



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Studio tecnico via Nino Bixio 21 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: infostudiopetta@gmail.com

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 71/2023 R.G.E.
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROMOSSO
DA:**

AMCO - Asset Management Company spa

UBICAZIONE :

Scordia (CT) via Della Fonte 95

Il CTU

Dott. agr. Claudio Petta

Caltagirone li 15/12/2024





ILL. MO GE DOTT.SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.71/2023 R.G.E. promossa AMCO - Asset Management Company spa rappresentata e difesa dall'avv. Salvo Giovan Battista Lombardino, contro [REDACTED], debitori esegutati, la S.V ha disposto la nomina quale consulente tecnico, del sottoscritto dott. agr. Claudio Petta, con studio in Caltagirone in via Nino Bixio n.21, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 879, al fine di redigere specifica Consulenza Tecnica d'Ufficio. Nomina del G.E. del 3/7/2024, accettazione dell'incarico in data 10/7/2024.

2.0 Operazioni peritali

Come da mandato, preliminarmente si è provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.:

- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile riferita all'immobile e risalente sino ad un atto di acquisto derivativo o originario, trascritto in data antecedente almeno di un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili interessati;
- l'atto di pignoramento è stato notificato correttamente ai debitori esegutati, coniugati ed in regime di comunione legale.

Effettuate le ricerche documentali preliminari di cui sopra, ho comunicato alle parti, congiuntamente al custode, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, fissandole alla data del 21/10/2024 alle ore 16.00 con appuntamento presso l'immobile oggetto della procedura sito in Scordia in via Della Fonte n.95. All'appuntamento non erano presenti i debitori esegutati, pertanto si è potuto solamente individuare la posizione dell'immobile ed effettuare alcune foto dall'esterno. Ho appurata la correttezza dell'indirizzo di residenza dei debitori, ma nonostante ciò, entrambe le comunicazioni in data 15/11/2024 sono tornate al mittente "per compiuta giacenza" presso l'ufficio Postale di Scordia. Mediante numero di telefono apposto presso l'ingresso dell'immobile ho comunicato con i debitori esegutati esplicitando



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

loro l'esistenza e lo stato della procedura esecutiva in corso e conseguentemente la necessità di dovere accedere all'immobile interessato. Soltanto in data 2/12/2024 a seguito di ulteriore contatto telefonico, i debitori esecutati mostravano la disponibilità a fare accedere il CTU all'immobile. Pertanto con ulteriore nota del 2/12/2024, inviata ai debitori esecutati con e-mail ordinaria con richiesta di conferma della ricezione, e per PEC al custode ed al creditore precedente, ho comunicato il nuovo tentativo di accesso all'immobile fissandolo per il giorno 5/12/2024 alle ore 9.30. All'appuntamento era presente uno dei debitori esecutati, sig. [REDACTED], insieme al quale ho provveduto a visionare l'immobile interessato dalla procedura, effettuando rilievi fotografici e planimetrici dello stesso.

Con nota n. 2775 del 12/11/2024 inviata a mezzo PEC è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia di comunicare gli elementi necessari per stabilire la condizione di legittimità del fabbricato. Con nota integrativa n. 30292 del 5/12/2024 trasmessa a mezzo PEC, su specifica richiesta del tecnico istruttore dell'UTC di Scordia, ho trasmesso il nominativo del precedente proprietario dell'edificio. In data 10/12/2024 con nota n. 30757 l'Ufficio competente mi trasmetteva copia del Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili del 1963 relativo al fabbricato in oggetto.

