

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

### ***ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.***

Oggetto:

**INTEGRAZIONE C.T.U. ( ordinanza del 19.02.2025)**

Causa civile n. 1336/2022 del R.G.E, promossa da

**Dovalue S.p.A**

**Contro**

### **INDICE:**

1. mandato e operazioni peritali: \_\_\_\_\_ pag.2
2. descrizione dell'immobile pignorato: \_\_\_\_\_ pag.3
3. descrizione opere abusive: \_\_\_\_\_ pag.7
4. opere edilizie da eseguire preventivamente: \_\_\_\_\_ pag.8
5. sanatorie e costi applicabili: \_\_\_\_\_ pag.9
6. situazione catastale aggiornata: \_\_\_\_\_ pag.11
7. stima aggiornata: \_\_\_\_\_ pag.12
8. conclusioni: \_\_\_\_\_ pag.23



## **MANDATO:**

Con conferimento d'incarico di cui all'udienza del 19.02.2025, la s.v, a seguito delle mie rappresentazioni poste a verbale, dava incarico al sottoscritto di verificare previo sopralluogo, se per come rappresentato dal sottoscritto alla medesima udienza, vi erano delle soluzioni alternative alla problematica, data dallo sconfinamento di una porzione del fabbricato pignorato, all'interno di un'altra proprietà.

## **OPERAZIONI PERITALI**

A seguito dell'incarico ricevuto all'udienza del 19.02.2025, il sottoscritto CTU Geom. Giuseppe Scacciante, si è da subito attivato mettendosi in contatto con l'arma dei Carabinieri di Scordia dapprima telefonicamente e successivamente con pec del 24.04.2025 in cui allegavo il mandato dell'udienza del 19.02.2025 riferendo che in data 9.5.2025, avrei eseguito un sopralluogo nell'immobile pignorato in Scordia, Via Guccione 96 di proprietà del signor [REDACTED]

Per la suddetta data del 9.5.2025, alle ore 9,20 mi sono recato nell'immobile pignorato dove vi era il signor [REDACTED] che mi faceva accedere nell'immobile pignorato.

A questo punto, ho avvisato telefonicamente i carabinieri di Scordia che non occorreva più il loro intervento per l'accesso dopodiché ho visionato, fotografato e rilevato per intero l'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo, il signor [REDACTED] mi dichiarava che l'immobile non era allacciato alla condotta del metano (foto 22)



e che il riscaldamento dell'intero immobile, avveniva per mezzo di un termo camino (foto 9) allacciato ai radiatori dell'impianto di riscaldamento e che nell'immobile, era stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per riqualificazione energetica:

alle ore 12,00, le operazioni peritali venivano sospese.

Successivamente, in data 27.5.2025, mi sono recato presso l'ufficio tecnico di Scordia, dove in forza della precedente pec del 21.3.2024 prot. 7138, visionavo tutti i fascicoli edili inerenti l'immobile pignorato e che originariamente erano a nome di altra ditta.

### **Descrizione immobile pignorato:**

premesso che l'immobile pignorato si trova censito nel comune di Scordia (CT) in via Guccione n.96, che è composta da una palazzina a piano terra e primo, censita al catasto urbano di Scordia al foglio 24 particella 700 sub.1, che comprende due piccole porzioni di fabbricato mt.2,29 X 2,10 = mq.4,80 circa ubicati ai piani terra e primo all'interno della limitrofa particella 698 del fg.24 di proprietà di altra ditta, e che a seguito della precedente relazione tecnica d'ufficio del 7.4.2020 allegata al collegato fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 23/2016 promosso da Dovalue spa contro [REDACTED] nonché all'originaria relazione del 25.11.2016 redatta da altro CTU, si riferisce quanto meglio sotto riportato.

L'immobile pignorato, si trova in Scordia, via Guccione n.96, ha struttura portante in muratura data da blocchi di tufo arenario



con soprastante cordolo in cemento armato al piano primo per il sostegno del relativo solaio mentre la copertura è costituita da una termo copertura con sottostante controsoffitto.

L'accesso all'immobile pignorato è dato sia da una porta esterna blindata (foto 4) del civico n.96 di via Guccione ( foto 3) che da un ingresso dato da un cancello che da in un cortile privato (foto 2, 15).

Dal portone di via Guccione n.96 si accede ad un ingresso con corridoio di circa mq.14,80 date dalle misure interne di mt.1,90x6,22 e mt.1,31x2,28 (foto 4).

