

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n°60-2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da

Contro

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Caltagirone,

IL C.T.U.

(dott. arch. Valeria Stancanelli)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni Immobili in Palagonia (CT)

1. Premessa

La sottoscritta arch. Valeria Stancanelli, con studio in Caltagirone in via Galileo Galilei n°35, iscritta all'Ordine degli Architetti di Catania al n°1580, veniva nominato C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 28.02.2024 dal G.E. dott.sa A. M. Patrizia Cavallaro, in data 05.03.2024 ho proceduto ad accettare l'incarico.

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso:

- Agenzia del Territorio di Catania;
- Conservatoria dei registri immobiliari di Catania;
- Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarrone;
- ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;
- ha svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- presi a riferimento nonché a confronto i prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni consimili nella zona;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

2. Inizio Operazioni peritali

Le operazioni peritali iniziano il giorno 23.04.2024 alle ore 11:30 circa presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Mazzarrone; oltre la scrivente C.T.U. erano presenti l'avv. Tommaso Vespo, custode degli immobili pignorati, nonché il debitore i

In tale giorno ho potuto dare inizio alle operazioni peritali procedendo al rilievo dimensionale e fotografico de beni oggetto di pignoramento, che nello specifico sono:

- immobile in Mazzarrone in via Criscione 9 identificato al Catasto al Fg. 309 part. 1618 al piano terra e primo, con destinazione di tipo abitativa;
- immobile in Mazzarrone in via Tritone 9 identificato al Catasto al Fg. 309 part. 1611 al piano terra, con destinazione Magazzino e Locale Deposito; a seguito del sopralluogo è stato possibile redigere la presente relazione di stima.



3. Identificazione del Bene

Gli immobile sono ubicati nel Comune di Mazzarrone, rispettivamente in via Criscione 9 e in via Tritone sn.

Identificazione dell'immobile 1: immobile in via Criscione 9 – Fg.309 part. 1618 - Abitazione

Il fabbricato nella sua interezza è costituito da due elevazioni fuori terra; l'edificio confina a Nord con la via Tritone, mentre dal lato est confina con altra ditta, a sud con la via Criscione e ad ovest con strada senza nome. La sua destinazione d'uso è residenziale. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Criscione n°9 ma si può accedere anche dalla via Tritone. La pianta del fabbricato è rettangolare di dimensioni circa 16,00 mt. x mt 6.50.



(INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAFICO)



Identificazione dell'immobile 2: immobile in via Tritone sn – Fg.309 part. 1611 – Magazzino-
Locale deposito

Il fabbricato nella sua interezza è costituito da una sola elevazioni fuori terra; l'edificio confina a Nord con terreno appartenente alla stessa ditta, mentre dal lato est ed ovest confina con altra ditta, a sud con la via Tritone. La sua destinazione d'uso è magazzino-locale deposito. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente dalla via Tritone sn. La pianta del fabbricato è rettangolare di dimensioni circa 13,75 mt. x mt 7.65.

3 Identificazione Catastale degli immobili espropriati

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Catania, gli immobili oggetto della presente sono censiti come segue:

Immobile 1: Piano terra e primo- Abitazione

Comune di Mazzarrone (CT) - Catasto Fabbricati								
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Proprietà
309	1618	0	A/3	4	5 vani	€ 126,53	Via Criscione 9 Piano T-1	1/1

Immobile 2: Piano terra – Magazzino Locale Deposito

Comune di Scordia (CT) - Catasto Fabbricati								
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Proprietà
309	1611		C/2	3	85 mq	€ 65,85	Via Tritone sn Piano Terra	1/1



4 Epoca di realizzazione dell'immobile e legittimità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica gli immobili risultano essere antecedenti al 01.09.1967, così come si evince dal titolo di proprietà. La scrivente CTU ha proceduto ad effettuare accesso agli atti presso il Comune di Mazzarrone per entrambi gli immobili, a seguito di ricerca per nominativo dell'esecutato che ha acquistato gli immobili nel non risultano essere mai stati presentati titoli autorizzativi per eventuale lavori sugli immobili oggetto di esecuzione.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica:

- l'immobile sito in via Criscione 9, con destinazione d'uso residenziale, risulta evidente che al piano terra sono state apportate delle modifiche ai prospetti con l'apertura di finestre, e una diversa distribuzione d'interni, per quanto riguarda il piano primo sono stati realizzati degli ampliamenti di superficie e volume, il tutto in assenza di autorizzazione urbanistica;
- l'immobile sito in via Tritone sn, con destinazione d'uso magazzino, risulta essere conforme allo stato depositato presso l'Agenzia del territorio ad eccezione in un piccolo vano realizzato. Di seguito si procede alla descrizione dei vari immobili.