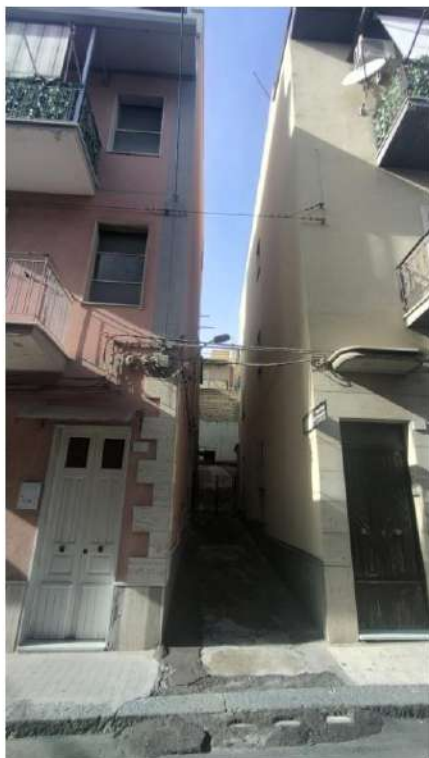




3.0 Identificazione, individuazione, descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unica unità immobiliare ubicata nel centro storico di Scordia in un vicolo cieco di via Della Fonte n. 95, non accessibile alle auto, posto a circa 150m dal Giardino Pubblico Comunale. L'edificio è autonomo suddiviso su tre livelli, ha struttura portante in muratura di conci di tufo con copertura costituita da un'unica falda con orditura in legno e pannelli prefabbricati in amianto con adiacente una porzione terrazzata.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra e nonostante nell'atto di provenienza e in catasto sia individuato con destinazione abitativa, di fatti è adibito a deposito di materiale elettronico vario su tutti e tre i livelli. L'area si caratterizza per essere prevalentemente residenziale.

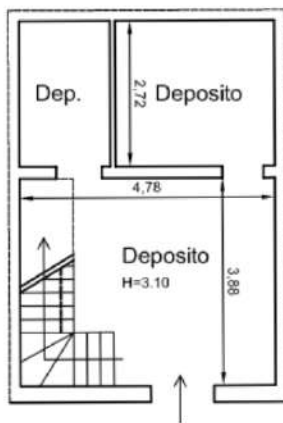


L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967.

Catastalmente l'immobile è così individuato:

Immobile	indirizzo	Foglio	Particella	Consistenza mq	Categoria e classe
deposito	Scordia via Della Fonte 95 Piano terra, primo e secondo	21	1103	4,5 vani	A/4 cl.3