Sul lato destro dell'ingresso, vi è un servizio igienico avente superficie utile di mq.5,70 circa data alle misure interne di mt.2,28x2,50 con vaso, bidè, lavandino, piatto doccia, finestra esterna in alluminio a taglio freddo con vetro camera e veneziana esterna (foto 5).

Il corridoio dell'ingresso ha superficie utile di circa mq.14,80 data dalle misure interne di mt.6,22x1,90 e presente una scala ad unica rampa per l'accesso al piano primo (foto 9) nonchè due porte per l'accesso ad una camera da letto e all'adiacente soggiorno (foto 4).

La camera da letto ha una superficie utile di circa mq.14,45 data dalle misure interne di mt.3,96x3,65 ed è dotato di una finestra esterna a taglio freddo con vetro camera e veneziana esterna (foto 6).

Il soggiorno ha una superficie utile di mq.41,75 data dalle misure interne di mt.3,83x5,89 e mt.6,16x4,07 ed è dotato di una finestra esterna a taglio freddo con vetro camera e



veneziana esterna (foto 7, 8, 9).

Il vano cucina (foto 10), ha una superficie di mq.9,92 data dalle misure interne di mt.2,75x3,61 ed a cui è stata aggiunta una superficie di mq.3,54 data dalle misure di mt.2,12x1,67 ricavata all'interno della limitrofa corte del fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta (foto 11) in cui vi sono state ubicate due prese di corrente sottotraccia (foto n.12, 13) e che tra l'altro, è stata occupata per la rimanente area delle corte, dall'edificazione del limitrofo fabbricato censito al fg.24 particella 982.

Il cortile del fabbricato pignorato, è accessibile sia dal cancello esterno (foto 2) che dal vano cucina (14), ha una superficie di circa mq.12,78 data dalle misure interne di mt.3,36x3,46 ed è chiuso con del plexiglass sia dal prospetto esterno, in quanto gli altri tre lati sono costituiti da muri, (foto 2, 15) che da una copertura precaria (foto 16).

L'intero piano terra ha un'altezza interna di mt.2,85, una superficie utile di mq.90,16, una superficie non residenziale di mq.12,78 data dalla veranda coperta ed una superficie lorda di mq.4,80 inerente la rientranza del vano cucina all'interno della corte del limitrofo fabbricato di proprietà di altra ditta (vedi planimetria quotata del piano terra).

Il piano primo è raggiungibile per mezzo di una scala ad unica rampa interna (foto 19) e che conduce in un ampio corridoio di mq.23,75 dato dalle misure interne di mt. 11,87x2,00 (foto24).

Il piano primo è composto da un servizio igienico di mq.5,10 dato dalle misure interne di mt.2,55x2,00 dotato di finestra



esterna su oblo, lavabo, bidè, vaso e piatto doccia (foto 23), da un adiacente vano di mq.20,90 dato dalle misure interne di mt.3,80x5,50 dotato di due ampie finestre, una porta per l'accesso al ballatoio esterno di mq.3 su via Guccione e una copertura inclinata data da una termo copertura con quota maggiore di mt.3,44 e quota minore di mt.2,82 (foto 25, 26).

Dal corridoio, che funge da disimpegno, si accede ad un primo vano di mq.16,04 dato dalle misure interne di mt.4,01x4,00 e adibito a zona notte con finestra esterna in alluminio a taglio freddo e veneziana esterna (foto 22).

Il secondo vano è anch'esso adibito a zona notte, ha superficie utile di mq. 16,40 dato dalle misure interne di mt. 4,10x4,00 ed è dotato di finestra esterna in alluminio a taglio freddo con veneziana esterna (foto 21).

Il terzo vano è adibito a studietto di mq.9,50 dato dalle misure interne di mt.3,42x2,78 ed è dotato di una finestra esterna in alluminio a taglio freddo con veneziana esterna (foto 27) ed una porta interna per l'accesso ad un ripostiglio di mq.3,54 (foto 28) dato dalle misure interne di mt.2,12x1,67 ricavata all'interno della limitrofa corte del fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta e nel quale vi è stato collocato un serbatoio per acqua dell'abitazione su soppalco e collocate sia delle prese sottotraccia che delle tubature collegate al suddetto serbatoio (foto 29, 30, 31).

L'intero piano primo ha un'altezza interna di mt.2,72 data dai controsoffitti interni ad eccezione del ripostiglio e della veranda, una superficie utile di mq.95,23 e una superficie coperta di



mq.108,91 a cui v'è aggiunta la superficie lorda di mq.4,80 inerente il ripostiglio realizzato sopra la rientranza del sottostante piano terra all'interno della corte del limitrofo fabbricato di proprietà di altra ditta (vedi planimetria quotata del piano primo).

