

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Esecuzione immobiliare n. 55/2023 R.G.E.

Promosso da: Crédit Agricole Italia s.p.a.

Contro: Todorova Boryana Nikolova

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Oggetto: ALLEGATO 5

Perizia di stima conforme alla direttiva per la protezione dei dati personali:

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Esecuzione immobiliare n. 55/2023 R.G.E.

Promosso da: Crédit Agricole Italia s.p.a.

Contro: ESECUTATA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Oggetto: Relazione di stima

Ill.mo Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Incarico

Con decreto di nomina del 03/07/2024 e giuramento del 08/07/2024, il Giudice Agata Maria Patrizia Cavallaro conferiva al sottoscritto, Dott. Ing. Giovanni Criscione, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 55/2023 RGE, promosso da Crédit Agricole Italia s.p.a. contro Esecutata.

Lotto unico

I beni oggetto di pignoramento si compongono di una unità immobiliare e terreni posti in Mineo c/da Pezza del Feo, individuati al NCEU al F. 61 P.lla 190 piani T e 1, e al CT F. 61 p.lle 36, 56, 57, 189.

Completezza documentazione ex art. 567

La documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è completa. Il precetto è stato notificato in data 04/05/2023. L'atto di pignoramento immobiliare in data 06/07/2023, l'iscrizione al ruolo il 26/07/2023. Il deposito dell'istanza di vendita è avvenuto il 31/07/2023, la certificazione notarile sostitutiva in notaio Giulia Barbagallo da Palermo in data 17/08/2023.

All'interno della relazione notarile sostitutiva, sono elencati gli accertamenti ipotecari eseguiti nel ventennio precedente il 03/08/2023 relativamente ai beni pignorati. Si evidenziano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE nn. 19025/2632 del 26/05/2017 IPOTECA VOLONTARIA, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2017, ai rogiti del Notaio Fatuzzo Raffaele da Catania, rep. n. 28222/9463 a favore della CREDITO SICILIANO S.P.A. con sede a ACIREALE(CT) , CF: 02113530345 (richiedente ST.LEGALE AVV. MERLINO VIA M.SE DI SANGIULIANO 112 ACIREALE) e contro la sig.ra Esecutata per un capitale di 55.000,00 € totale 110.000,00€ durata 25 anni, gravante su Mineo F.61 p.lle 190, 189, 36, 56, 57.

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21- 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489

- TRASCRIZIONE nn. 39156/29564 del 03/08/2023, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/07/2023, emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Caltagirone, rep. n. 490 a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. Sede Parma CF: 02113530345 (Richiedente ST. LEGALE AVV. MERLINO VIA M.SE DI SANGIULIANO 112 ACIREALE), e contro la sig.ra Esecutata, grava su Mineo F.61 p.lle 190, 189, 36, 56, 57.

In data 03/09/2024 prot. 14568, il CTU ha inoltrato agli uffici del comune di Mineo richiesta dei certificati di stato civile dell'esecutata. Dal certificato si evince che la sig.ra Esecutata risulta di stato libero, senza alcuna successiva annotazione.

Il CTU ha altresì richiesto copia della documentazione depositata presso l'UTC del comune di Mineo, atta a dimostrare la regolarità edilizia e urbanistica delle strutture realizzate ed individuate nel compendio. Tra la documentazione visionata il CTU ha prelevato in data 04/10/2024 copia della concessione edilizia pratica n. 66/93, relativa alla "*costruzione di un fabbricato rurale e un serbatoio per contenimento acqua per scopi irrigui*" in ditta R. S., quale ex proprietario, prelevando altresì copia del progetto, relazione tecnica, nota al deposito della relazione a strutture ultimate da parte del Genio Civile e atto di acquisto del 12/03/1993.

In data 17/09/2024, il CTU ha inoltrato agli uffici del Genio Civile di Catania, una richiesta di accesso agli atti relativa alla presenza di un pozzo trivellato. Gli Uffici in data 24/09/2024 prot. 115540 rispondevano comunicando l'esito dell'istruttoria.

Il CTU ha provveduto ad estrarre la visura catastale storica, dove ha ripercorso la proprietà del compendio nel ventennio, e la planimetria catastale.

