

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA Paola Criscione

CURATORE: AVV. Luigi Pulvirenti

Fallimento n. 15/2019

Perizia di stima immobile "B"

Ufficio privato, ubicato nel Comune di Caltagirone (CT) in Corso Vittorio Emanuele n.12

Tecnico estimatore

Ing. Salvatore De Francisci

INDICE

A. Perizia di stima

Premessa

1. [Localizzazione e caratteristiche del sito](#)
2. [Prescrizioni urbanistiche](#)
3. [Caratterizzazione della zona](#)
4. [Dati catastali](#)
 - 4.1 [Conformità della planimetria catastale](#)
5. [Proprietà](#)
 - 5.1 [Provenienza](#)
 - 5.2 [Continuità delle trascrizioni nel ventennio](#)
 - 5.3 [Confini](#)
 - 5.4 [Stato attuale d'uso](#)
 - 5.5 [Atti pregiudizievoli](#)
 - 5.6 [Regime fiscale](#)
6. [Grado di rifinitura e consistenza](#)
7. [Autorizzazioni, Concessioni Edilizie](#)
8. [Criterio di stima adottato e stima dei beni](#)
9. [Conclusioni e descrizione](#)
10. [Descrizione di sintesi del lotto](#)
11. [Attestazione energetica](#)
12. [Elaborato fotografico](#)

B. Elenco degli allegati

Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore De Francisci, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania n. B384 e al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Catania al numero 2927, ha ricevuto incarico dall'Avv. Luigi Pulvirenti per determinare il più probabile valore di mercato del seguente immobile:

- dell'unità immobiliare, ubicata nel Comune di Caltagirone (CT) in Corso Vittorio Emanuele n. 12 piano primo destinato a ufficio privato.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile, dove si è proceduto al rilievo planimetrico e fotografico, fasi essenziali per determinare l'esatta identificazione, stato di conservazione, manutenzione e consistenza dell'immobile.

I documenti reperiti e analizzati sono stati i seguenti:

- *visura catastala storica;*
- *estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltagirone (CT) relativo alla zona di pertinenza dell'unità immobiliare;*
- *aereofotogrammetria;*
- *planimetria catastale;*
- *Mappa catastale;*
- *Ispezione ipotecaria;*
- *Ispezione urbanistica, presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone.*

Acquisiti tutti gli elementi necessari, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento al mese di gennaio anno 2020.

1. Localizzazione e Caratteristiche del sito

L'immobile è sito nel comune di Caltagirone (CT), Corso Vittorio Emanuele n. 12 piano primo. L'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di un edificio composto da due piani fuori terra e uno interrato, oggetto della presente riguarda il piano primo.

L'immobile insiste su un'area in cui sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Figura 1. Foto aerea localizzazione dell'immobile in oggetto

2. Prescrizioni urbanistiche

Si riportano le norme tecniche di attuazione del comune di Caltagirone adeguate al decreto dirigenziale n.265 del 12/03/2004 dipartimento regionale urbanistica, Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente:

I contesti denominati: "Centrale", "San Giorgio", e "San Giacomo" indicati con la lettera "A2.1" nella Tav. 2.2 di P.R.G., hanno caratteri di centralità rispetto all'intero sviluppo del centro storico e comprendono i principali sistemi ed edifici monumentali della città, costituiscono inoltre i principali allineamenti commerciali e di servizi del centro storico.

Vanno salvaguardati tutti i caratteri degli edifici componenti il contesto.

Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di restauro urbanistico-architettonico in particolare per la cura degli esterni degli edifici.

Vanno incrementate le attività inerenti il commercio e la localizzazione dei principali servizi pubblici.

E' necessario il rispetto delle originarie coloriture negli intonaci e nelle opere di finitura degli edifici.

E' possibile l'uso della terracotta invetriata nelle opere di arredo, il decoro urbano e di finitura degli edifici, anche attraverso l'inserimento di nuovi elementi purché rispettosi delle partiture architettoniche richiamantesi alle coloriture della tradizionale ceramica calatina.