### **Descrizione opere abusive**

Le opere abusive dell'immobile al piano terra sono le seguenti:

- 1) chiusura con opere precarie del cortile dell'immobile;
- 2) ampliamento del vano cucina all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta per una superficie complessiva di mq.4,80;
- 3) demolizione interna dei tramezzi non portanti che delimitavano il vano salotto il vano cucina-pranzo e il disimpegno.

Le opere abusive dell'immobile al piano primo sono le seguenti:

- 1) demolizione e ricostruzione a distanza inferiore del tramezzo interno non portante, del vano w.c;
- 2) chiusura con infissi del terrazzo coperto di mq.20,90;
- 3) demolizione del tramezzo che divideva il corridoio dal disimpegno;
- 4) realizzazione abusiva dell'intero vano "studietto" di mq.11,78 dato dall'ingombro esterno di mt.3,80x3,10;
- 5) realizzazione di un ripostiglio in proiezione del sottostante ampliamento all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta per una superficie complessiva di mq.4,80;



**Opere edilizie da eseguire prima delle richieste di sanatorie.**

Al fine di poter sanare tutti gli abusi edilizi realizzati nell'immobile pignorato, occorre preventivamente chiudere l'accesso alla sezione di fabbricato realizzato al piano terra e primo all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta che tra l'altro, non ne ha mai avuto il possesso in quanto la suddetta corte è solo riportata nell'estratto di mappa del catasto terreni mentre allo stato di fatto e a seguito di una verifica eseguita sui luoghi dal sottoscritto, il limitrofo fabbricato part. 698, dall'interno non ha nessun accesso verso la retrostante corte che tra l'altro, è stata anche edificata per la rimanente parte, dal limitrofo fabbricato p. 982 in ampliamento.

Al piano terra, per la realizzazione del nuovo muro, evidenziato in verde nell'allegata planimetria quotata del piano terra e che impedirà l'accesso all'ampliamento del vano cucina all'interno della limitrofa particella 698, occorre rimuovere una sezione dell'attuale cucina (foto 11), gli attuali scarichi del lavello e le due prese di corrente realizzate all'interno del suddetto ampliamento (foto 12, 13).

Al piano primo, si dovrà rimuovere l'attuale serbatoio con annesse tubature sottostraccia (foto 29, 30, 31), rimuovere le prese di corrente (foto 31), sostituire una sezione dell'attuale termo copertura dotata di lucernaio (foto 29) al fine di evitare eventuali infiltrazioni di acque piovane all'interno del suddetto ripostiglio che potrebbero verificarsi negli anni a causa dell'usura delle guarnizioni dell'attuale lucernaio, dopodiché si



dovrà rimuovere l'attuale porta d'accesso al ripostiglio realizzato all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 (foto 28) e provvedere alla chiusura con idonea muratura, vedi planimetria quotata del piano primo evidenziato con un cerchio verde.

Per la realizzazione delle suddette opere si è stimato un costo a corpo di **euro 7.000,00**.

**N.b:** con la muratura dei due ripostigli realizzati all'interno dell'ampliamento della corte del fabbricato p.698, il fabbricato pignorato avrà riacquisito la sua originaria consistenza e le due sezioni di superficie lorda di mq.4,80 cadauna, resteranno come intercapedini non utilizzabili ne dal fabbricato pignorato ne dagli altri fabbricati limitrofi.



### Sanatorie applicabili

Premesso che in forza del mandato avuto all'udienza del 20.03.2024 ed in cui venivo autorizzato a avvalermi dell'opera di esperti specillasti, in forza della sentenza 31.10.2011 n.22653, v. cass. Civ. sez. II), mi sono avvalso della consulenza dell'Ing. Piccolo Dionisio in qualità di calcolista di strutture edili,

