

Geometra
Giovanni Salonia
via Ragusa n.17 - 95041, Caltagirone
gio.salonia@gmail.com
giovanni.salonia@geopec.it
cell: 388/4896728

----- **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE** -----

----- **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** -----

Esecuzione Immobiliare 10/2023

Promossa da Banco BPM spa

Contro Debitore Esecutato

Caltagirone 30/08/2024

Consulente

Geometra Giovanni Salonia



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUCIONE IMMOBILIARE 10/2023

Promossa da: Banco BPM spa

contro : Debitrice Esecutata.

Verbale di sopralluogo

Il sottoscritto Geometra Giovanni Salonia
nella qualità di Consulente stimatore incaricato
nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Dopo esser stato informato, dall'awto
Francesca Sagona quale custode incaricato
nella medesima procedura, dell'appuntamento
con la debitrice esecutata, pattuito per il
giorno 08/03/2024 alle ore 15.30, in Via Roma 226
Castel di Iudica, lo scrivente si è presentato
al giorno, all'ora e al luogo prestabilito per
poter dare inizio alle operazioni peritali
di sopralluogo.

Sono presenti il custode Awto F.sca Sagona, la
debitrice esecutata [REDACTED] si è eseguito
un rilievo metrico e fotografico dell'immobile, prendendo
appunti in separato foglio. Si sono prese anche tutte
le caratteristiche per poter redigere l'Attestato di
prestazioni Energetica.

L.C.S.

Francesco Sagona

Giovanni Salonia

GEOMETRA
Giovanni Salonia
via Ragusa n.17 – Caltagirone (CT)
cell. 388/4896728 e-mail:gio.salonia@gmail.com

1

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°88/2019**promossa da **BANCO BPM S.P.A.**contro **“DEBITORE ESECUTATO”**

Il sottoscritto geometra Giovanni Salonia, con studio in via Ragusa n.17, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare sopra indicata, all'udienza del 26/02/2024 ha ricevuto incarico di stimare il compendio pignorato, accettando l'incarico giusto giuramento del 29/02/2024. Accettato l'incarico, in occasione del sopralluogo del 08/03/2024, si è dato inizio alle operazioni peritali, si sono eseguiti i necessari accertamenti tecnici eseguendo rilievi metrici e fotografici degli immobili facenti parte del compendio pignorato si è altresì acquisita nuova documentazione, facendo ricerche anche presso i pubblici Uffici, dallo studio ed elaborazione di tutti i dati acquisiti si può riferire con la seguente relazione. Le ricerche soprattutto presso l'UTC del comune di Castel di Iudica hanno impiegato diverso tempo infatti si è richiesta proroga anche per motivi personali del 25/06/2024.

RELAZIONE**1. RIEPILOGO ATTO DI PIGNORAMENTO**

In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n°10/2023, giusto atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2023 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai n.ri 4933/3779 il 02/02/2023, il



Banco BPM s.p.a., sottopone a pignoramento immobiliare i seguenti beni, come testualmente descritti :

... sugli immobili così catastalmente indentificati:

- Comune di Castel di Iudica, catasto fabbricati al foglio 30, particella 372 sub 4, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, intestato al Debitore Esecutato per la proprietà di 1/1;

Il tutto come rilevato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento allegata al fascicolo dell'esecuzione.

Esamina preliminare degli atti della procedura

Preliminarmente ai sensi dell'art.567 c.c., lo scrivente ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Antonio Trotta notaio in Pavia, nella quale l'immobile oggetto di esecuzione vi è una ricostruzione ventennale alla data del pignoramento e i dati catastali relativi agli immobili pignorati in essa contenuti, sono conformi ai certificati storici catastali. Esaminata tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico, essa si ritiene congrua in riferimento alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dallo studio dell'atto di pignoramento e dagli accertamenti come compiuti e descritti in premessa, dalla relativa nota di trascrizione, nonché dalla certificazione notarile allegata al



fascicolo dell'esecuzione, si possono individuare i seguenti immobili:

Immobile 1 : Abitazione sita nel comune di Castel di Iudica, posta al piano primo con ingresso dalla via Roma n.126 censita al catasto fabbricati al foglio 30, particella 372 sub 4. Di seguito sarà individuato come **LOTTO 1**

3. DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI

Nel seguente paragrafo si descriveranno la situazione catastale e le provenienze dei lotti come individuati;

LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un edificio a torre del quale fanno parte due unità immobiliari, l'immobile oggetto di stima è posto al piano primo ed è adibito ad abitazione, ubicato in pieno centro urbano storico del comune di Castel di Iudica, in via Roma n.126, risulta censito al catasto fabbricati al foglio 30 particella 372 sub 4, categ. A/3, cl 3, consistenza vani 3,5, rendita € 234,99 (doc.1/A e 1/B);

Intestato a:

- debitore esecutato, proprietà per 1/1;

INDIVIDUAZIONE DELLA PROVENIENZA

Al debitore esecutato è pervenuta per la quota di 1/1 giusto atto di compravendita del 03/04/2006, rogato dal notaio Mazzullo Francesco in Catania, rep. 21246, trascritto alla conservatoria di Catania ai n.ri 25550/14829 il 11/04/2006; (doc.4);



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'abitazione sita nel comune di Castel di Iudica posta al piano primo di un edificio composto da altre unità, con ingresso dalla via Roma n.126. Essa è visualizzabile nell'elaborato fotografico allegato, nonché nella rappresentazione planimetria dell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (doc.5) e dalla planimetria catastale in atti (doc.2).

Ubicato in pieno centro urbano storico del comune di Castel di Iudica, è un edificio di antica fabbricazione ante 1042, avente una struttura portante in muratura e una copertura a tetto a doppia falda. Esso confina a ovest con la via Roma, a sud è in aderenza con fabbricato altra ditta a nord e est con distacchi fabbricati di altre ditte.

L'abitazione alla quale vi si accede dal portone posto in via Roma al civico 126 ingresso quindi esclusivo, si sviluppa interamente al piano primo dell'edificio, a piano terra vi un'altra abitazione appartenente a terzi, al momento del sopralluogo la stessa risulta in uno stato di disuso/abbandono. Composta al suo interno da una cucina, una sala pranzo/salotto, un disimpegno, un vano letto con balcone prospettante sulla via Roma, un vano lettino, un bagno e una lavanderia. Vi è la presenza di una terrazza nella quale sono ubicati un locale serbatoi e una piccola tettoia in legno (per i quali si diranno dettagli nel paragrafo della conformità urbanistica).

Le finiture interne comprendono una pavimentazione in gres, piastrelle nel bagno e nella cucina in ceramica. Le pareti e i soffitti



sono tinteggiati, il soffitto nella sala pranzo e nel vano lettino è rivestito con assi in legno o similari bianche. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio freddo e vetro camera. L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici tra cui elettrico, idrico e fognario, non vi è alcun impianto di riscaldamento.

I vani tranne il vano lettino che è al buio, presentano tutti una finestra per l'apporto di luce e aria, sia verso la strada pubblica che verso la terrazza.

L'abitazione essendo in uno stato di disuso nonché di abbandono, si presenta in pessimo stato di conservazione presentando soprattutto nei soffitti segni di umidità riconducibili a infiltrazioni acque meteoriche dal tetto di copertura. Si segnala un'importante fessurazione dovuta probabilmente al cambio di tipologia costruttiva o ad un ancoraggio non eseguito a regola d'arte, posta nell'angolo a nord/est dell'edificio tra il vano cucina e il vano lavanderia, come segnalato nell'elaborato grafico allegato (doc.5), e alla foto 31.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente e dell'accesso agli atti del comune di Castel di Iudica del 27/06/2024.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ha una costruzione antecedente al 16/10/1942, come si evince dalla planimetria storica catastale (doc.6), planimetria datata il 17/12/1939 con la quale si può riscontrare la consistenza originaria.



L'unità immobiliare è stata poi oggetto di ampliamento con la quale si è costruito l'attuale lavanderia che fu autorizzata giusta autorizzazione del 26/03/1984 prot.2234 (doc.7);

Non vi sono stati ritrovati presso l'UTC del comune di Castel di Iudica in base ai nominativi attuali e quelli precedenti dell'abitazione, ulteriori pratiche edilizie.

Allo stato attuale, quindi, si riscontrano le seguenti difformità:

1. La diversa distribuzione interna dei vani, infatti il vano ingresso è stato trasformato, ricavando un disimpegno un vano letto e un vano lettino. Per quanto riguarda quest'ultimo seppur utilizzato come vano letto per le dimensioni e per la sua condizione di vano "buoi" non può essere utilizzato come vano residenziale, dal punto di vista sia urbanistico che igienico sanitario, per cui la sua destinazione corretta sarebbe vano accessorio tipo ripostiglio.
2. Il locale serbatoi e la tettoia in legno ubicati nella terrazza, sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio, in quanto presso L'UTC non si è trovato nulla in merito alla loro realizzazione.

