

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n°5-2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da

"FIRE SPA"

Contro

[REDACTED]

E

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Caltagirone,

IL C.T.U.

(dott. arch. Valeria Stancanelli)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni Immobili in Caltagirone (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 04.03.2024 dal G.E. dott.sa A. M. Patrizia Cavallaro, in data 26.03.2024 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 Caltagirone;
- Archivio notarile di Catania;
- 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 18.04.2024 alle ore 16:00 circa presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Caltagirone; oltre la scrivente C.T.U. erano presenti l'avv. Giacomo Bonanno, custode dell'immobile pignorato, nonché gli esecutati il Sig. [REDACTED] a. 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 Caltagirone in via Sant'Agostino 64-66-72 identificato al Catasto al Fg. 87 part. 495 sub 5 ubicato al piano terra, piano primo e secondo, con destinazione d'uso residenziale; a seguito del sopralluogo è stato possibile redigere la presente relazione di stima.

3. Identificazione del Bene

L'immobile è ubicato nel Comune di Caltagirone in via Sant'Agostino 64-66-72, in Catasto individuato al Fg.87 part. 495 sub 5 con destinazione d'uso residenziale.



(INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAFICO)

Il fabbricato nella sua interezza è costituito da tre elevazioni fuori terra; l'edificio confina a Nord con la via Sant'Agostino, mentre sugli altri tre lati con altre ditte. La sua destinazione d'uso è residenziale. L'ingresso principale al fabbricato avviene dalla via Sant'Agostino 72, che risulta essere il piano primo, ma si può accedere anche da un piccolo slargo presente sulla via Sant'Agostino al civico 72.



4. Identificazione Catastale dell'immobili oggetto di esecuzione

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

Immobile Piano terra, primo e secondo - Abitazione

Comune di Caltagirone (CT) - Catasto Fabbricati								
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Proprietà
87	495	5	A/4	6	7 vani	€ 224,14	Via Sant'Agostino n 64-66-72 Piano T-1-2	1/1 1/2 1/2

5 Epoca di realizzazione dell'immobile e legittimità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica dell'immobile risulta 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 Caltagirone per la verifica urbanistica, a seguito di ricerca per immobile, a nome di [REDACTED] è stata trovata una Concessione Edilizia prat. 171 del 1977 per lavori di ristrutturazione di parte dell'immobile; dopodiché non è più presente nessuna richiesta edilizia.

Di seguito si procede alla descrizione dei vari immobili.

6 Consistenza e descrizione degli immobili

Immobile in via Sant'Agostino 64-66-72, Piano Terra, Primo e secondo, identificato catastalmente al Fg. 87 part. 495 sub 5 - Abitazione

L'immobile oggetto della presente perizia è l'edificio identificato al Fg. 87 part. 495 sub 5, con destinazione d'uso residenziale, ubicato in via Sant'Agostino 64-66-72 nel centro storico del Comune di Caltagirone. È costituito da tre elevazioni fuori terra, nello specifico un piano terra, un piano primo e un piano secondo.



Risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato è presenta destinazione d'uso abitativo. Il fabbricato è costituito da:

- piano terra con destinato a ripostiglio con un'altezza interna di mt 2.25 con accesso diretto da un cortile che confina con la via Sant'Agostino; ha una superficie calpestabile di mq 18.40 mq, e uno stato di manutenzione modesto;
- Il piano primo è costituito da un ingresso soggiorno, un piccolo wc, e una camera da letto, è sono presenti due vani scala, una che consente l'accesso al piano terra, e una seconda scala che consente l'accesso al piano secondo; l'altezza interna è di mt. 2.50, la superficie calpestabile è di mq 41.90, lo stato di manutenzione è discreto;
- Al piano secondo abbiamo una cucina pranzo, una servizio igienico, una lavanderia e due camere da letto; l'altezza interna è di mt 2.60; la superficie utile calpestabile è di mq 52.15.

Per la quanto riguarda la superficie lorda abbiamo la piano terra mq 29.55, al piano primo 60,70 e al piano secondo mq 72.30. Tutti gli ambienti, piano terra, primo e secondo dotati di aereazione diretta, fattore da non trascurare in centro storico. La struttura principale del fabbricato è mista, parte in muratura e parte in cemento armato, il tetto di copertura è un solaio con pignatte e profilati in ferro. L'edificio è dotato di allaccio idrico ed elettrico.