Il sottoscritto Ing. Piccolo Luigi Dioniso, nato a Grammichele il 18/03/1976 con studio in Grammichele via Giuseppe Garibaldi ,83, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania, al n. A5622, su incarico ricevuto dal Geom. Giuseppe Scacciante, in qualità di ctu nella causa civile n. 1336/2022 presso il Tribunale di Caltagirone, dopo la visione degli elaborati grafici quotati dell'immobile oggetto di pignoramento in Scordia via Guccione n.96 e censito al nceu al foglio 27 particella 700 sub.1 nonché delle allegate foto inerente relative al vano realizzato abusivamente al piano primo in sopraelevazione del sottostante vano cucina, riferisce che vista la data certa, del primo accertamento eseguito dal precedente ctu durante il sopralluogo del 27.10.2016, il vano realizzato abusivamente al piano primo e aventi dimensioni interne di mt.2,78x3,42 = mq.9,50 è stato realizzato perfettamente in totale elevazione del sottostante vano cucina e visto che la struttura portante è costituita da blocchi di tufo dello spessore di cm.30 con soprastante cordolo in c.a sia al piano terra che al piano primo e che la copertura è data da un tetto inclinato ad unica falda in termo-copertura e sottostanti controsoffitti, si prevede che a seguito di analisi sismica sia necessario procedere con intervento di adeguamento sismico previsto per legge, previo calcolo di verifica pre e post intervento e relazione geologica. L'intervento strutturale consiste nell'apposizione di una rete elettrosaldata o similare sulle facciate delle pareti verticali del vano cucina del piano terra.

Grammichele,li

16/06/2025



e visto che l'immobile pignorato era stato edificato con progetto approvato dalla commissione edilizia in data 03.06.1974 e nulla osta n.1921/18 del 17.06.1974, con successiva concessione edilizia n.4767 del 09.06.2005 e autorizzazione del 2006 per la realizzazione di un cancelletto



metallico sul cortile privato, che ricade in zona B, che la volumetria approvata con il progetto allegato alla concessione edilizia n. 5124 del 09.06.2005 era di mc.639,67, che la volumetria massima ammessa era di mc.864,50 e che la chiusura del cortile del piano terra e del terrazzo coperto del piano primo rientrano nei parametri ammessi per la regolarizzazione urbanistica, **si riferisce** che per avere la perfetta regolarità urbanistica dell'intero immobile pignorato, occorre presentare due tipi di sanatorie edilizie diverse meglio sotto riportate.

Per sanare l'intero immobile, previa muratura delle due rientranze all'interno della corte della limitrofa particella 698, occorre dapprima presentare una scia in sanatoria ai sensi **dell'art.36 del DPR 380/01** per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione di un vano a piano primo in proiezione del sottostante vano cucina.

La suddetta sanatoria, prevede il pagamento del doppio degli oneri che si sarebbero dovuti pagare al Comune in condizioni normali per la realizzazione del vano a primo piano denominato (studietto), il calcolo di verifica strutturale, stimato in euro 3.500, da presentare all'ufficio del Genio Civile di Catania con allegata relazione geologica stimata in euro 1.000, la redazione dell'intera pratica edilizia comprensiva di direzione lavori stimata in euro 3.000, il riaccatastamento dell'intero fabbricato stimato in euro 2.000, in quanto quello eseguito in data 26.05.2021 dal tecnico di fiducia dell'esecutato, non riporta lo stato di fatto ma solo le planimetrie tali e quali al progetto approvato con concessione edilizia n.5124 del 09.06.2005, il



pagamento degli oneri dovuti con relativi interessi rivalutati e stimati in euro 4.000, la costituzione di un legale di cui la parcella si stima in euro 3.000, in quanto la presentazione della scia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 prevede la denuncia delle opere abusive agli organi competenti e l'avvio di un procedimento a carico del titolare delle opere abusive che di solito si conclude positivamente grazie al rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del Comune in cui vi è l'opera abusiva, l'adeguamento sismico dell'intero vano cucina del piano terra con l'apposizione di adeguata rete su tutto il perimetro interno per un costo stimato di euro 3.000 per un costo complessivo, stimato in **euro 26.500**.

Per sanare la chiusura del cortile a piano terra con strutture precarie sia in elevazione che in copertura e per sanare la chiusura del terrazzo coperto del piano primo grazie al collocamento di due finestre e di una porta per l'accesso al limitrofo ballatoio, si dovrà presentare una pratica ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 e s.m.i per un costo comprensivo di oneri e parcella per il tecnico stimata in **euro 3.500**.

### **Situazione catastale aggiornata**

A seguito delle visure catastali del 12.06.2025, ho verificato che in data 25.05.2021, ovvero successivamente al deposito della mia relazione del 7.4.2020 all'interno del fascicolo telematico delle esecuzioni immobiliari n.23/216, l'esecutato aveva fatto riaccatastare l'intero immobile pignorato e aveva altresì, per mezzo del suo tecnico, provveduto alla soppressione della



particella 699 e alla costituzione della nuova particella 700 sub.1 del foglio 24 di Scordia.