Vista la presenza di fondi agricoli nel compendio, si è provveduto a richiedere presso l'UTC del comune di Mineo il certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione e individuazione dei beni

I beni inseriti nel compendio sono posti nel territorio del comune di Mineo in c/da Pezza del Feo alle coordinate GIS 37.292753, 14.671925.

Sono raggiungibili percorrendo la SS385 ed all'altezza dell'incrocio con la SP31, svoltando su una strada interpodereale asfaltata per circa 1.3 Km sino a raggiungere sulla destra un tratto in terra battuta, che percorso per circa 50 m consente di giungere alla p.lla 189. Le visure catastali individuano i seguenti beni.

Al NCEU:

- F. 61 p.lla 190 c/da Pezza del Feo snc, piani T e 1, Categoria A/4 di classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale 42 mq di cui 28 mq coperte, rendita 47,51€.

Al CT:

- F. 61 p.lla 36, uliveto della superficie di are 46 ca 04 RD 34,48 € RA 17,83 €;
- F. 61 p.lla 56 diviso in porzioni: AA uliveto della superficie di are 81 ca 38 RD 60,94 € RA 31,52 €; AB agrumeto della superficie di are 01 ca 99 RD 7,14 € RA 2,31 €;
- F. 61 p.lla 57 area di fabbricato dm della superficie di 41 mq;
- F. 61 p.lla 189 diviso in porzioni: AA uliveto della superficie di are 41 ca 28 RD 30,91 € RA 15,99 €; AB agrumeto della superficie di are 03 ca 57 RD 12,81 € RA 4,15 €.

Descrizione dei beni

Fabbricato F. 61 p.lla 190

L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento tampogni e tramezzi in laterizi, è posta all'interno della particella 189 con la quale confina su tutti i fronti, anch'essa inserita nel compendio e di seguito descritta.

L'immobile è edificato nella omonima particella catastale di complessivi 118 mq, la superficie coperta è di circa 42 mq, di cui 23 mq costituiscono la superficie in pianta dell'unità immobiliare, 15 mq coperti con una pensilina e 26 mq la terrazza posta al livello superiore, raggiungibile da rampa di scale esterna.

Si accede da porta in ferro posta in prossimità della pensilina, varcata la quale si raggiunge un vano di circa 13 mq, dotato di apertura finestrata che affaccia sul prospetto sud-ovest. L'unità si completa con un ripostiglio e un servizio igienico, entrambi di 2,20 mq e finestrati. Le pareti sono intonacate e rifinite con tonachina, i pavimenti realizzati con mattoni ceramici.

Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica, l'impianto elettrico sotto traccia appare funzionante, si segnala anche la presenza di un climatizzatore mono-split.

Nel corso del sopralluogo, come testimoniato dal rilievo fotografico, si è accertato lo stato di cattiva manutenzione in cui attualmente versa, si segnala anche la demolizione del tramezzo di separazione tra il servizio igienico l'anti bagno ed il ripostiglio, l'assenza al suo interno dei sanitari, la presenza lungo le pareti di umidità di risalita. Sono altresì evidenti alcuni distacchi di copriferro nel solaio inclinato che all'esterno individua la pensilina. Sul terrazzo è presente un serbatoio in plastica ed uno dismesso in fibrocemento.

Terreni F. 61 p.lle 36, 56, 57, 189

La proprietà individuata al catasto terreni si compone delle particelle 36, 56, 57, 189 per complessivi Ha 1 are 74 ca 67, ovvero 17.467 mq. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica le aree ricadono all'intero delle aree E1, aree destinate a verde agricolo.

Si segnala la presenza di una vasca di raccolta della capacità di circa 60 mc, e di un contiguo pozzo artesiano. Nel corso del sopralluogo non si è accertata la capacità del pozzo di prelevare acqua dal sottosuolo. Tuttavia anche in assenza di certezze circa l'eventuale portata, se per assenza del contatore o se legata al periodo storico di siccità nella quale ad oggi la piana di Catania versa, o ancora per la mancata manutenzione dello stesso pozzo, si considereranno nelle valutazioni di stima aree con attitudine irrigua.

P.lla 36. Dal sopralluogo si conferma la destinazione culturale di uliveto, con la presenza di circa 50 alberi in buono stato vegetativo con sesto di 8 x 8 m. Nelle aree poste più a nord-est, tra gli alberi posti ad un interasse maggiore e dove sono evidenti molti ammanchi, sono coltivate modeste porzioni di terreno destinate ad orto irriguo, della superficie misurata di circa 3000 mq.

