

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°41/2020

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Caltagirone,

IL C.T.U.

(dott. arch. Valeria Stancanelli)



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### Beni Immobili in Mazzarrone (CT)

#### Premessa

La sottoscritta dott. Arch. Valeria Stancanelli, libera professionista con studio in via Galileo Galilei n°35, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n° 1580 nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Caltagirone, in data 14.09.2021 veniva nominato quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

In data 06.11.2021, la sottoscritta prestava giuramento di rito d'innanzi al Giudice dell'Esecuzione e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c..

\*\*\*\*

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

- Agenzia del Territorio di Catania;
- Ufficio tecnico del comune di Mazzarrone per la verifica della regolarità edilizia;
- 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;
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
- ha proceduta alla redazione dell'attestazione energetica;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

Dopo aver esaminato gli atti di causa, ho provveduto a comunicare la data per effettuare la visita all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 25.01.2020 è stato fissato il giorno per il sopralluogo, comunicato a mezzo raccomandata del 07/01/2022 ai debitori e tramite posta certificata ai creditori. Al sopralluogo non era presente



nessuno dei debitori per poter effettuare l'accesso ai luoghi. In data 30.01.2022 è stato possibile accedere ai luoghi, previo accordo telefonico con i debitori, in tale occasione erano presenti, oltre la scrivente CTU, [REDACTED]

[REDACTED] e l'avv. Francesca Bizzini n.q. di custode.

A seguito del sopraluogo è stato possibile redigere la presente relazione di stima.

### Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente perizia, è la stima del più probabile valore di mercato di un immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Mazzarrone (CT) precisamente in via Berlinguer sn.

L'immobile oggetto della presente è costituito è un fabbricato su due elevazioni fuori terra e un garage interrato. Fa parte di un complesso di case a schiera.

#### a) Edificio Principale ad uso residenziale

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, fa parte di un blocco di case a schiera, identificati come lotto A, B e C, il nostro immobile fa parte del lotto C. Tutti gli immobili hanno accesso indipendente lungo la via E. Berlinguer. L'edificio è costituito da due elevazioni fuori terra, con un garage al piano interrato. Ha pianta pressoché rettangolare, dalle dimensioni di mt. 9.80 x 7.15, con copertura a falda. È presente una pertinenza esclusiva interna adibita a giardino sia nel prospetto principale che in quello retrostante. L'edificio principale, che risulta essere l'appartamento di residenza degli esecutati ed è stato edificato con regolare concessione edilizia ed è munito anche di abitabilità.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione, l'accesso avviene dalla via Berlinguer, dove abbiamo sia l'entrata pedonale che carrabile. Come già scritto il fabbricato ha un piano terra e un piano primo con destinazione residenziale. L'ingresso nella proprietà avviene tramite un piccolo giardino, e successivamente si accede all'immobile direttamente nel soggiorno al piano terra, mentre al piano primo si entra tramite scala interna.

Al piano terra abbiamo un ingresso soggiorno, cucina pranzo e un servizio igienico, mentre al piano primo abbiamo n° 3 (tre) camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico.

Per quanto riguarda le rifiniture i pavimenti sono del tipo in gres porcellanato, gli infissi sono in legno ed esternamente sono presenti le persiane sempre in legno. La cucina ha il rivestimento in piastrelle in corrispondenza della fascia del piano cottura, i bagni hanno il rivestimento per



un'altezza di mt. 2.20 e sono in ceramica smaltata. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore prevalentemente bianco. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile è confinante con due lati ad altra ditta, per un prospetto confinante con la via Berlinguer (sempre con corte a servizio) il quarto prospetto da anch'esso sul cortile di proprietà. L'altezza interna dei piani è di mt. 2,85.

Il tutto meglio si evince nell'allegata planimetria.

I beni non risultano essere oggetto né di contratto di locazione o vendita, ma utilizzati dai [REDACTED] come propria abitazione.

b) Pertinenza-Garage

Come precedentemente scritto a servizio dell'immobile principale vi è un vano garage al piano seminterrato, anch'esso di forma rettangolare.

L'accesso la locale garage avviene dalla via Berlinguer come ingresso carrabile, mentre con una scala collocata nel corte retrostante avviene l'ingresso pedonale. Anche il locale garage si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione. È costituito da un unico vano con la presenza di un servizio igienico. Ha un'altezza interna di mt. 2.65. Il tutto meglio si evince nell'allegata planimetria.

Nel locale garage sono presenti delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del territorio di Catania. Nello specifico abbiamo che attualmente è presente un unico vano, ove è presente una cucina, mentre nello stato autorizzato sono presenti delle tramezzature a creare un vano tecnico, un ripostiglio, una cantina e lo spazio manovra.

PERTANTO IL LOCALE GARAGE RISULTA ESSERE DIFFORME RISPETTO ALLO STATO AUTORIZZATO.

Identificazione Catastale

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



Comune di Mazzarrone (CT) - Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale
309	2434	6	A/7	1	7.5 vani	€ 371,8573	Totale 146.00 mq Totale escluso aree scoperte 139.00 mq
Indirizzo VIA ENRICO BERLINGUER SN Piano: T-1							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
[REDACTED]							

Comune di Mazzarrone (CT) - Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale
309	2434	2	C/6	2	39.00 mq	€ 48,34	mq
Indirizzo VIA ENRICO BERLINGUER SN Piano: S1							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
[REDACTED]							

### Confini della Proprietà

Secondo quanto indicato nella planimetria catastale l'immobile confina:

- a Nord con altra Ditta;
- a Est con il mappale 2629 in Catasto Terreni e proprietà di terzi;
- a sud con altra ditta;
- a ovest con la via Enrico Berlinguer.