Per la risoluzione delle sopradescritte difformità si chiarisce quanto di seguito:

1. Per la regolarizzazione della diversa distribuzione dei vani interni, è sufficiente presentare presso l'UTC del comune di Castel di Iudica una pratica in conformità



urbanistica/catastale ai sensi del comma 3 art.3 del L.R. 16/2016, le cui spese ammontano a circa **€ 2.500,00**, comprensive di spese di sanzioni amministrative, diritti di segreteria comunali, spese per la regolarizzazione catastale e onorario professionista;

2. Per la regolarizzazione urbanistica della tettoia in legno e del locale serbatoi, sulla base della vigente normativa sismica non è possibile regolarizzarli. Per cui lo scrivente calcola i costi per le dovute demolizioni che da indagini di mercato di calcola a corpo un valore di circa **€ 3.000,00**

REDAZIONE DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la redazione dell' A.P.E., in occasione del sopralluogo si sono acquisiti tutte le caratteristiche costruttive dell' edificio e si è costato che non vi è alcun impianto di riscaldamento, il lavoro di elaborazione, calcolo e redazione dell' A.P.E., è stato eseguito con l' ausilio del software denominato "Termus" distribuito dall' ACCA Software s.p.a. i cui dati si possono rilevare dalla documentazione tecnica nonché A.P.E. allegato alla presente.

Dalla risultante del calcolo eseguite in base alle vigenti normative ai sensi del D.Lgs. 192/2005 mod. dal D.L. 63/2013, l' abitazione per le condizioni strutturali e impiantistiche trovate allo stato attuale dei luoghi, risulta ricadete in [REDAZIONE] avente indice di prestazione energetica Ep 241,34 kWh/m2anno.

L' Attestato così redatto è stato registrato nel portale siciliano



dell'energia, chiamato "APE Sicilia" catasto energetico fabbricati, istituito a seguito del decreto del dirigente generale del Dipartimento dell'energia n°65 del 3/3/2011. In seguito della registrazione, lo scrivente ha ricevuto il codice di avvenuta registrazione dell'APE, cioè l'ID 20240829-087013-73902 che si allega in copia.

DATI METRICI

I dati metrici e le superfici utili interne dell'abitazione, sono ricavabili dall'elaborato grafico allegato per il calcolo della superficie convenzionale, utile per la stima si farà riferimento ai seguenti dati:

Superficie coperta piano primo mq 137,95;

Superficie non residenziale:

Ballatoio e terrazzino/pozzo luce mq 8,30;

Calcolo della superficie commerciale:

- Superficie coperta mq 95,10
- Superficie non residenziale: mq 29,50 x 0,50 = mq 14,75;

La superficie commerciale è uguale ha:

mq 95,10 + 14,75 = **mq 109,85** (sarà utilizzata per la stima)

4. STIMA DEI LOTTI

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima per cercare il più probabile valore di mercato, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima. Secondo gli IVS (International Valuation Standard) il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un



acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Nella determinazione del valore di mercato si deve analizzare un aspetto molto importante chiamato secondo gli IVS HBU (Higest and Best Use) cioè il massimo e migliore utilizzo, esso presenta il valore maggiore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile, indica in sostanza la destinazione d'uso maggiormente redditizia in termini di valore di mercato. La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

- 1 – urbanistiche consentite (vincolo giuridico);
- 2 – fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- 3 – economicamente convenienti (vincolo economico)
- 4 – finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)

Analizzando questo aspetto e rapportandolo ai lotti da stimare, tenuto conto delle loro caratteristiche e soprattutto della zona di



ubicazione, essi nelle destinazioni d'uso attuali esprimono HBU migliore per il valore di mercato più redditizio.

Per quanto riguarda l'analisi del mercato tra domanda e offerta, secondo gli IVS il mercato immobiliare è suddiviso in quattro fasi: fase di espansione, fase di contrazione, fase di recessione e fase di recupero, le quali si muovono ciclicamente nel tempo. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono correlate alla fase di mercato in cui ci si trova. Analizzando la situazione del mercato immobiliare attuale si può ritenere che soprattutto nel mercato immobiliare, siamo in una fase di recessione nella quale il valore dei prezzi (offerta) è in calo, la richiesta (domanda) in diminuzione e tempi di collocamento dei beni in vendita più lunghi. Per cui l'attuale condizione di mercato deve essere ritenuta negativa in termini di valutazione.