P.lla 56. Sebbene individuato al catasto con colture arboree in parte agrumeto in parte oliveto, è nei fatti un uliveto con circa 60 piante poste con sesto molto ampio di circa 10 x 10 m, il cui stato vegetativo appare in sofferenza e dove nella zona più a ad ovest sono evidenti molti ammanchi.

P.lla 57. Trattasi di area di un ex fabbricato, oggi demolito di 41 mq

P.lla 189. All'interno è presente sia una vasca di raccolta delle acque realizzata il cls armato, che un pozzo del tipo artesiano. Nel corso del sopralluogo non si accertata la capacità del pozzo di captare acque sottofalda. La vasca, come da rilievo fotografico, appare utilizzata e funzionante tant'è che al suo interno era contenuta una modesta quantità d'acqua.

Sulla stessa particella insistono alcune strutture, tali da individuare un improvvisato ricovero per circa 4/5 bovini ed alcune galline. Le opere si compongono di una tettoia in lamiera realizzata abusivamente, aperta su alcuni lati e chiusa in altri con strutture lignee. Il CTU la valuta come una struttura precaria di facile ed economica rimozione.

Sono altresì pretesi al suo interno alcuni alberi da frutto, l'unità immobiliare individuata al F. 190, ed uno scavo dove è in parte visibile il dispersore dello scarico fognario.

Circa la presenza del pozzo artesiano, gli uffici del Genio Civile di Catania con prot. 115540 del 24/09/2024, comunicavano al sottoscritto che agli atti è presente con data 14/11/1995 una

denuncia di esistenza di un pozzo trivellato ai sensi dell'art. 10 della legge n. 275 del 27/07/1993, e di una richiesta di prova di portata dal sig. R. S., ex proprietario. Tuttavia dalla stessa ditta non è stato dato seguito al percorso di legittimazione all'attingimento di acqua, né di conseguenza è stata rilasciata autorizzazione e/o concessione per l'utilizzazione del pozzo denunciato, ubicato nella p.lla 189 del F. 61 del comune di Mineo. Non sono dunque presenti debiti e/o sanzioni pregresse e non saldate, tuttavia ad oggi l'eventuale attivazione del pozzo, dovrà preliminarmente prevedere l'istallazione a bocca pozzo di un contatore volumetrico fisso e sigillato per misurarne la portata, poiché l'eventuale prelievo e utilizzazione delle acque senza autorizzazione, costituisce trasgressione ed è soggetta a quanto disposto dall'art. 17 del T.U. n. 1775 del 11/12/1933.

Titolarità

Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata al 17/09/2024 e relazione notarile in atti, si apprende che le unità immobiliari per cui si relaziona appartengono dal 25/05/2017 per la quota di 1/1 alla sig.ra Esecutata, in virtù dell'atto di compera in notaio Fatuzzo Raffaele da Catania rep. 28221/9462, da potere di V. M. e V. V. A loro volta i beni erano pervenuti per successione in morte di V. G. S., deceduto, denuncia n. 921 vol. 9990 Agenzia delle Entrate di Caltagirone ma non trascritta, e con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 06/08/2012 ai nn. 39820/322154 con atto in notaio Musumeci Angioletta da Palagonia (CT) del 24/07/2012.

Regolarità urbanistica edilizia e catastale

Il sottoscritto, in data 03/09/2024, ha inoltrato al comune di Mineo richiesta volta all'acquisizione di documenti per accertare la regolarità edilizia dell'immobile, e più in generale delle strutture presenti sui fondi oggetto di esecuzione, intestando la ricerca oltre che al bene, anche all'attuale e ai passati intestatari. L'UTC, previo contatto telefonico invitava lo scrivente a visionare la documentazione presente in archivio. In data 04/10/2024, si valutava la documentazione messa a disposizione dall'amministrazione, individuando quanto ritenuto necessario per rispondere ai quesiti del Giudice.