## Titolo di Proprietà

La proprietà è pervenuta al Sig. [REDACTED] in forza dello Atto di assegnazione di Alloggi del 20.04.2004, registrazione UU sede Ragusa il 26.04.2004 n°142, precisando che ha il diritto di “Proprietà Superficiaria” per 1/1, mentre invece la proprietà dell’area è del Comune di Mazzarrone.

## Formali Pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Catania alla data del 01/06/2022. A nome di [REDACTED], risultano pubblicate diverse formalità pregiudizievoli, di cui si allega copia dell’Ispezione Ipotecaria, evidenziando di seguito solamente le Iscrizioni Contro:

- Iscrizione Contro del 05.03.2015 Reg. Part. 777 Reg. Gen. 7366 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Iscrizione Contro del 01.07.2020 Reg. Part. 2585 Reg. Gen. 24995 Pubblico Ufficiale Costarella Antonino Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato;
- Trascrizione Contro del 05.10.2020 Reg. Part.24584 Reg. Gen. 38125 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Relativamente [REDACTED], a seguito di Ispezione Ipoteca del 01.06.2022, di cui si allega copia, si riportano le seguenti trascrizioni contro:

- Iscrizione Contro del 05.03.2015 Reg. Part. 777 Reg. Gen. 7366 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Trascrizione Contro del 05.10.2020 Reg. Part.24584 Reg. Gen. 38125 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## Disponibilità

L’immobile sito a Mazzarrone, in via Berlinguer di proprietà [REDACTED], risulta essere la propria abitazione di conseguenza a carico dell’immobile non si rinvencono contratti di locazione e/o vendita attivi.



## Attestazione di Prestazione Energetica "APE"

Si fa presente che il bene oggetto di pignoramento rientra tra le tipologie per le quali è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) obbligatorio in occasione di compravendita e/o locazione. Ad oggi l'immobile risulta essere privo di APE, la scrivente ha chiesto agli esecutati, tramite il loro legale, copia dei certificati di manutenzione e/o libretto della caldaia installata, ma essendo gli esecutati impossibilitati a fornire tale documentazione per motivi strettamente personali, la scrivente C.T.U. si riserva di produrre l'attestazione APE successivamente al ricevimento della documentazione richiesta agli esecutati.

## Regolarità Edilizia

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n°2 del 24.03.1995, successiva Concessione Edilizia in Variante n°7 del 06.02.2003 dal Comune di Mazzarrone, inoltre l'edificio risulta essere in possesso del Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Mazzarrone in data 01.04.2004, di cui si allega copia.

Per quanto riguarda l'edificio al piano terra e primo, identificato al Catasto al Fg. 309. Part. 2434 sub 6, con destinazione residenziale, risulta essere conforme con quanto autorizzato con Concessione Edilizia, a seguito di verifica di accesso agli atti in data 31.05.2022 presso il Comune di Mazzarrone.

Si riscontrano delle difformità al piano interrato, ovvero nel locale garage, identificato al Fg. 309. Part. 2434 sub 2.

Dal sopralluogo e dallo studio della documentazione in possesso risultano esserci delle difformità rispetto al progetto approvato solo ed esclusivamente nel locale garage, di seguito meglio specificate:

- il vano adibito a garage, nel piano interrato, rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate di Catania e alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Mazzarrone, risulta essere privo delle partizioni interne, o meglio allo stato attuale il garage presenta un unico vano grande con un servizio igienico, mentre nella planimetria catastale sono presenti un vano tecnico, un ripostiglio e una cantina, difformità che risultano essere sanabile. Le diverse modifiche sono riscontrabili nella documentazione allegata alla presente.



Secondo quanto indicato dall' art. 36 del D.P.R. 380/2001 le difformità sopra elencate, sono sanabili, necessita la presentazione di un PDC in sanatoria o una SCIA in alternativa al PDC, presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone, il pagamento della sanzione amministrativa e l'aggiornamento della planimetria catastale da presentarsi all'Agenzia del Territorio di Catania.

### Stima

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.

Secondo i valori OMI presso l'Osservatorio Immobili vanno tra un minimo di € 420,00 e un massimo di € 620. Visto che siamo in presenza di un buono stato di conservazione si può considerare come il più probabile valore di mercato per l'immobile € 550,00/mq, pertanto si ha:

$$V \text{ fabbricato} = 211.85 \text{ mq} \times € 550,00/\text{mq} = € 122.017,00$$

All'importo sopra determinato vanno detratti i seguenti importi:

Presentazione PdC o SCIA alternativa la PdC	€ 1.200,00
- Aggiornamento Docfa	€ 500,00
- Sanzioni Amministrative, Diritti di Segreteria, ecc.	<u>€ 1.000,00</u>

Totale Sanatoria € 2.700,00

Riassumendo abbiamo:

Valore Immobile	122.017,00 €
A detrarre	<u>- € 2.700,00</u>
Importo finale della stima del più probabile valore di mercato del bene	€ 119.317,00.

**Pertanto la scrivente C.T.U. stima il più probabile valore dell'immobile a € 120.000,00 (centoventimilaeuro/00)**



## Elenco Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Elaborati grafici dello stato reale;
3. Elaborati grafici per la determinazione della superficie commerciale;
4. Planimetria Catastale;
5. Visura Catastale;
6. Mappa Catastale;
7. Ispezione ipotecaria di entrambi gli esecutati;
8. Concessione Edilizia;
9. Certificato di Abitabilità.

Caltagirone 30.05.2022

Il C.T.U.

(arch. Valeria Stancanelli)