Con il suddetto nuovo accatastamento, è stata fusa la particella 699 all'interno della particella 700 prendendo il nuovo identificativo di particella 700 sub.1 mentre la nuova planimetria catastale del piano terra e piano primo, non rappresenta lo stato di fatto rinvenuto sia dal sottoscritto ctu durante il sopralluogo 3.2.2020 che dal precedente ctu nel sopralluogo del 27.10.2016 ma bensì, lo stato di fatto delle planimetrie approvate con concessione edilizia n.4767 del 9.6.2005 mentre in visura adesso risulta censita al ceu di Scordia al foglio 24 particella 700 sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, rendita euro 239,64, ubicazione, via Guccione n.96 Piano terra e primo, intestazione: [REDACTED], nato a Scordia il [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di: bene personale.

Alla luce delle nuove risultanze e consistenza, visto che la precedente stima era stata redatta dal precedente ctu in data 25.11.2016 e che, molto probabilmente per una distrazione, non aveva tenuto conto del vano realizzato abusivamente al piano primo denominato (studio), si procederà alla nuova stima con la successiva detrazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.



## **STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA)**

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### ***Criteri di misurazione della consistenza commerciale***

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale



in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;

- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrando al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita con la categoria di A/3, da inserire per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed esattamente entrambi facenti parte dello stesso plesso di case popolari dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con**



**modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Tommasi Samuele**  
in data 17.06.2024 rep.7203 e inerente la vendita di un'abitazione a Scordia in via Pillirone n.77, censito al foglio 24 particella 1010 con superficie commerciale di mq.155,00.

Il prezzo dichiarato è di euro 83.000 e che dà per un valore di €/mq.535,48.

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Tommasi Samuele**  
in data 28.05.2024 rep.7118 e inerente la vendita di un'abitazione a Scordia in via A. Manzoni n.154 e censito al foglio 21 particella 3069 con superficie commerciale di mq.219,00.

Il prezzo dichiarato è di euro 120.000 e che dà per un valore di €/mq.574,95.

## **METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

### **MCA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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 i soggetti 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.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito **“Subject”**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **“Comparabili”** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

## **FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

### **Prezzo marginale della caratteristica “Data”**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare



**Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale**

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

**Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale**

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

$P'$  = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

**Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna  $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$



Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”**

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$



Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

**Denominazione cespite:** Stima Immobile adibito ad appartamento

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Comune:    | SCORDIA (CT), 95040 |
| Indirizzo: | VIA GUCCIONE, 96    |

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di SCORDIA (CT)

### Ubicazione

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Comune:    | SCORDIA ( CT), 95040 |
| Indirizzo: | VIA GUCCIONE, 96     |
| Piano:     | T-1                  |
| Interno:   |                      |

### Proprietà

| Soggetto | Diritto         | Quota |
|----------|-----------------|-------|
|          | Piena proprietà | 1/1   |



## Dati catastali

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Tipo catasto:      | Fabbricati  |
| Ubicazione:        | Scordia     |
| Foglio:            | 24          |
| Mappale:           | 700         |
| Subalterno:        | 1           |
| Categoria:         | A/3         |
| Classe:            | 3           |
| Consistenza:       | 8           |
| Rendita catastale: | 239,64 €    |
| Valore catastale:  | 30.194,64 € |

| Tipologia Zona OMI           | Stato conservativo | Valore mercato €/mq |         |            | Valore Locazione €/mq |         |            |
|------------------------------|--------------------|---------------------|---------|------------|-----------------------|---------|------------|
|                              |                    | Minimo              | Massimo | Superficie | Minimo                | Massimo | Superficie |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 340,00              | 510,00  | Lorda      | 1,20                  | 1,70    | Lorda      |

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Stima Immobile adibito ad appartamento](#)