Con concessione edilizia pratica n. 66/93 del 10/06/1994 il comune di Mineo rilasciava ai signori R. S. e S.E., all'epoca i proprietari dei fondi, l'autorizzazione a costruire un fabbricato rurale ed una vasca per la raccolta delle acque a scopo irriguo. Dalla visione della documentazione prelevata, composta da relazione, planimetrie sezioni e prospetti, si può affermare che quanto

rappresentato nelle tavole ricalca quanto visionato in sede di sopralluogo, ad eccezione di alcune demolizioni, che come in precedenza segnalato hanno in parte modificato la distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione della parete di separazione tra il servizio igienico l'anti bagno ed il ripostiglio, oltre che l'assenza degli stessi sanitari. Si segnala altresì il mancato completamento della fossa biologica e del dispersore, sui luoghi individuati e segnalati nel rilievo fotografico, il tutto confermato dall'assenza del certificato di agibilità della struttura, e da una nota presente nel fascicolo dell'UTC, con la quale l'allora proprietario chiedeva di differire l'autorizzazione agli scarichi contestualmente al rilascio della citata "abitabilità".

Tra la documentazione visionata si segnala in violazione dell'art. 6 legge n. 1086/1971, la comunicazione con la quale il Genio Civile di Catania informava l'ufficio tecnico del comune di Mineo, che il deposito della relazione a strutture ultimate da parte del direttore dei lavori, era sprovvista della prova sui materiali, evidenziando le violazioni di cui citato art. 6 legge n. 1086/1971 (obbligatori per legge). Non vi è di conseguenza traccia né del collaudo a strutture ultimate, né dell'agibilità.

Il CTU valuta dunque non regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico le strutture di cui alla concessione edilizia in precedenza individuata. Le opere potrebbero in linea teorica formalmente regolarizzarsi nei seguenti distinti modi:

- a) Realizzando le opere murarie di separazione tra il servizio igienico, antibagno e ripostiglio nonché completando gli scarichi per come elaborati nelle tavole allegate al progetto originario, e certificando con SCA l'agibilità dell'unità immobiliare, previo collaudo.
- b) Cambiando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in deposito C/2, ovvero una destinazione d'uso nella quale non necessita la presenza del servizio igienico, della fossa imhoff e del dispersore. Il tutto completato con una SCA per l'agibilità, e previo collaudo.

Per completare l'iter amministrativo presso il Genio Civile di Catania, dovranno eseguirsi le prove sui materiali, non effettuate all'epoca di costruzione della struttura da parte del allora Direttore dei Lavori. Oggi andranno eseguite prove di tipo distruttivo sulla struttura esistente, nominare un Collaudatore della struttura che effettui le prove di collaudo e depositi il Certificato di Collaudo presso gli uffici del Genio Civile di Catania, qualora le prove distruttive sui materiali diano risultati compatibili con le resistenze previste in progetto.

Come scritto tuttavia, l'assenza del collaudo delle strutture, impedirà qualsiasi attività autorizzativa da parte dell'ufficio tecnico del comune di Mineo, che pretenderà il preliminare

collaudo delle strutture oltre che il deposito della relazione a strutture ultimate debitamente certificata dalle prove sui materiali. Il CTU dunque non esprime valutazioni specifiche né economiche né di fattibilità in merito, trattandosi di considerazioni tecniche, strutturali, di diagnosi e conoscenza delle opere, anche con carotaggi e/o prove distruttive che esulano dall'incarico di stima, e che non è da escludere, necessitano di attività di consolidamento e miglioramento sismico da valutare in corso d'opera.

Si valuta tuttavia ad oggi, la possibile commerciabilità del bene, considerando oltretutto le due compravendite dello stesso datate 2002 e 2017.

Le strutture precarie attualmente destinate al ricovero degli animali dovranno demolirsi poiché prive di autorizzazione e altresì non sanabili.

Sotto il profilo catastale, poiché planimetrie e destinazione d'uso ad abitazione A/4, ricalcano quanto autorizzato nella concessione edilizia del 1994, rispetto allo stato dei luoghi appaiono delle difformità che rendono irregolare e non conforme anche sotto il profilo catastale le strutture. Si potranno regolarizzare se ricostruite e completate le opere per come inserite alla lettera a), poiché già conformi al progetto originario, altrimenti operando previa autorizzazione presso UTC un cambio di destinazione d'uso, di cui alla lettera b), con aggiornamento docfa per cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni. Gli interventi per sanare le sole difformità edilizie ma non strutturali, e dunque non riguardanti il mancato collaudo e l'incompleta relazione a strutture ultimate, con eventuale aggiornamento di categoria e planimetrie catastali, saranno trattati in coda alla valutazione di mercato del bene, poiché defalcati dalla stima immobiliare. Fermo restando che circa l'agibilità della struttura e l'indispensabile collaudo delle opere, l'azione non è valutabile dallo scrivente.