5 Consistenza e descrizione degli immobili

Immobile °1: Via Criscione 9-Piano Terra e Primo, identificato catastalmente al Fg. 309 part. 1618 - Abitazione

Il primo immobile oggetto della presente perizia è l'edificio identificato al Fg. 309 part. 1618, con destinazione d'uso residenziale, ubicato in via Criscione 9 nel Comune di Mazzarrone. È costituito da due elevazioni fuori terra, nello specifico un piano terra e un piano primo.

Risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato è presenta destinazione d'uso abitativo. Il fabbricato ha forma rettangolare, con dimensioni massime di mt. 16.00 x 6.30 con altezza interna di mt 3.20 al piano terra, mentre al piano secondo abbiamo un'altezza media di 2.80 mt. L'accesso all'abitazione avviene con ingresso principale dalla via Criscione 9, ma vi è un secondo ingresso dalla via Tritone sn, mentre l'accesso al piano primo avviene tramite scala interna.

Al piano terra abbiamo n°3 vani, un ingresso soggiorno, una camera, e una camera per il pranzo, inoltre abbiamo un piccolo vano cucina e un wc. La presenza della scala interna garantisce il collegamento con il piano primo.



Al piano terra abbiamo una superficie lorda di circa mq 102,00, la superficie calpestabile risulta essere di circa mq 80.00. Per quanto riguarda il piano primo abbiamo due camere, e due piccoli terrazzi. Al piano primo abbiamo una superficie lorda di circa mq 85.00 e una superficie calpestabile di mq 65.00. Tutti gli ambienti sia al piano terra che al piano primo sono dotati di aereazione diretta. La struttura principale del fabbricato è mista, parte in muratura e parte in cemento armato, il tetto di copertura è in legno a due falde. L'edificio è dotato di allaccio idrico ed elettrico.

Lo stato di manutenzione dell'immobile al piano terra è scadente, sono presenti diverse macchie di condensa ed umidità, sono evidenti parti ammalorate di intonaco in diversi punti, risulta evidente che negli anni non sono stati effettuati interventi di manutenzione da parte dei proprietari; per quanto concerne il piano primo, ad oggi risulta essere privo di rifiniture, pavimenti rifiniture, intonaci, ecc., risultano essere assenti sia impianto idrico che elettrico. È evidente dalla stratigrafia che di recente le altezze interne sono state aumentate e (vedasi allegata documentazione fotografica), ed inoltre le due camere sono state ampliate riducendo le dimensioni delle terrazze esterne.

Il piano terra e primo, risultano **ESSERE NON CONFORMI** tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Catasto, mentre al Comune di Mazzarrone non è stato trovato nessun deposito a nome di

“Le difformità al piano terra consistono nella realizzazione di una finestra nel vano ingresso, ossia sul prospetto principale, e nella diversa distribuzione dei vani ripostiglio e wc.

Al piano primo sono evidenti degli ampliamenti dei due vani. Nello specifico si tratta di aumento dell'altezza interna, lo si evince dalla stratigrafia che evidenzia in diverse parti la mancanza di intonaco, e la presenza dei blocchi di tufo e cordoli in cemento armato. È evidente anche un aumento della superficie del piano secondo, anche qui la stratigrafia della pavimentazione fa capire le parti che risultano essere in aggiunta. Il tutto risulta essere stato realizzato in assenza di autorizzazione da parte degli Enti Competenti”.

**Immobile 2: Via Tritone sn -Piano Terra - Identificato Catastalmente al Fg. 309 part. 1611 –
Locale Magazzino-Deposito**

L'immobile identificato al Fg. 309 part. 1611 è costituito da una sola elevazione fuori terra.



L'immobile è identificato al Fg. 309 part. 1611, con destinazione d'uso locale magazzino deposito, ubicato in via Tritone sn nel Comune di Mazzarrone. È costituito da una sola elevazione, ha forma rettangolare con dimensioni massime di mt. 13.80 x 7.50 con altezza interna di mt 4.00. L'accesso al deposito avviene con ingresso principale dalla via Tritone, siamo in presenza di un grande ambiente, con la realizzazione di una piccolo vano al suo interno.

Il magazzino ha superficie lorda di circa mq 101,00 mentre la superficie calpestabile risulta essere di circa mq 89.00. La struttura principale del fabbricato è in muratura, il tetto di copertura è in pannelli di fibrocemento, con travi portanti in legno.

Non sono presenti macchie di umidità e segni di cedimento strutturale, ma ad oggi risulta essere privo di rifiniture, quali pavimenti rifiniture, intonaci, ecc., risultano essere presente una linea elettrica con fili a vista per consentire l'illuminazione interna al deposito.