Sono consentiti tutti quegli interventi di sistemazione ad arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali ed architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

Oltre agli interventi previsti per le singole unità edilizie definite al precedente art. 1 è possibile precedere con piani di recupero interessanti singoli edifici, complessi edilizi, ambiti comprendenti uno o più isolati e la sistemazione di spazi urbani esterni di uso pubblico (strade e piazze) anche al fine della incentivazione di attività commerciali e della costituzione di servizi capaci di accrescere le funzioni centrali urbane.

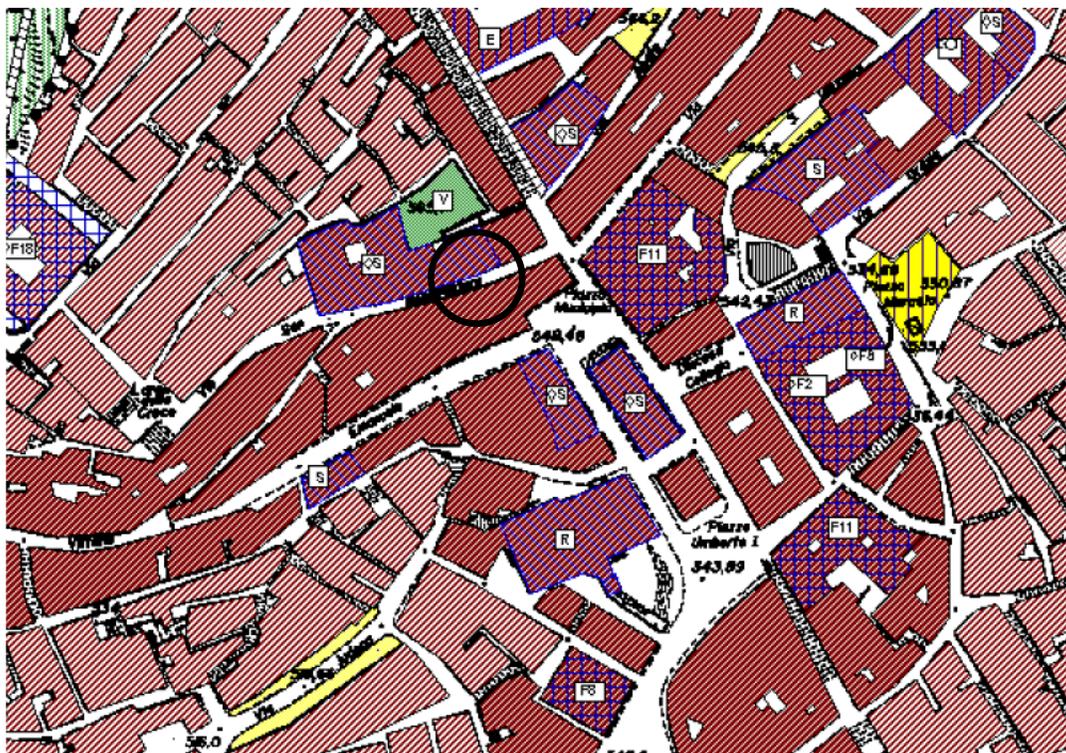


Figura 2. Individuazione dell'area su cui ricade il fabbricato

IL CENTRO STORICO

	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	
A1	IMMOBILI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-MONUMENTALE	vedi Tav. 1.15
A2.1	CONTESTO CENTRALE, SAN GIORGIO E SAN GIACOMO	
A2.2	TESSUTI URBANI COMPATTI	
A2.3	TESSUTI URBANI COMPATTI CON PIANI DI RECUPERO	
A2.4	TESSUTI URBANI DI MARGINE	

3. Caratterizzazione della zona

L'immobile, si trova in prossimità della piazza principale della città, ovvero con la Piazza Municipio da cui dista circa 50 metri e a 100 metri dalla scala Santa Maria del Monte. La zona, fornita di servizi urbani ed extraurbani, è caratterizzata da edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali, studi e alla residenza, la cui costruzione risale ad un periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primari e secondaria prevista dalle norme urbanistiche e nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali, edifici di culto, il Palazzo di Città ed istituti di credito.