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

|                                             |                        |               |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------|
| Superfici coperte calpestabili (100%)       | Superficie lorda       | 178,00        |
|                                             | Superficie commerciale | <b>178,00</b> |
| Superfici pareti perimetrali esterne (100%) | Superficie lorda       | 17,10         |
|                                             | Superficie commerciale | <b>17,10</b>  |
| Superfici pareti interne (100%)             | Superficie lorda       | 6,05          |
|                                             | Superficie commerciale | <b>6,05</b>   |
| Superfici pareti in comunione (50%)         | Superficie lorda       | 12,65         |
|                                             | Superficie commerciale | <b>6,33</b>   |



|                                                                                                                              |                        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
| <b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)</b>                                                | Superficie lorda       | 32,12         |
|                                                                                                                              | Superficie commerciale | <b>16,06</b>  |
| <b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)</b>                                            | Superficie lorda       | 12,80         |
|                                                                                                                              | Superficie commerciale | <b>3,20</b>   |
| <b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente)</b> | Superficie lorda       | 3,00          |
|                                                                                                                              | Superficie commerciale | <b>0,90</b>   |
| <b>Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)</b>                        | Superficie lorda       | 9,15          |
|                                                                                                                              | Superficie commerciale | <b>0,92</b>   |
|                                                                                                                              | Superficie utile netta | <b>178,00</b> |
|                                                                                                                              | Superficie utile lorda | <b>184,05</b> |
|                                                                                                                              | Superficie commerciale | <b>229,00</b> |

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato imm. 1,00%

| N°                        | Descrizione                              | Comparable 1            | Comparable 2                    | Subject    |
|---------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| 1                         | Descrizione comparabile                  | casa via Pillirone n.77 | casa via Alessandro Manzoni 154 |            |
| <b>Dati del contratto</b> |                                          |                         |                                 |            |
| 2                         | Prezzo di vendita                        | 83.000,00 €             | 120.000,00 €                    |            |
| 3                         | Data del contratto                       | 17/06/2024              | 28/05/2024                      | 12/06/2025 |
| 4                         | Differenziale [in mesi]                  | -12                     | -13                             |            |
| 5                         | Prezzo marginale                         | -69,17 €                | -100,00 €                       |            |
| 6                         | Prezzo della caratteristica              | <b>830,04 €</b>         | <b>1.300,00 €</b>               |            |
| <b>Superfici</b>          |                                          |                         |                                 |            |
| 7                         | Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ] | 155,00                  | 219,00                          | 228,56     |
| 8                         | Differenziale                            | 73,56                   | 9,56                            |            |
| 9                         | Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie      | 535,48 €                | 547,95 €                        |            |
| 10                        | Prezzo marginale Superficie              | 535,48 €                | 535,48 €                        |            |
| 11                        | Prezzo della caratteristica Superficie   | <b>39.389,91 €</b>      | <b>5.119,19 €</b>               |            |



| <b>Livello di piano</b>              |                                 |                      |                      |                      |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 12                                   | Piano                           | Primo                | Primo                | Primo                |
| 13                                   | Accessori piano                 | Senza ascensore      | Senza ascensore      | Senza ascensore      |
| 14                                   | Valore numerico piano           | 1                    | 1                    | 1                    |
| 15                                   | Differenziale                   | 0,00                 | 0,00                 |                      |
| 16                                   | Rapporto mercantile             | 0,000                | 0,000                |                      |
| 17                                   | Rapporto mercantile utente      | 0,000                | 0,000                |                      |
| 18                                   | Prezzo marginale                | 0,00 €               | 0,00 €               |                      |
| 19                                   | Prezzo della caratteristica     | <b>0,00 €</b>        | <b>0,00 €</b>        |                      |
| <b>Accesso [Prezzo]</b>              |                                 |                      |                      |                      |
| 20                                   | Accesso edificio                | Da strada trafficata | Da strada trafficata | Da strada trafficata |
| 21                                   | Valore numerico                 | 1                    | 1                    | 1                    |
| 22                                   | Differenziale                   | 0,00                 | 0,00                 |                      |
| 23                                   | Prezzo marginale                | 500,00 €             | 500,00 €             |                      |
| 24                                   | Prezzo della caratteristica     | <b>0,00 €</b>        | <b>0,00 €</b>        |                      |
| <b>Risultati parziali</b>            |                                 |                      |                      |                      |
| 25                                   | Prezzo corretto                 | 123.219,95 €         | 126.419,19 €         |                      |
| 26                                   | Prezzo corretto unitario al m²  | 794,97 €             | 577,26 €             |                      |
| 27                                   | Prezzo corretto medio           | 124.819,57 €         | 124.819,57 €         |                      |
| 28                                   | Scarto %                        | -1,28%               | 1,28%                |                      |
| 29                                   | Scarto assoluto                 | -1.599,62 €          | 1.599,62 €           |                      |
| <b>Orientamento</b>                  |                                 |                      |                      |                      |
| 30                                   | Orientamento prevalente         | Ovest                | Nord ESt             | Sud                  |
| 31                                   | Valore numerico                 | 3                    | 1                    | 7                    |
| 32                                   | Differenziale                   | 4,00                 | 6,00                 |                      |
| <b>Manutenzione esterna edificio</b> |                                 |                      |                      |                      |
| 33                                   | Livello di manutenzione esterna | Normale              | Normale              | Normale              |
| 34                                   | Valore numerico                 | 1                    | 1                    | 1                    |
| 35                                   | Differenziale                   | 0,00                 | 0,00                 |                      |
| <b>Affacci</b>                       |                                 |                      |                      |                      |
| 36                                   | Qualità affaccio prevalente     | Normale              | Normale              | Normale              |
| 37                                   | Valore numerico                 | 1                    | 1                    | 1                    |
| 38                                   | Differenziale                   | 0,00                 | 0,00                 |                      |