Circa la regolarità catastale dei terreni, potranno eseguirsi le volture colturali più coerenti per superficie e qualità successivamente alla vendita poiché quelle attualmente presenti in catasto sono comunque in larga parte individuate sui luoghi.

Stato di occupazione

Nel corso del sopralluogo del 12/09/2024, si è accertato che alcuni dei beni inseriti nel compendio sono oggetto di fitto a favore del signor H. S. W. K., giusto contratto di locazione del 17/03/2021 registrato il 22/04/2021 al n. 560 ser. 3T. Nel dettaglio la locazione riguarda i beni individuati al CT F. 61 p.lle 36, 56, 57, 189. Dunque ad essere esclusa dalla locazione è il fabbricato con la porzione di corte, individuata al NCEU al F. 61 p.lla 190, anche se nel corso del sopralluogo lo

stesso bene appare utilizzato dallo stesso H. S. W. K.. I mezzi agricoli, le attrezzature e le coltivazioni erbacee sono dunque di proprietà e frutto dell'attività del signor H. S. W. K..

Con nota del 25/09/2024 il custode nominato l'avv. Mario Paglia, come meglio esposto all'interno dello stesso documento, al quale si rimanda la lettura per le valutazioni del caso, per quanto di stretto interesse dello scrivente, chiedeva di valutare il canone di affitto relativo ai beni inseriti nel compendio.

All'interno del prossimo paragrafo sarà esposta la valutazione richiesta dal custode.

Stima e formazione del lotto

Come già anticipato e descritto in precedenza, le particelle contigue tra loro, sono affittate e coltivate. Nel caso in esame la modesta ampiezza dei fondi, esattamente di 17.585 mq, non supporta un incremento percentuale sul valore di mercato degli appezzamenti di terra, tali da inglobare anche il valore di una struttura in cls armato. La stessa seppur di modeste dimensioni ed in pessimo stato di conservazione, oltre che carente di collaudo, ha a giudizio dello scrivente un valore economico determinato dalla sua commerciabilità, che va dunque determinato. Per tali motivi la valutazione affrontata dallo scrivente scorporerà il valore dei fondi agricoli da quello dell'unità immobiliare.

Le indagini di mercato condotte dal CTU hanno individuato nell'osservatorio dei valori agricoli del comune di Mineo, rilevazione anno 2023, i seguenti prezzi di mercato:

Orticole irrigue dai 15.000,00 ai 31.000,00 €/Ha;

Oliveti irrigui dai 10.000,00 ai 21.000,00 €/Ha.

In questi valori, sono comprese le caratteristiche riscontrabili in modo uniforme nella zona presa in esame ovvero:

- Topografiche (altitudine, inclinazione esposizione);
- Caratteristiche fisico chimiche del terreno;
- Idrologiche (disponibilità della falda, profondità);
- Vincoli territoriali urbanistici e paesaggistici.

Queste vanno caratterizzate in modo oggettivo con altre peculiarità, proprie del sito, riscontrate in sede di sopralluogo ed in grado di spostare le quotazioni del bene all'interno del range proposto per singola coltivazione, ovvero:

- L'accesso
- L'ampiezza del fondo

- La sistemazione delle reti di scolo e della viabilità interna
- La presenza di impianti arborei su confini.
- Impianti di irrigazione
- Vasche di raccolta

Premesso quanto sopra e considerando la dimensione delle singole colture ovvero:

- Orto irriguo circa 3.000 mq (0.3 Ha);
- Oliveto (si è considerata la superficie totale sottratta quella destinata ad orto) per complessivi 14.585 mq (1.4585 Ha).

Otterremo i seguenti valori di mercato:

- Orto 25.000,00 €/Ha x 0.3 Ha = 7.500 €;
- Oliveto 18.000,00 €/Ha x 1.4585 Ha = 26.253 €.