Piano terra



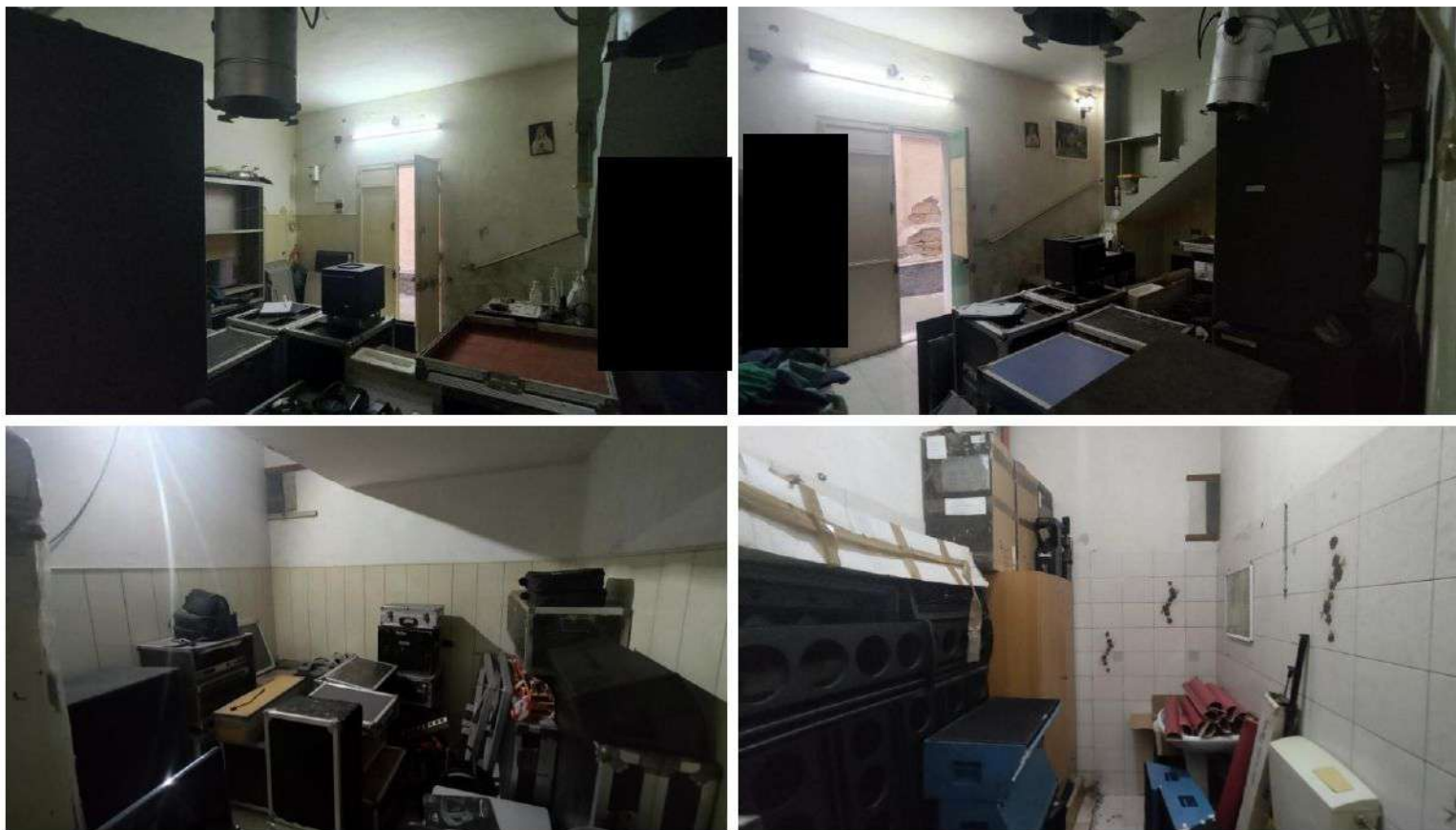
Piano primo



Piano secondo-sotto tetto



Il piano terra si compone di tre vani, il primo più ampio da dove si accede dall'esterno ed altri due vani, tutti adibiti a deposito di materiali ed attrezzature elettroniche, di cui uno in passato adibito a servizio igienico. La superficie al lordo dei muri è pari a circa 33 mq al netto del vano scala che porta al piano primo, l'altezza utile interna è pari a circa 3,10m.



Il piano primo si compone di due vani, comunicanti con una porta, il primo di accesso dal piano inferiore è privo di finestre, in prossimità dell'accesso è stato delimitato con pannellatura precaria in legno uno spazio dove è presente un water. Al secondo vano si accede attraverso una porta la cui posizione non coincide con quella riportata nella planimetria catastale, al suo interno sono presenti due finestre. Come il precedente livello, è adibito a deposito, la superficie al lordo dei muri è pari a circa 32 mq al netto del vano scala posizionato nel secondo vano che consente l'accesso al secondo piano, l'altezza utile è pari a circa 2,80m.

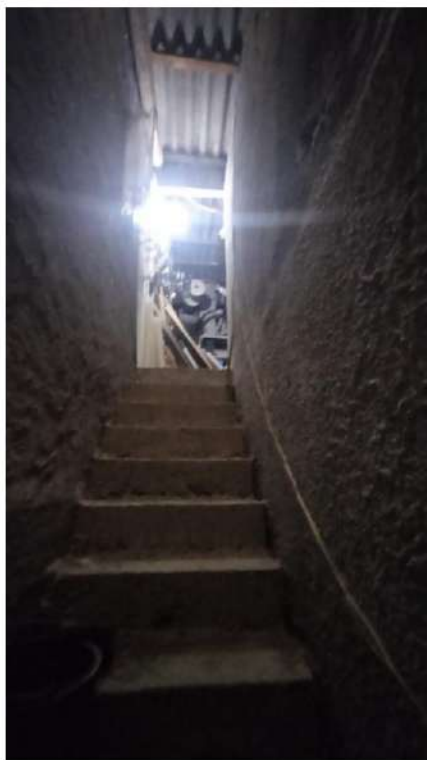
Il secondo piano sottotetto è un unico vano, con apertura sulla terrazza, anche questo livello è adibito al deposito di materiali ed attrezzature varie, il cui ingombro mi ha impedito di potere accedere alla terrazza. La superficie coperta del livello al lordo dei muri ed al netto



del vano scala, è pari a circa 22mq, le altezze interne variano da 2,80m a 2,00m circa. La planimetria dei luoghi non coincide con quella catastale, il muro esterno che delimita la terrazza è più spostato verso l'esterno di circa 1.90ml, la terrazza è pertanto di circa 10mq, ovvero circa la metà di quanto riportato nella planimetria catastale.