Lo stato di manutenzione dell'immobile al piano terra è discreto, sono presenti diverse macchie dovute alla condensa, non sono evidenti di intonaco ammalorato, risulta evidente che negli anni non sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria da parte dei proprietari.

SONO PRESENTI DELLE DIFFORMITA' al piano primo e secondo, tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Catasto.

"Le difformità al piano terra e primo consistono nella diversa distribuzione d'interni e nella modifica dei prospetti con l'apertura di e/o chiusura di finestre; inoltre nel 2005 è stata presentata una fusione catastale all'Agenzia del territorio in totale assenza di autorizzazione comunale.

7 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 sull'immobile oggetto della presente come si può rilevare dalla documentazione ipo-catastale allegata.

8. Atto di Proprietà

I coniugi [REDACTED] in data 14/06/2005 con atto di compravendita rogato dal Notaio Cammarata Gaetano in Caltagirone, n°93714 di repertorio, alla raccolta al n° 24973 e registrato a Caltagirone il 14.06.2005 n 1077 serie 1T, hanno comprato in comunione dei beni casa per civile abitazione in via Sant'Agostino 64-66-72 identificata al Fg. 87 part. 495 sub 5. (si allega copia dell'Atto di Vendita).

9. Disponibilità

L'immobile sito a Caltagirone in via Sant'Agostino n 64-66-72, piano terra, primo e secondo, è di proprietà degli esecutati e risulta essere l'immobile ove gli esecutati risiedono quale loro abitazione.

10. 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, educandi, 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 A/4 necessità la redazione dell'attestazione energetica, pertanto si procede alla redazione dell'attestazione energetica e se ne allega copia.

11. Stima degli immobili

Trattasi di numero UNO immobile oggetto di esecuzione, nello specifico abbiamo:

- Immobile in Caltagirone in via Sant'Agostino 64-66-72, identificato al Catasto al Fg. 87 part. 495 sub 5, piano terra, piano primo e secondo.



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.

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 per renderli conformi e vendibili.

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, ma fattore importante in centro storico è il fatto che tutti gli ambienti hanno una aereazione diretta, pertanto più probabile valore di mercato, secondo i valori OMI presso il sito dell'Agenzia Delle Entrate, è pari a € 600,00/mq, pertanto il valore di mercato del bene diventa:

$$\begin{array}{rcl} \text{V fabbricato} & = & 162.55 \text{ mq} \times \text{€ } 550,00/\text{mq} = & \underline{\text{€ } 89.402,50} \\ & & & \text{€ } 89.402,50 \end{array}$$

al valore sopra determinato vanno detratti i seguenti importi, al fine di rendere conforme l'immobile allo stato attuale:

1. Istanza di Scia Alternativa al PdC o Permesso di Costruire in Sanatoria:

Tecnico Incarico per la definizione dell'iter amministrativo	€	2.500,00
- Sanzioni amministrative presso Utc, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.	€	2.500,00
- Presentazione docfa e/o aggiornamento catastale	€	1.500,00
		Totale € 6.500,00

- Pertanto il valore più probabile di vendita è:

V fabbricato	€ 89.402,50 -
Oneri Sanatoria	€ 6.500,00
82.902.50 €	

Importo finale della stima che si arrotonda ad € 83.000,00
(ottantatremilaeuro/00)



Conclusioni del C.T.U.

Concludendo, in riferimento alla divisibilità ed alla vendibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che:
non è possibile la vendita separata del bene.

Quanto scritto in espletamento al mandato conferitomi.

Caltagirone

Il C.T.U.

(arch. Valeria Stancanelli)

Elenco Allegati:

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 2 - Visura Catastale e Planimetria Catastale;
- Allegato 3 - Rilievo dello Stato di Fatto;
- Allegato 4 - Titolo di Proprietà;
- Allegato 5 – Elaborato Grafico determinazione della Superficie commerciale;
- Allegato 6 – APE Attestazione Energetica;
- Allegato 7 – Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 8 – Concessione Edilizia.