4. Dati catastali

Lo stato di fatto dell'immobile denominato "B", oggetto di stima, alla luce del sopralluogo, risulta destinato a ufficio privato, mentre in visura catastale è indicato come civile abitazione.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. e i dati catastali sono di seguito sintetizzati:

FOGLIO	PART.	SUB.	Categoria Classe	CONSISTENZA	RENDITA
87	291	4	A3 5	6.5 vani	€ 258.49

4.1 Conformità della planimetria catastale

L'unità immobiliare è rappresentata dalla planimetria di seguito riportata:

Data: 02/10/2019 - n. T223778 - Richiedente: DFRSVT75H04B428Q

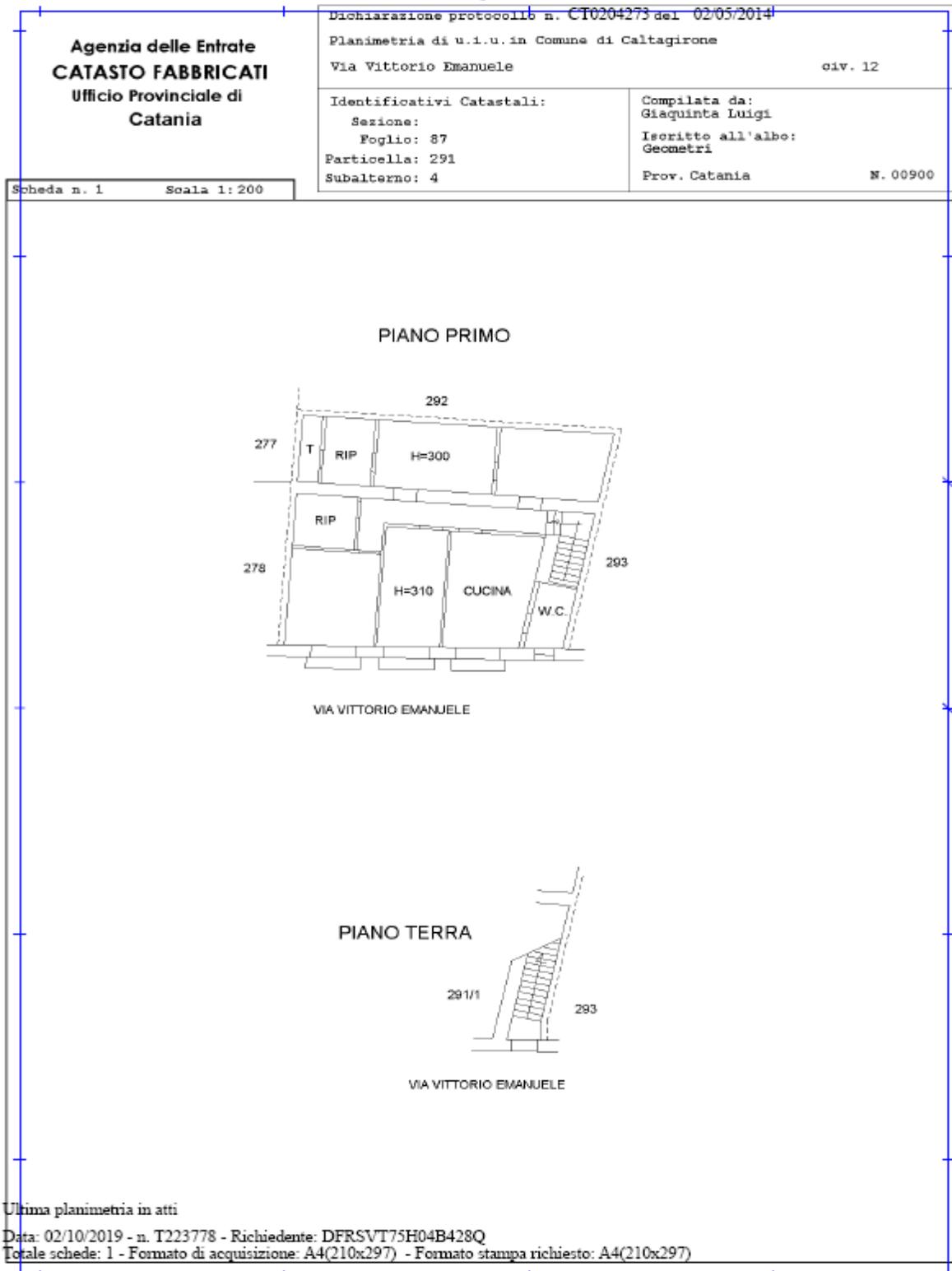


Figura 4. Planimetria catastale

Durante le fasi di sopralluogo si sono riscontrate **delle difformità tra lo stato attuale e quello rappresentato in planimetria catastale**. Si è riscontrata, di fatto, una diversa conformazione planimetrica, sia nella distribuzione interna sia nella rappresentazione grafica e nell'indicazione delle altezze interne, sia nella destinazione d'uso (catastalmente civile abitazione, nello stato di fatto destinato ad ufficio privato per medici)

Al fine di rendere conforme alla realtà dello stato di fatto la planimetria depositata in catasto, ai sensi del D.L. n° 78 del 31 maggio 2010 convertito in legge 122/2010, deve essere oggetto di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Si stima un importo omini compresevi per eseguire la variazione catastale di € 800,00.

5. Proprietà

L'immobile è di proprietà per l'intero di: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED], in forza dell'atto di divisione del 01/03/1995.

5.1 Provenienza

1) Successione trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 22/08/1996 -

Registro Particolare 20334 Registro Generale 26467 registrata al n. 40/632 del 13/01/1995;

2) Atto di divisione del 24/03/1995 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania al-

Registro Particolare n. 7362 Registro Generale n. 9995, notaio CAMMARATA GAETANO Repertorio 59626 del 01/03/1995.

5.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio