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Orientamento                  | 1.599,62 € |
| Manutenzione esterna edificio | 0,00 €     |
| Affacci                       | 0,00 €     |

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Divergenza:                             | 2,60%        |
| Valore stimato (Media prezzi corretti): | 124.819,57 € |



|                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| Valore rivisto in base a Sistema di Stima | 116.821,47 € |
| Valore stimato (Arrotondato All'euro):    | 116.821,00 € |

A questo punto, vista la migliore esposizione e caratteristiche generali dell'appartamento pignorato rispetto a quelli compravenduti con i suddetti atti, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,30, ovvero:

Euro  $116.821,00 \times 1,30 =$  euro 151.867,30.

Al suddetto valore, andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati complessivamente in euro 30.000 dopodiché si applicherà un'ulteriore decurtazione del 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c), ovvero:

$\text{€}151.867,30 - \text{€}30.000 - 15\% =$

euro 103.857,20 arrotondato: **Euro 103.500,00**



## **CONCLUSIONI:**

per quanto fin qui esposto, si ritiene di poter riassumere i quesiti richiestomi nei seguenti punti:

L'immobile pignorato con la procedura esecutiva n.23/2016 e oggetto della presente relazione nella procedura civile n.1336/2022, si trova censito nel comune di Scordia (CT) in via Guccione n.96 ed è composta da una palazzina a piano terra e primo, censita al catasto urbano di Scordia al foglio 24 particella 700 sub.1, oltre che a due piccole porzioni di fabbricato mt.2,29 X 2,10 = mq.4,80 circa di superficie lorda per piano e ubicato ai piani terra e primo all'interno della limitrofa particella 698 del fg.24 di proprietà di altra ditta.

### **Descrizione opere abusive**

Le opere abusive dell'immobile al piano terra sono le seguenti:

- 1) chiusura con opere precarie del cortile dell'immobile;
- 2) ampliamento del vano cucina all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta per una superficie complessiva di mq.4,80;
- 3) demolizione interna dei tramezzi non portanti che delimitavano il vano salotto, il vano cucina-pranzo e il disimpegno.

Le opere abusive dell'immobile al piano primo sono le seguenti:

- 4) demolizione e ricostruzione a distanza inferiore del tramezzo interno non portante, del vano w.c;
- 5) chiusura con infissi del terrazzo coperto di mq.20,90;
- 6) demolizione del tramezzo che divideva il corridoio dal



disimpegno;

- 7) realizzazione abusiva dell'intero vano "studietto" di mq.11,78 dato dall'ingombro esterno di mt.3,80x3,10;
- 8) realizzazione di un ripostiglio in proiezione del sottostante ampliamento all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta per una superficie complessiva di mq.4,80;

### **Opere edilizie da eseguire prima delle richieste di sanatorie.**

Al fine di poter sanare tutti gli abusi edilizi realizzati nell'immobile pignorato, occorre preventivamente chiudere l'accesso con opere in muratura, alla sezione di fabbricato realizzato al piano terra e primo all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 di proprietà di altra ditta (vedi planimetrie dei piani terra e primo evidenziate in verde), che tra l'altro non ne ha mai avuto il possesso in quanto la suddetta corte è solo riportata nell'estratto di mappa del catasto terreni mentre allo stato di fatto, e a seguito di una verifica eseguita sui luoghi dal sottoscritto, il limitrofo fabbricato part. 698, dall'interno non ha nessun accesso verso la retrostante corte che tra l'altro, è stata anche edificata per la rimanente parte, dal limitrofo fabbricato p. 982 in ampliamento.