Nella stima dei terreni non sono considerati ed inseriti né il pozzo né la vasca di raccolta. La loro presenza ovviamente giustifica l'attitudine irrigua dei fondi, ma il loro utilizzo è comunque subordinato ad autorizzazione al prelievo con contatore volumetrico il per il primo, collaudo delle strutture per il secondo.

Nella valutazione si ribadisce, non è stato volutamente inserito anche il valore del fabbricato.

Riassumendo:

Valore di stima dei soli terreni **33.753,00 €**(diconsitrentatremilasettecentocinquante,00€).

La determinazione del valore dell'unità immobiliare individuata al F. 61 p.lla 190 di categoria A4, si è ottenuta eseguendo la media tra i valori acquisiti adottando due diversi metodi estimativi: sintetico e analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare il valore unitario del bene per comparazione con altri simili di cui è noto il prezzo di mercato. Le caratteristiche dei beni, applicando appositi coefficienti correttivi, sono state omogeneizzate al fine di poterle confrontare.

A tal fine sono state esperite indagini presso operatori del settore immobiliare e siti internet specializzati, ove sono emersi una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili che per ubicazione, caratteristiche intrinseche e estrinseche sono assimilabili a quello in esame.

La ricerca si è resa particolarmente difficile per l'attuale situazione di stagnazione in cui versa il mercato immobiliare e per la difficile individuazione di beni simili nella zona agricola in cui è inserito. Nel caso in esame infatti e come già scritto, la presenza di un fabbricato a servizio dell'attività agricola non determina la sua valutazione su un calcolo al metro quadro, poiché come avviene in queste circostanze, la presenza di tali opere accresce il valore complessivo dei

fondi sui quali insistono. Le costruzioni, se non di particolare pregio storico, artistico o sovradimensionate rispetto alla superficie della terra, sono considerati come accessori al bene da valutare, tuttavia come nel caso in esame, tali considerazioni non sono applicabili.

Per la stima si considererà la superficie commerciale delle strutture così calcolata:

- 100% della superficie calpestabile utile;
- 100% dei muri perimetrali;
- 30% di terrazze e balconi;

Su una superficie complessiva di 23,00 mq si è calcolato il 100%;

Per la veranda di 15,00 mq e terrazzo di 40,00 mq si è calcolato il 30% ovvero esattamente 16,50 mq;

La superficie commerciale determinata è dunque di 39,50 mq, ma considerando la corte esterna al fabbricato si è approssimata la **superficie commerciale a 40 mq.**

I valori economici sono stati affinati con quelli pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che variano per capannoni dalle 170,00 €/mq alle 290 €/mq, mentre per abitazioni economiche dalle 200,00 €/mq alle 300 €/mq, valutati con stato conservativo normale ed inseriti nelle zone extraurbane ove si praticano colture arboree e erbacee specializzate. A determinare questa forbice in genere contribuiscono una serie di fattori oggettivi di seguito elencati:

- l'ubicazione e la vicinanza alla viabilità principale;
- l'epoca di fabbricazione;
- lo stato di conservazione dell'unità;
- le finiture dell'immobile;
- gli impianti tecnologici a servizio;
- gli infissi;
- le porte interne;
- l'esposizione;

Dall'analisi di alcune delle caratteristiche esposte, è emerso un coefficiente correttivo che come detto in precedenza, ha consentito una valutazione più oggettiva.

A pesare sul risultato finale, già di partenza basso, influisce negativamente lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, oltre che le non definite qualità strutturali.

Il valore di mercato così ottenuto è di 220,00 €/mq.

Moltiplicando **220,00 mq x 40,00 €/mq = 8.800,00 €**. Il valore è decisamente al di sotto del costo di costruzione, e a giudizio dello scrivente tiene coerentemente conto dell'attuale stato manutentivo, e dell'assenza di conformità al progetto originale non specificatamente quantificato.

A questo importo il CTU decide comunque di sottrarre le spese di cui agli interventi ricondotti alla lettera a), per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni (art. 36, DPR 380/2001), ed al cambio di destinazione d'uso, con successivo aggiornamento catastale stimati in complessivi 2.500,00€. La necessità di ripristinare le pareti divisorie demolite, i sanitari, le condotte di scarico con fossa Imhoff e dispersore, di cui alla lettera b), determinerebbero un importo decisamente maggiore. Nella stima si è valutata la soluzione più economica, e non si è considerato il collaudo ed i conseguenti adempimenti strutturali.