L'immobile appartiene all'attuale proprietaria dal 1995 in forza dei titoli di proprietà sopra indicati.

5.3 Confini

L'immobile confina a nord con i mappali 287 e 292 del foglio di mappa 87 A, a sud con Corso Vittorio Emanuele ed a Est con il mappale 293 sempre del foglio di mappa n. 87 A

5.4 Stato attuale d'uso

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato come dai contratti di locazione del 21/03/2012 registrato a Caltagirone il 29/03/2012 n. 694 e 696 rispettivamente a favore dei dottori..... omissis e della dottoressa..... omissis.

L'importo del canone di locazione è di € 1920,00 (€ 960,00 per il contratto n.694 ed € 960 per il contratto n. 696), a parere del sottoscritto si ritiene che il suddetto canone è da ritenersi non congruo.

5.5 Atti pregiudizievoli

Come da ispezione ipotecaria del 30/01/2020 n. T243097 allegata agli atti, si segnalano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

Dati impostati per la ricerca

Comune di: **CALTAGIRONE(CT)**

Catasto: **Fabbricati** Foglio: **87** Particella: **291** Subalterno: **4**

Risultati ottenuti dall'ispezione:

ISCRIZIONE del 04/02/2015 - Registro Particolare 386 Registro Generale 4128

Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 103602/30773 del 03/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5.6 Regime fiscale

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni.

6. Grado di rifinitura e consistenza

L'immobile è formato da tre vani destinati a studio medico, ovvero da due sale d'attesa, due ripostigli un disimpegno e un bagno. Allo stato attuale il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti: è presente, la pavimentazione una parte in gres porcellanato, una parte in scagli di marmo ed una parte in ceramica; risultano installati gli infissi interni ed esterni, precisamente in legno tamburato per quelli interni e in telai in legno e lastre di vetro per quelli esterni. Le pareti sono tinteggiate con pittura di color bianco. L'immobile usufruisce della fornitura idrica, elettrica ed è dotato di impianto di smaltimento alla pubblica fognatura.