Al piano terra, per la realizzazione del nuovo muro, evidenziato in verde nell'allegata planimetria quotata del piano terra e che impedirà l'accesso all'ampliamento del vano cucina all'interno della limitrofa particella 698, occorre rimuovere una sezione dell'attuale cucina (foto 11), gli attuali scarichi del lavello e le



due prese di corrente realizzate all'interno del suddetto ampliamento (foto 12, 13).

Al piano primo, si dovrà rimuovere l'attuale serbatoio con annesse tubature sottostraccia (foto 29, 30, 31), rimuovere le prese di corrente (foto 31), sostituire una sezione dell'attuale termo copertura dotata di lucernaio (foto 29) al fine di evitare eventuali infiltrazioni di acque piovane all'interno del suddetto ripostiglio che potrebbero verificarsi negli anni a causa dell'usura delle guarnizioni dell'attuale lucernaio dopodiché si dovrà rimuovere l'attuale porta d'accesso al ripostiglio realizzato all'interno della corte del limitrofo fabbricato particella 698 (foto 28) e provvedere alla chiusura con idonea muratura, vedi planimetria quotata del piano primo evidenziato con un cerchio verde.

Per la realizzazione delle suddette opere si è stimato un costo a corpo di **euro 7.000,00**.

**N.b:** con la muratura dei due ripostigli realizzati all'interno dell'ampliamento della corte del fabbricato p.698, il fabbricato pignorato avrà riacquisito la sua originaria consistenza e le due sezioni di superficie lorda di mq.4,80 cadauna, resteranno come intercapedini non utilizzabili né dal fabbricato pignorato né dagli altri fabbricati limitrofi.

### **Sanatorie applicabili**

**Scia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01** per un costo, comprensivo di opere, pari a euro **26.500**;

**Art.20 della L.R. 4/2003 e s.m.i** per un costo complessivo stimato di **euro 3.500,00**.



### **Situazione catastale aggiornata**

A seguito delle visure catastali del 12.06.2025, ho verificato che in data 25.05.2021, ovvero successivamente al deposito della mia relazione del 7.4.2020 all'interno del fascicolo telematico delle esecuzioni immobiliari n.23/216, l'esecutato aveva fatto riaccatastare l'intero immobile pignorato e aveva altresì, per mezzo del suo tecnico, provveduto alla soppressione della particella 699 e alla costituzione della nuova particella 700 sub.1 del foglio 24 di Scordia.

Con il suddetto nuovo accatastamento, è stata fusa la particella 699 all'interno della particella 700 prendendo il nuovo identificativo di particella 700 sub.1 mentre la nuova planimetria catastale del piano terra e piano primo, non rappresenta lo stato di fatto rinvenuto sia dal sottoscritto ctu durante il sopralluogo 3.2.2020 che dal precedente ctu nel sopralluogo del 27.10.2016 ma bensì, lo stato di fatto delle planimetrie approvate con concessione edilizia n.4767 del 9.6.2005 mentre in visura adesso risulta censita al ceu di Scordia al foglio 24 particella 700 sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, rendita euro 239,64, ubicazione, via Guccione n.96 Piano terra e primo, intestazione: [REDACTED] nato a Scordia il [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di: bene personale.

Alla luce delle nuove risultanze e consistenza, visto che la precedente stima era stata redatta dal precedente ctu in data 25.11.2016 e che, molto probabilmente per una distrazione, non aveva tenuto conto del vano realizzato abusivamente al piano



primo denominato (studio), si procederà alla nuova stima con il metodo Market Comparison Approach, con la successiva detrazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

### **Valore di stima aggiornata**

Valore stimato: euro 116.821,00 x 1,30 (coefficiente di parametrizzazione) = €151.867,30 - €30.000 (costi regolarizzazione urbanistica complessiva) – 15% (assenza della garanzia di vizi sul bene venduto ex art.569 c.p.c) = **€103.500**



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n.32 fotografie numerate;
- n.2 architettonici quotati con indicate in verde le zone da murare;
- n.1 planimetria catastale conforme;
- n.1 visura catastale aggiornata;
- n.2 atti ad uso comparabili;
- n.1 verbale di sopralluogo del 9.5.2025;
- n.1 copia in PDF delle foto fatte all'APE del 3.6.2021 per riqualificazione energetica redatta dal tecnico dell'esecutato ma che non è utilizzabile per la vendita;
- n.1 relazione sulla necessità del calcolo struttura redatta dal tecnico Ing. Piccolo e incaricato dal ctu.

Caltagirone lì 14.07.2026

*N.c.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