Il primo ed il secondo livello sono pavimentati con mattoni ceramici, i muri sono intonacati a gesso, a parte il water di fortuna presente nel ripostiglio al piano primo, non sono presenti servizi igienici, impianto idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, unico impianto presente è quello di illuminazione. Il terzo livello sottotetto, comprensivo del vano scala di accesso, è al rustico con orditura del tetto a vista, i pannelli di copertura in amianto sono fissati direttamente sulle travi in legno senza tavolato. Ricorrenti sono le infiltrazioni di umidità in tutti gli ambienti, gli intonaci sono in cattivo stato di conservazione, la superficie esterna non è intonacata, i conci di tufo sono a faccia vista. Gli infissi esterni sono in





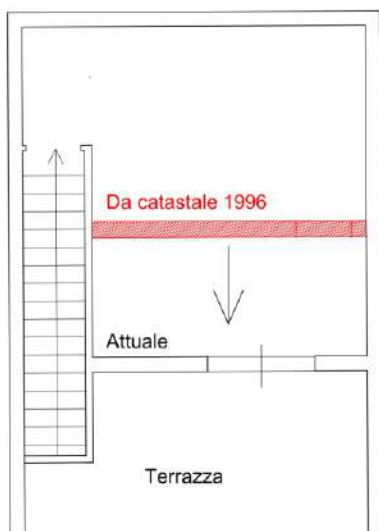
alluminio con avvolgibili all'esterno, tranne il portoncino d'ingresso che è a due ante in ferro verniciato, parzialmente vetrato, quelli interni sono in legno tamburato.

Lo stato complessivo dell'immobile è mediocre così come il suo stato manutentivo e conservativo. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria volti soprattutto allo smaltimento dei pannelli in cemento amianto di copertura, alla loro sostituzione con pannelli in materiali consentiti dalle normative sanitarie. E'

necessario inoltre ripristinare lo stato dei luoghi del secondo piano come da planimetria catastale.

L'immobile nello stato in cui versa non può essere destinato a civile abitazione, occorre pertanto aggiornare catastalmente e urbanisticamente (SCIA) la sua destinazione a quella attuale di deposito.

Piano secondo-sottotetto





Il costo stimato per:

- il cambio di destinazione d'uso in catasto è pari a circa 800€;
- la pratica edilizia SCIA o similare presso UTC di Scordia per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, per la sostituzione dei pannelli in amianto della copertura e per il ripristino della sagoma del secondo piano, è pari a circa 2.000€;
- lo smaltimento dei pannelli in amianto tramite ditta autorizzata, loro sostituzione con pannelli prefabbricati consentiti dalla legislazione vigente ed il ripristino della sagoma originaria del secondo piano si stima una spesa di 3.600€.

4.0 Legittimità urbanistica degli immobili

L'edificio è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967, con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 23/9/1963, rilasciato al precedente proprietario dal Comune di Scordia, è stato demolito e ricostruito il primo piano. Nei disegni allegati al N.O., il fabbricato non risulta ancora nel suo assetto definitivo, mancando l'ultimo livello con la copertura, la distribuzione degli spazi interni è differente dallo stato attuale così come la superficie finestrata. I debitori esecutati hanno acquistato l'immobile con atto di compravendita del 2/10/2009, nello stesso la venditrice ha dichiarato che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi. Pertanto la conformazione legittimata dell'immobile risale al momento del passaggio di proprietà ai debitori esecutati, essendo le modifiche apportate all'immobile antecedenti il 1967 così come riportate nella planimetria catastale risalente al 1996 allegata all'atto di compravendita dei debitori esecutati. Come dettagliato al capitolo 3.0, per legittimare l'immobile nella destinazione in cui può essere destinato, dal punto di vista urbanistico, igienico sanitario e catastale occorrono:

- cambio di destinazione d'uso in catasto da abitazione a deposito;
- pratica edilizia SCIA o similare presso UTC di Scordia per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, per la sostituzione dei pannelli in amianto della copertura e per il ripristino della sagoma del secondo piano come da planimetria catastale del 1996 allegata all'atto di provenienza;



- smaltimento dei pannelli in amianto della copertura tramite ditta autorizzata, loro sostituzione con pannelli prefabbricati analoghi consentiti dalla legislazione vigente ed il ripristino della sagoma originaria del secondo piano allineandola alla planimetria catastale.

5.0 Destinazione urbanistica prevista dallo strumento comunale

Ai sensi del vigente PRG del comune di Scordia, la destinazione dell'area ove è ubicato l'intero edificio ricade in zona omogenea A "Centro storico".



6.0 Rispondenza dei dati catastali con i dati dell'atto di pignoramento.

L'identificazione catastale dell'immobile è la seguente:

Immobile	indirizzo	Foglio	Particella	Consistenza mq	Categoria e classe
deposito	Scordia via Della Fonte 95 Piano terra, primo e secondo	21	1103	4,5 vani	A/4 cl.3



I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati. Tuttavia visto lo stato dell'immobile, incompatibile con la destinazione residenziale, si ritiene necessario il cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito.

7.0 Proprietà degli immobili all'atto della notifica

Sulla scorta dei dati risultanti dall'Agenzia delle Entrate all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile oggetto della presente procedura.

8.0 Provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti ai debitori eseguiti in regime di comunione dei beni, interamente ed in piena proprietà per 1/2 ciascuno, con atto pubblico notarile di compravendita notaio Angioletta Musumeci del 2/9/2209 rep. 20339/7356 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 6/10/2009 al registro generale n.53684 e registro particolare n.34605 da [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] A quest'ultima è pervenuto per atto di compravendita notaio Francesco Saitta di Militello del 2/2/1947 e registrato al n.494.

Gravami

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Musumeci del 2/10/2009 rep. 20340/7357 iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 6/10/2009 al n. generale 53685 e particolare 13140 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, 72.000€ capitale ed interessi, durata 30 anni a carico di entrambi i debitori eseguiti.
- Verbale di pignoramento immobili atto ufficiale Giudiziario Tribunale Caltagirone dell'8/8/2023 rep. 606 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 3/11/2023 al n. generale 53508 e n. particolare 40001 a favore di Amco-Asset management Company spa a carico dei debitori eseguiti.

9.0 Valutazione dell'immobile e formazione dei lotti

9.1 Metodo di valutazione degli immobili



Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova, si sono seguite le indicazioni riportate al punto 9 del mandato conferitomi, adottando quale procedimento di stima quello sintetico comparativo. Quali valori unitari di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile si sono utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Scordia, fascia/zona Centrale/Centro Storico - Luigi Capuana - C. Colombo - Plebiscito - Galliano - Statuto - XX Settembre - codice zona B1, Microzona catastale 1, destinazione e valori di mercato:

<i>Destinazione</i>	<i>Valori OMI €/mq</i>	
	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Magazzini	250	410

Il valore OMI è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, al fine di avvicinare il più possibile i valori standard al più probabile valore di mercato dell'immobile, al valore complessivo così determinato si sono applicate delle aggiunte/detrazioni che tengono conto delle reali peculiarità dell'immobile, quali tra l'altro:

- dinamicità delle compravendite aventi per oggetto beni simili nell'area in oggetto;
- vicinanza alle principali arterie viarie, facilità di accesso;
- appetibilità dell'immobile quale deposito e suo stato d'uso;
- presenza di oneri giuridici non eliminabili con il procedimento;
- oneri per la regolarizzazione urbanistica, smaltimento pannelli in amianto, e loro sostituzione;
- l'assenza di garanzia per vizi degli immobili venduti all'asta.