La misura della consistenza dell'unità immobiliare, indispensabile ai fini della stima, è stata determinata in base alla superficie dell'immobile stesso. Le superfici prese in considerazione sono la superficie utile netta o calpestabile e la superficie commerciale.

La superficie commerciale, indispensabile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata determinata con i metodi di analisi basati su criteri di omogeneizzazione dei prezzi, ottenuti tramite coefficienti di ragguaglio, delle superficie principali e di quelle accessorie. In particolare sono stati sommati le superfici dei vani principali, comprensive della quota delle aree occupate dai muri interni e perimetrali. I coefficienti impiegati sono quelli stabiliti dalla norma UNI 10750:1998 punto 4.4.2.2. dove, i muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, i muri in comunione vanno computati al 50%.

La consistenza dell'immobile è così riassunta:

PIANO	DEST. D'USO	SUPERF. LORDA [MQ]	Coefficiente di ragguaglio	TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]
Primo	Ufficio	124,00	100%	124,00
Primo	Balconi	3.60	30%	1.08
Primo	terrazza	2.40	30%	0.72

Pertanto la superficie complessiva commerciale dell'immobile risulta pari a mq 125,00.

7. Autorizzazioni e Concessioni Edilizie

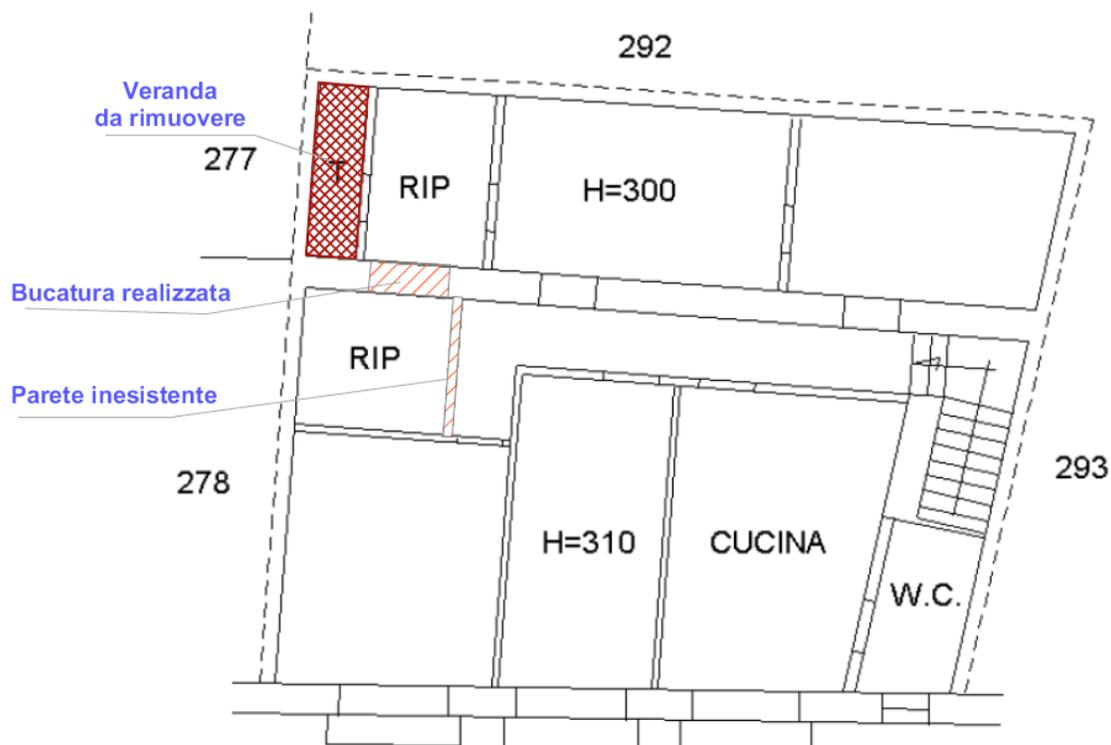
La costruzione dell'immobile è antecedente al 1942, epoca dove per l'edificazione non occorreva nessuna autorizzazione. È stata presentata istanza presso l'ufficio tecnico del comune di

Caltagirone (prot. 53659 del 15/10/2019) per ricercare la documentazione tecnico urbanistica ma non è stato riscontrato nessun provvedimento urbanistico. Sulla scorta delle risultanze catastali sono stati accertate la seguente **difformità/abusi**:

- 1) Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a ufficio privato;
- 2) Una diversa distribuzione degli spazi interni e relative bucatore;
- 3) La realizzazione di una veranda nel locale terrazza.

