
- In ultimo, alla luce dei nuovi elementi dei quali lo scrivente CTU è stato messo a conoscenza solamente con l'Ordinanza del 03/01/2024 dell'Ill.mo GE, si evidenzia che le particelle non oggetto del futuro trasferimento non furono evidenziate nella depositata perizia ma, le stesse, verranno certamente tenute in considerazione ed opportunamente evidenziate nel presente elaborato peritale (riferimento alle particelle 2127 e porzione della 718).

QUESITO: 4) [...] “Documentazione catastale”

- Da quanti subalterni è composto l'immobile?
- Nella banca dati dell'agenzia dell'entrate è presente (pur se non presenti planimetrie in

quanto cat. F2) un elaborato planimetrico dal quale si evince la corretta sagoma ed il corretto posizionamento dei sub?

- La Sentenza n. 1257 del 2018 a pag. 2, riporta che “ hanno demolito i vani di seconda elevazione del loro immobile...” essendo oggi non più presenti porzioni di immobile alla seconda elevazione, il solo piano terra risulta così censito: foglio 18 part. 178 sub 1-2-4?
- Nel foglio di mappa n. 18 del Comune di Lampedusa e Linosa, agli atti del Catasto, la particella n. 178, rappresenta la sagoma dell'intero immobile oppure e come se fosse edificato solo in parte?

RISPOSTA AL QUESITO:

Lo scrivente, al fine di accertare l'effettiva estensione dell'immobile oggetto di causa, acquisiva presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate la busta inerente la documentazione catastale del fabbricato oggetto di procedura.

L'istanza veniva effettuata poiché, dalla documentazione prelevabile telematicamente, non è stato possibile definire il corretto accatastamento dell'immobile.

Dall'analisi della documentazione pervenuta allo scrivente a mezzo PEC del 06/05/2024, si può affermare che:

- L'immobile è individuato al foglio 18, particella 178 ed è costituito da tre subalterni, rispettivamente il sub 1 e il sub 2 sono riferiti al piano primo rispetto alla via Lungomare Luigi Rizzo e al piano terra rispetto la via Isolato Aiello e cioè alla porzione di immobile oggi demolito, mentre il sub 4 è riferito al piano terra su via Lungomare Luigi Rizzo.

Tale distribuzione è indicata nell'elaborato planimetrico presente agli atti, compilato dal geometra e acquisito dall'Agenzia del Territorio al protocollo n. AG0123132 del 27/05/2004.

Appare necessario rettificare quanto sopra descritto poiché, alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stata riscontrata una situazione differente:

in merito ai sub 1 e 2, infatti, oggi, non essendo più presenti le unità classificate come collabenti poste al piano terra rispetto alla Via Isolato Aiello, necessita regolarizzare tale condizione con pratica di variazione catastale DOCFA per mutazione da: UNITA' COLLABENTI a LASTRICO SOLARE comprendente anche la porzione di copertura del piano terra da Via Lungomare Luigi Rizzo che, nell'elaborato planimetrico redatto a suo tempo dal, non fu correttamente rappresentata; in merito al sub 4, dallo stato di fatto dei locali, appare più opportuno censirlo non come unità collabente ma, temporaneamente, come locale di deposito. Infatti, la presenza degli infissi esterni fa rientrare l'unità immobiliare nella categoria proposta. Per tale variazione è necessaria una pratica di aggiornamento DOCFA.

Successivamente agli eventuali lavori di completamento, l'immobile dovrà essere accatastato con la nuova categoria corrispondente a quella urbanistica e cioè come locale commerciale.

- Per quanto concerne l'elaborato planimetrico in atti, questo appare conforme relativamente alla rappresentazione del sub 4 – piano terra rispetto al Via Lungomare Luogo Rizzo eccezion fatta per la mancata rappresentazione delle grotte che, essendo ricadenti in parte su proprietà pubblica (proiezione della Via Isolato Aiello) e in parte su particella 177 del foglio 18 (proiezione di proprietà terza alla procedura), non sono state oggetto di trasferimento da.....

Inoltre, dalla sovrapposizione della sagoma spaziale rappresentata nell'elaborato planimetrico del sub 4 con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, si nota che una porzione, pari a circa mq.11,00 non ricade nella particella 178, oggetto di procedura, bensì nella particella 2127 del foglio 18. Tale particella non può essere oggetto di procedura poiché non appartenente all'esecutato.

Da tali considerazioni, appare necessario, ai fini del calcolo della superficie commerciale che sarà oggetto di trasferimento, non considerare tali ambienti, per i quali si prevede la chiusura dell'accesso.

Relativamente alla rappresentazione dei sub 1 e 2, oggi non più esistenti, dovranno essere sostituiti con nuovo sub che indicherà il lastrico solare, e la sua rappresentazione grafica della sagoma spaziale dovrà essere la stessa del sub 4.