Si avranno dunque

33.753,00 € + 8.800,00 € – 2.500,00 € = 40.053,00 € approssimato a 40.000,00€

Riassumendo:

- Lotto unico, dal valore di mercato complessivo pari a 40.000,00€ (quarantamila,00 euro).

Stima del canone locativo

Il CTU come richiesto dal custode avv. Mario Paglia, ha elaborato il valore di locazione dei beni posti in affitto, calcolando l'importo del canone operando con due metodi estimativi. Il primo sfrutta il già determinato valore di mercato, utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, individuando per il bene il possibile reddito ricavabile. Nel secondo, sintetico per comparazione, noti gli affitti annui per singola coltura ad ettaro, si è calcolato il canone per i beni oggetto di stima. A tal proposito sono state condotte dal CTU indagini presso operatori economici, proprietari ed affittuari, volti all'individuazione degli importi. La ricerca si è resa particolarmente difficile poiché come spesso accade, gli importi pattuiti sono oggetto di mezzadria, e coinvolgono nella determinazione del prezzo anche interventi mirati al miglioramento del fondo, cambi colturali, impianti, innesti ecc. Nello specifico non è dato da sapere se l'affittuario abbia o meno realizzato tali interventi e le condizioni del fondo prima della stipula del contratto.

Utilizzando il primo metodo si è partiti dal valore di mercato dei soli terreni calcolato di 33.753,00 €. Il saggio di capitalizzazione di reddito individuato è del 3.50%.

Poiché $V=a/r \rightarrow a=Vxr = 33.753,00 \times 3.50\% = 1.181,35 \text{ €/annui}$.

Utilizzando il secondo metodo il CTU ha individuato i seguenti valori medi ad ettaro annui per coltura:

Orticole irrigue: 870,00 €/Ha/anno

Oliveti irrigui: 630,00 €/Ha/anno

Ove non individuati sono stati calcolati, applicando lo stesso saggio di capitalizzazione desumibile dal rapporto tra valore di mercato e affitto in precedenza individuato.

Moltiplicando per le superfici rilevate:

– Orto irriguo circa 3.000 mq (0.30 Ha);

– Oliveto 14.585 mq (1.4585 Ha).

Si avrà: Orto irriguo 261,50 €/anno;

Oliveto 918.86 €/anno.

Che sommano a complessivi 1.180,36 €/anno.

Il canone dal sottoscritto determinato per la locazione dei soli terreni, così come definiti ed inseriti nel contratto di affitto del sig. H. S. W. K. ammontano a complessivi **1.180,00 €/anno**

L'eventuale fitto dell'unità immobiliare individuata alla p.lla 190, attingendo agli stessi valori di locazione €/mq/mese estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si stima in 1€/mq/mese. Considerando la superficie commerciale calcolata di 40 mq si avranno esattamente 480 €/anno, sottratte le spese pari a circa il 20% si raggiungerà un importo pari a 400 €/anno.

Si segnala tuttavia che come riportato nel DPR 380/2001 artt. 62 e 75 in assenza di collaudo l'unità immobiliare non è utilizzabile.

Attestazione di prestazione energetica

L'art. 6, comma 3, del D. Lgs. 192/05 prescrive che nella compravendita di un bene il venditore debba fornire all'acquirente l'attestato di prestazione energetica, da allegare al contratto di vendita. Sono previsti casi di esclusione, ma accertata la presenza di un impianto termico individuato nel climatizzatore, il CTU ha provveduto alla sua redazione.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489

Si allegano i seguenti documenti:

- all. n.1 - documentazione fornita da UTC comune di Mineo, progetto e nota relazione a strutture ultimate senza certificazione sui materiali;
- all. n.2 - planimetria catastale e visura storica p.lla 190, estratto di mappa, visure catastali per soggetto delle p.lle 36, 56, 57, 189;
- all. n.3 - rilievo fotografico;
- all. n.4 - verbale sopralluogo, certificato di stato civile, certificato di destinazione urbanistica;
- all. n.5 - perizia di stima conforme alla direttiva per la protezione dei dati personali;
- all. n.6 - Attestato di Prestazione Energetica.
- all. n.7 - documentazione fornita dal Genio Civile di Catania (pozzo artesiano)

Caltagirone, 30/10/2024

Ing. Giovanni Criscione

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489