9.2 Formazione dei lotti e loro valutazione

Sulla scorta della descrizione di cui al paragrafo 3.0, si provveduto alla creazione di un unico lotto:

<i>Lotto</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie lorda mq</i>
Lotto unico Deposito	Scordia via Della Fonte 95, piano terra, primo e secondo -sottotetto	21	1103	91mq +10mq di terrazza (4.5 vani catastalmente)



9.3 - LOTTO UNICO - Deposito sito in Scordia via Della Fonte 95

Sito nel centro storico di Scordia in via Della Fonte 95 a circa 150ml dal Giardino Pubblico in un vicolo cieco della stessa via, in catasto al foglio 21 part. 1103, edificio autonomo disposto su tre livelli, avente destinazione deposito, superficie al lordo dei muri pari a circa 91mq oltre terrazza all'ultimo livello di circa 10mq, presente impianto di illuminazione, assenti servizi igienici e gli altri impianti tecnologici. Nel complesso in mediocre stato manutentivo-conservativo, necessita di sostituzione dei pannelli in amianto della copertura, del ripristino della sagoma originaria dell'ultimo livello sottotetto, e del cambio di destinazione da abitazione a deposito.

9.3.1 Stima del più probabile valore di mercato

Trattandosi di immobile poco agevole da raggiungere (vicolo cieco), in stato di conservazione mediocre, anche con destinazione deposito, il valore unitario dell'OMI prescelto è stato quello minimo di 250€/mq per la categoria magazzini. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile

Calcolo superficie commerciale	Superficie lorda mq	Superficie commerciale	
		% calcolo	mq
Piano terra	33	100%	33,0
Piano primo	32	100%	32,0
Piano secondo- sottotetto	22	75%	16,5
Vano scala	4	100%	4,0
<i>Superficie coperta</i>	91		
Terrazza	10	25%	2,5
Sommano			88,0

LOTTO UNICO - Deposito sito in Scordia via Della Fonte 95 - fg.21 part. 1103	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq (max)	Valore €
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>d=a×b×c</i>
Deposito	88	250	22.000,00
A - Totale valore standard valori OMI			22.000,00



<i>aggiunte al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €
	-	

B - Sommano aggiunte -

<i>detrazioni al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €
Accesso poco agevole	-15%	- 3.300,00
Smaltimento e sostituzione pannelli copertura, ripristino sagoma piano II, pratiche edilizie	-25,45%	- 5.600,00
C - Sommano detrazioni		- 8.900,00
Valore di mercato Lotto (A+B+C)		13.100,00

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a **13.100,00€**.

10.0 Possesso degli immobili, formalità, vincoli ed oneri

L'immobile risulta essere in possesso dei debitori eseguiti.

11.0 Procedure espropriative per pubblica utilità

Non si sono rilevate procedure espropriative a carico dei beni pignorati.

12.0 Normativa sulla certificazione energetica

L'immobile pur essendo ancora individuato come residenziale, sia catastalmente che urbanisticamente, non ha più le caratteristiche per essere abitabile. Attualmente essendo destinato a deposito non necessita di redazione dell'APE. Tuttavia per il trasferimento della proprietà è necessario che venga mutata la sua attuale destinazione catastale, abitazione, a deposito/magazzino.

Conclusioni

Si è creato un unico lotto destinato a deposito, le condizioni conservative e manutentive sono mediocri, essendo ubicato in vicolo cieco, l'accesso è poco agevole. Nella valutazione si è fatto riferimento ai valori OMI apportando opportune detrazione che tengono conto della



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

posizione dell'edificio, del suo stato, e delle opere di manutenzione straordinaria che necessita e delle spese tecniche necessarie per allineare la posizione urbanistica e catastale dell'immobile al suo stato attuale . Il valore complessivo stimato è di 13.100,00€.

Caltagirone li 15/12/2024

Dott. agr. Claudio Petta

Si allegano alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Planimetria catastale degli immobili;
- Visura catastale dell'immobile;
- Corrispondenza con UTC di Scordia e Nulla Osta Edilizio;
- Corrispondenza con i debitori eseguiti.

In separato allegato:

- Planimetrie degli immobili in scala 1:100
- Perizia in versione privacy
- Descrizione sintetica del lotto
- Allegato I Modello riepilogativo sintetico.