- In risposta a tale quesito riguardante quanto affermato dalla Sentenza n. 1257 del 2018 a pag. 2, si ritiene di aver già risposto con i precedenti due punti.
- In risposta al terzo quesito, nel foglio di mappa 18 la particella 178 non risulta correttamente riportata. La stessa infatti oggi rappresenta una sagoma non corrispondente alla reale consistenza del fabbricato.

Per regolarizzare tale incongruenza è necessario presentare istanza di correzione con Modello Unico di Istanza con la quale si chiede di rappresentare la particella in mappa secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico in atti.

Tutto ciò detto e considerato, lo scrivente intende di seguito procedere con la stima aggiornata dell'immobile.

④ **Stima aggiornata dell'immobile****4.1. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE**

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta ed aggiornata alla luce delle nuove informazioni desunte, si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

(Cfr. All. 7 - Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale					
		Superfici			
Immobili		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
A	IMMOBILE (CAT. F/1)				
	Locale 1	186,25			
	Locale 2	21,16			
	TOTALE magazzino	207,41	236,29	1,00	236,29
Pertinenze					
	Lastrico solare	251,00	Per mq 25,00	0,25	6,25
			Per mq 226,00	0,10	22,60
	TOTALE pertinenze	251,00			28,85
TOTALE Superficie commerciale "A" mq.					265,14

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 207,41	mq. 236,29	1,00	mq. 236,29	Est
Aree scoperte Lastrico	mq. 25,00	mq. 25,00	0,25	mq. 6,25	Nord-Sud-Est
Aree scoperte Lastrico	mq. 226,00	mq. 226,00	0,10	mq. 22,60	Nord-Sud-Est
				Mq. 265,14	

Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"	
Caratteristiche strutturali	
o Fondazioni:	tipologia: fondazione in muratura: da verificare.
o Strutture verticali:	materiale: muratura portante. condizioni: buone.
o Solai:	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
Componenti edilizie:	
o Infissi esterni:	Ante a battente e vetro; stato: sufficiente;
o Infissi interni:	non presenti
o Pareti esterne:	materiale: pietra informe. Condizioni buone
o Pavimenti interni:	Non presenti
o Tramezzature interne:	Non presenti
o Portone di ingresso:	Ante a battente e vetro; stato: sufficiente;
o Scala interna:	C.a. stato: incompleta
Caratteristiche impianti:	
o Ascensore:	non presente
o Antenna:	non presente
o Elettrico	non presente
o Citofonico:	non presente
o Gas:	non presente
o Fognatura:	non presente
o Idrico:	non presente
o Telefonico:	non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Metodi di stima

A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **1.150,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 950 €/mq val max 1.350 €/mq. Tale valore adottato viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

- Coefficiente Globale di Zona:	0,86
- Coefficiente Globale del Fabbricato:	0,88
- Coefficiente globale dell'Abitazione:	0,72

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,5448**

$$\text{€}1.150,00 \times 0,5448 = \text{€} 626,52 \text{ in c.t. €} 630,00$$

	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	265,14	€ 630,00	€ 167.038,20	€ 167.038,20 (1000/1000)

Valore stimato con metodo A: € 167.038,20

B) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Alla luce della superficie commerciale dell'immobile oggetto di procedura, aggiornata a seguito delle discusse sopra considerazioni, tenendo in considerazione i valori OMI del precedente elaborato peritale e cioè i valori OMI riferiti al 1° semestre 2021 per la zona in cui sorge il bene immobile, si evidenziano due valori in cui oscillano gli affitti, tra € 1.480,00 e € 1.970,00 mensili, pertanto, ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 1.400,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valori: **canone mensile € 1.400,00 x 12 mesi dell'anno = € 16.800,00 reddito lordo**.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R. N. = R. L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = **IMU + TASI**

Q = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

I (Imposte): I.M.U.+TASI (circa 10% del canone annuo d'affitto), pari ad	€ 1.680,00
Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari ad	€ 170,00
S (Spese)	€ 0,00

SOMMANO LE QUOTE € 1.850,00

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 16.800,00 - € 1.850,00 = € 14.950,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **4,72%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Calcolo del valore complessivo: **Va = RN/r**

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo
Abitazione	€ 14.950,00	0,0472	€ 316.737,28

Valore stimato con metodo B: € 316.737,28

I coefficienti correttivi applicati ai criteri di stima tengono conto dello stato attuale dell'immobile (al grezzo).

Il valore venale dell'immobile nella sua interezza si ricava come media tra quelli sopra indicati:

Vt	Vt = (A + B) / 2	€ 241.887,74

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 36.283,16
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione:	€ 6.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
- Spese per chiusura accessi a proprietà terze e ripristino consistenze immobili:	€ 14.000,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova: € 184.104,57≅

Valore dell'immobile ARROTONDATO € 184.100,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 184.100,00** (diconsi euro centottantaquattromilacenti,00).

Agrigento, lì 15 Luglio 2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriele Magro