Per il calcolo della superficie commerciale si farà riferimento al criterio di misurazione detto S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) che include tutte le superfici utili, i muri perimetrali per intero se liberi e al 50% di quelli in comune e la superficie ragguagliata degli accessori quali terrazze, ballatoi ecc, secondo quanto previsto dalla norma UNI10750.

Nella ricerca di immobili da comparare con gli immobili oggetto di stima, si è utilizzato il portale www.ricercacompravendite.it con il quale è stato possibile individuare due unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, i dati ricercati sono stati di seguito elencati:

-comparabile A:

Abitazione con annesso garage sita nel comune di Castel di



Iudica in via Roma n.128, censito in catasto al foglio 30, particella 372 sub 3, categ. A/3 consist vani 5,5. Compravenduto nel mese di dicembre 2020, valore indicato nell'atto di compravendita a corpo abitazione+garage € 65.000,00;

-comparabile B:

Abitazione con annesso garage sita nel comune di Castel di Iudica in via Palermo n.9, censito in catasto al foglio 30, particella 490 sub 3, categ. A/3 consist vani 5,0. Compravenduto nel mese di febbraio 2020, valore indicato nell'atto di compravendita a corpo abitazione € 38.000,00;

Non si sono trovati altri atti nel "breve" periodo comparabili con l'immobile oggetto si stima;

Dall'analisi e dallo studio dei prezzi degli immobili comparabili come individuati e descritti si è accertato una certa discrepanza dei prezzi di compravendita con le consistenze degli immobili compravenduti. Si sono altresì condotte ricerche in loco. Ultimo dato da prendere in considerazione per la stima è infine la situazione odierna del mercato immobiliare nel comune di riferimento, essa in fase decrescente e stazionaria, nel quale molto spesso la domanda è molto inferiore all'offerta, riconducendo a valori di compravendita molto altalenanti e tendenti al ribasso, come potuto accertare anche nella ricerca dei comparabili.

LOTTO N.1

Abitazione indipendente sita nel comune di Castel di Iudica posta al piano primo con ingresso dalla via Roma civico 126.

Per tale immobile vanno considerati alcuni aspetti che incidono sul valore di stima, sia positivi quali : l'ubicazione, in pieno



centro storico e su strada principale, ingresso autonomo; che negativi quali: la disposizione dei vani interni, il vano lettino non utilizzabile come tale in base alla vicenda normativa ma utilizzabile solo come ripostiglio, lo stato di manutenzione da considerare scarso in quanto l'immobile risulta in disuso e con presenta di danni da infiltrazione, le spese per le regolarizzazioni delle parti abusive che verranno detratte dal valore di stima per come calcolate al precedente capitolo.

Dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 350,00 per mq.

Calcolo del valore di mercato:

mq 109,85 x € 350,00 al mq = € 38.447,50

al quale vanno dettratti le spese per le regolarizzazioni € 5.500,00, per cui si ha : € 38.447,50 – 5.500,00 = 32.947,50 arr. a

€ 33.000,00 valore a base d'asta più iva come per legge.

5. ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, un'ispezione ipotecaria completa, relativa ad agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, a partire dall'impianto meccanografico al 30/08/2024.

La richiesta è stata fatta per relativamente all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare come individuato nell'atto di



pignoramento, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata e allegata alla presente.

Pertanto dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione e dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, si possono rilevare le iscrizioni da cancellare successivamente alla vendita giudiziaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e che non vi sono altre trascrizioni contro i debitori eseguiti precedenti al pignoramento in essere, e nulla di nuovo rispetto alla certificazione ipocatastale depositata dal creditore precedente. (doc. 8 e 9)

6. CONCLUSIONI

In conclusione per quanto riguarda la vendibilità del lotto come individuato, lo scrivente ritiene che sia vendibile:

Lotto 1: Abitazione sita nel comune di Castel di Iudica in via Roma n.126, piano primo, censito al catasto fabbricati al foglio 30, particella 372 sub 4, valore a base d'asta **€ 33.000,00** oltre IVA c.p.l.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 30/08/2024

Il Consulente

Geometra Giovanni Salonia

Firmato digitalmente