Il locale Magazzino-Deposito, risulta **ESSERE CONFORME** tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Catasto, mentre al Comune di Mazzarrone non è strato trovato nessun deposito a nome di

Sintetizzando quanto esposto sopra abbiamo:

- Immobile in via Criscione n°9, piano terra e primo, identificato al Fg. 309 part. 1618 RIUSLTA ESSERE DIFFORME;
- Immobile in via Tritone sn, piano terra, identificato al Fg. 309 part. 1611 RIUSLTA ESSERE CONFORME;

Le difformità riscontrate sono tutte sanabili, in quanto anche se vi è un aumento di volume l'edificio ricade in zona B2 del PRG con un indice edificatorio di 5 mc/mq.

6. Accertamento dei Creditori Iscritti

Per accertare se risultano creditori, indicandone i nominativi e i dati delle note di trascrizioni, il C.T.U. ha richiesto presso CC.RR.II. di Catania un'ispezioni ipotecarie in aggiornamento alla nota di trascrizione dell'agenzia dell'entrate autenticata dal Dott. Francesca Romano Giordana allegata al fascicolo della procedura di esecuzione immobiliare.

Dall'elenco delle note sintetiche scaturite si è accertato che successivamente alla dichiarazione notarile del certificato ipo-catastale non risultano trascrizioni o iscrizioni



pregiudizievoli per il debitore esecutato come si può rilevare dalla documentazione ipo-catastale allegata.

7. Atto di Proprietà

in data 14/01/2008 con atto di vendita rogato dal Notaio
in Comiso, n°132152 di repertorio, alla raccolta al n° 12341 e trascritto a Ragusa il 01.02.2008 ai nn 2553-1603, ha comprato in Mazzarrone casa di civile abitazione in via Criscione 9 e via Tritone identificata al Fg. 309 part. 1618; ed ancora ha comprato un secondo immobile quale locale deposito sito in via Tritone sn, nel Comune di Mazzarrone, identificato al Fg. 309 part. 1611. (si allega copia dell'Atto di Vendita).

8. Disponibilità

L'immobile sito a Mazzarrone in via Criscione n° 9, piano terra e primo, è di proprietà dell'esecutato, identificato al Fg. 309 part. 1618 e risulta essere l'immobile ove l'esecutato risiede.

L'immobile ubicato in via Tritone sn, costituito solamente piano terra, identificato al Fg. 309 part. 1611 è di proprietà dell'esecutato ed è utilizzato come vano locale deposito.

9. Attestazione di Prestazione Energetica "APE"

Si fa presente che alcuni dei beni oggetto di pignoramento rientrano tra le tipologie per le quali è prevista la redazione dell'Attestato di prestazione energetica in occasione di compravendita e/o locazione. Per quanto riguarda la certificazione energetica, dopo aver proceduto ad una verifica presso il Portale Siciliano Dell'Energia non si riscontra nessuna Visura Ape da dove si evinca l'eventuale deposito dell'attestazione Energetica.

Categoria catastale degli edifici	Classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/2 Abitazione di tipo civile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/3 Abitazione di tipo economico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)



B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigioni	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)
C/2 Magazzini e locali di deposito	No Certificazione Energetica
C/3 Laboratori e locali di deposito	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No Certificazione Energetica
D/1 Opifici	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) – E.6 (2) – E.6 (3)
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.8
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.5
D/10 Residence	E.1 (3)
D/11 Scuole e/o laboratori scientifici privati	E.7
F/2 Unità collabenti	No Certificazione Energetica

Essendo un Lotto appartenere alla categoria catastale C/2, ossia Magazzino – Locale deposito, non è necessaria redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, mentre per le unità abitative identificate come A/3 necessità la redazione dell'attestazione energetica, di cui si allega copia degli Attestati di Certificazione Energetica.

10. Stima degli immobili

Trattasi di numero DUE immobili oggetto di esecuzione, nello specifico abbiamo:

- Immobile N° 1 in Mazzarrone in via Criscione 9, identificato al Catasto al Fg. 309 part. 1618 piano terra e primo;
- Immobile N° 2 in Mazzarrone in via Tritone sn, identificato al Catasto al Fg. 309 part. 1618 al piano terra.



Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima lo scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- si sono applicati i valori della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, determinando un valore unitario al mq, determinando il più probabile valore di mercati moltiplicato per la consistenza della superficie commerciale del fabbricato.