Gli abusi ai punti n. 1 e 2 sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Il costo complessivo sanzione + onorario per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria si stima in € 2500,00;

L'abuso al punto n. 3, viste le modeste dimensioni del manufatto, circa 2 mq, considerata la complessità della pratica e i relativi costi (circa 3000€ , tra sanzioni, bolli, diritti e onorari), si ritiene la rimessa in pristino dei luoghi, ovvero la rimozione della veranda, per il quale si stima un importo complessivo di € 800,00.



8. Criterio di stima adottato

Il metodo adottato è stato quello sintetico comparativo, non è stato possibile applicare il metodo Marchet Comparison Approach (MCA), utilizzabile per tutti i tipi di immobili per i quali è disponibile un sufficiente confronto di transazioni attendibili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportabili, poiché non sono presenti in banca dati comparabili ritenuti idonei/attendibili. Al fine di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativo, e di poter ridurre gli scarti di stima, sono state fatte ricerche presso il sito di aste giudiziarie, osservatorio del mercato immobiliare, Nonisma, inoltre sono state contattate le agenzie immobiliari locali.

Inoltre è stato considerato il valore unitario massimo del range $V_{u_{max}}$ e ad esso si sono applicati dei coefficienti di merito/demerito, in modo da tenere conto delle caratteristiche estrinseche, delle caratteristiche intrinseche, delle caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'unità immobiliare. Per la determinazione di tali coefficienti si è fatto riferimento alla Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 "Calcolo del coefficiente di merito degli immobili".

Sommando, algebricamente, i valori percentuali di merito/demerito relative alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, rapportati all'immobile in oggetto si è ottenuto il seguente valore:

Studio medico €/mq 1.100,00

Rapportato alla consistenza si ottiene:

mq 125,00* €1.100= € 137.500,00

A tale somma si sottraggono gli importi sopra determinati la regolarizzazione catastale, urbanistica che per la rimozione della veranda ovvero:

€ 137.500-800,00-2500,00-800,00=133.400,00 che in cifra tonda si approssima a € 133.000,00

Valore del fabbricato determinato con il metodo sintetico comparativo in cifra tonda € 133.000,00 (centotrentatremila,00).

9. Conclusioni e descrizione

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità, dell'immobile ubicato nel Comune di Caltagirone in Corso Vittorio Emanuele n. 12 al piano primo, risulta in cifra tonda, di € 133.000,00 (centotrentatremila,00,00).

10. Descrizione di sintesi del fabbricato

Appartamento singolo, posto al piano primo con destinazione d'uso a ufficio privato, posto nel comune di Caltagirone in Corso Vittorio Emanuele n. 12, del valore di € 133.000,00 (centotrentatremila,00).

11. Attestazione energetica

Dalle caratteristiche tecniche e tecnologiche dell'immobile in oggetto e quindi dal suo fabbisogno energetico, è stato redatto in data 05/02/2020 attestato di prestazione energetica dal quale si è determinato che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica E.

12. Elaborato fotografico



Foto 1 Prospetto su Corso Vittorio Emanuele n. 12



foto n.1 saletta d'attesa

foto n.1 stanza destinata a studio medico



foto n.3 sala d'attesa



foto n.4 sala d'attesa



foto n.5 Vano destinato a studio medico



foto n.6 Vano n.3 destinata a studio medico



foto n.7 ripostiglio



foto n.8 disimpegno



foto n.9 bagno

B. Elenco degli allegati

- Ispezione ipotecarie;
- Visura catastale storica;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Attestato di certificazione energetica.

Caltagirone 30/01/2020

Il perito

Ing. Salvatore De Francisci