LOTTO n°1: Immobile N° 1 in Mazzarrone in via Criscione 9 identificato al Catasto al Fg. 309 part. 1618 con destinazione Abitazione

Si tratta di un immobile destinato ad abitazione, la scrivente C.T.U., ritiene opportuno procedere alla stima dei immobili basandosi sullo stato reale dei luoghi e non su quello teorico, andando a decurtare gli importi necessari al valore dell'immobile gli oneri necessari per renderli conformi e vendibili.

Si tratta di un immobile ad uso RESIDENZIALE con un ampliamento di superficie e volume, realizzato in assenza di autorizzazione e modifica dei prospetti. Partendo sempre dal presupposto che la stima si base sullo stato dei luoghi e non secondo quando rappresentato dagli elaborati, che lo stato di conservazione e manutenzione è modesto, il più probabile valore di mercato, secondo i valori OMI presso il sito dell'Agenzia Delle Entrate, è pari a € 500,00/mq, pertanto il valore di mercato del bene diventa:

$$\begin{array}{rcl} \text{V fabbricato} & = & 198.00 \text{ mq} \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \underline{\text{€ } 99.000,00} \\ & & \text{€ } 99.000,00 \end{array}$$

al valore sopra determinato vanno detratti i seguenti importi, al fine di sanare l'abuso esistente:

1. Rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria:

Tecnico Incarico per la definizione dell'iter amministrativo	€ 3.500,00
- Sanzioni amministrative presso Utc per Costo di Costruzione e oneri di urbanizzazione (arrotondati)	€ 22.000,00
- Diritti di segreteria, marche da bollo, ecc., aggiornamento catastale	€ 1.000,00
- Presentazione docfa e/o aggiornamento catastale	€ 1.500,00
- Istanza articolo 110 Genio Civile e Geologo	€ 4.500,00
	Totale € 32.500,00



- Pertanto il valore più probabile di vendita è:

V fabbricato	€ 99.000,00 -
Oneri Sanatoria per ampliamento	€ 32.500,00
	66.500.00 €

Importo finale della stima che si arrotonda ad € 70.000,00

(settantamilaeuro/00)

LOTTO n°2: Immobile N° 2 in Mazzarrone in via Tritone sn , identificato al Catasto al Fg. 309 part. 1611 piano terra con destinazione MAGAZZINO.

Si tratta di un immobile ad uso magazzino conforme a quanto indicato negli elaborati planimetrici depositati all'Agenzia del Territorio di Catania. Partendo sempre dal presupposto che la stima si base sullo stato dei luoghi e non secondo quando rappresentato dagli elaborati, che lo stato di conservazione e manutenzione è modesto, il più probabile valore di mercato, secondo i valori OMI, è pari a € 500,00/mq, pertanto il valore di mercato del bene diventa:

$$\begin{array}{rcl} \text{V fabbricato} & = & 100,85 \text{ mq} \times € 500,00/\text{mq} = \\ & & \underline{\underline{€ 50.425,00}} \\ & & € 50.425,00 \end{array}$$

al valore sopra determinato non vanno detratti importi in quanto non sono presenti abusi edilizi.

Importo finale della stima che si arrotonda ad € 50.000,00

(cinquantamilaeuro/00)

Sintetizzando abbiamo, di seguito abbiamo i seguenti valori di mercato:

Locale sito in Mazzarrone in via Criscione 9, in catasto al Fg. 309 part. 1618	€ 70.000,00
Locale sito in Mazzarrone in via Tritone sn, in catasto al Fg. 309 part. 1611	€ 50.000,00



Conclusioni del C.T.U.

Concludendo, in riferimento alla divisibilità ed alla vendibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che:

è possibile la vendita separata dei beni in quanto unità immobiliari bene definite singolarmente.

Quanto scritto in espletamento al mandato conferitomi.

Caltagirone

Il C.T.U.

(arch. Valeria Stancanelli)

Elenco Allegati Lotto 1:

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 2 - Visura Catastale;
- Allegato 3 - Planimetrie Catastali;
- Allegato 4 - Rilievo dello Stato di Fatto Piano Terra e Primo;
- Allegato 5 - Titolo di Proprietà;
- Allegato 6 – Elaborato Grafico determinazione della Superficie commerciale;
- Allegato 7 – APE Attestazione Energetica;
- Allegato 8 – Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 9 – Ispezione Ipotecaria per Soggetto;

Elenco Allegati Lotto 2:

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 2 - Visura Catastale;
- Allegato 3 - Planimetrie Catastali;
- Allegato 4 - Rilievo dello Stato di Fatto;
- Allegato 5 - Titolo di Proprietà;
- Allegato 6 – Elaborato Grafico determinazione della Superficie commerciale;
- Allegato 7 – Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 8 – Ispezione Ipotecaria per Soggetto;

