

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Esecuzione immobiliare n. 61/2021 R.G.E.

Promosso da: Luzzatti Pop NPLs 2021 srl e per essa la Dovalue spa.

Contro: [REDACTED]

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. 61/2021 R.G.E.

Promosso da: Luzzatti Pop NPLs 2021 srl e per essa la Dovalue spa.

Contro: Esecutato 1

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 08/01/2024 e giuramento del 15/01/2024, il Giudice Agata Maria Patrizia Cavallaro conferiva al sottoscritto, Dott. Ing. Giovanni Criscione, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 61/2021 RGE, promosso da Luzzatti Pop NPLs 2021 srl e per essa la Dovalue spa, contro Esecutato.

Lotto unico

I beni oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari site in Raddusa, via Martiri d'Ungheria nn. 56 - 58, oggi individuate al NCEU al F. 7 P.la 319 subb. 3 - 4.

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 16/06/2021. L'atto di pignoramento immobiliare in data 02/09/2021, l'iscrizione al ruolo il 30/09/2021. Il deposito dell'istanza di vendita è avvenuto il 01/10/2021, la certificazione notarile sostitutiva in notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone (PA) in data 08/11/2021.

All'interno della relazione notarile sostitutiva, sono elencati gli accertamenti ipotecari eseguiti nel ventennio precedente il 27/09/2021 relativamente al bene pignorato. Si evidenziano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE nn. 13604/1109 del 13/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 12/03/2012, ai rogiti del Notaio Vigneri Giovanni da Catania, rep. N. 80196/28391 a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ PER AZIONI, con sede in Ragusa CF: 00026870881 e contro il sig. Esecutato per un capitale di 80.000,00 € totale 120.000,00€ durata 10 anni, gravante su abitazione sita in Raddusa foglio 7 particella 189 sub 4 e F. 7 particella 189 sub 3.
- TRASCRIZIONE nn. 42827/32297 del 27/09/2021, nascente da verbale di pignoramento

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



immobili del 02/09/2021, emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Caltagirone, rep. n. 544 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETÀ PER AZIONI, con sede in Ragusa CF: 00026870881 e contro il sig. Esecutato, gravante su abitazione sita in Raddusa foglio 7 particella 189 sub 4 e F. 7 particella 189 sub 3.

In data 02/04/2024, il CTU ha inoltrato agli uffici del comune di Raddusa richiesta dei certificati di stato civile e residenza dell'esecutato. Dal certificato si evince che il signor Esecutato ha contratto matrimonio con la moglie in regime di comunione dei beni in data 03/01/1989, senza alcuna successiva annotazione. Gli uffici preposti hanno indicato l'indirizzo di residenza alla via P. del comune di Raddusa.

Il CTU ha altresì richiesto copia della documentazione depositata presso l'UTC del comune di Raddusa, atta a dimostrare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Tra la documentazione visionata il CTU ha prelevato copia dell'atto di donazione del 05/01/1989 rep.40000 raccolta 11733, con il quale padre dell'esecutato, donava al figlio il bene inserito nel compendio.

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

Come comunicato al Giudice con nota depositata in data 23/01/2024, oggi gli immobili oggetto del pignoramento sono individuati al NCEU nel comune di Raddusa (CT) con i seguenti identificativi:

F.7 p.lla 189 sub. 4 - abitazione A/2, 5 vani, posta in via Martiri D'Ungheria n. 56;

F.7 p.lla 189 sub. 3 – autorimessa C/6, 83 mq, posta in via Martiri D'Ungheria n. 58.

La trascrizione del pignoramento è datata 27/09/2021.

Nella certificazione notarile sostitutiva si legge che a partire dal 11/11/2014, pratica n. CT0428794 in atti dal 11/11/2014 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 224981.1/2014 (ovvero per allineamento delle mappe), gli immobili sono individuati ai seguenti identificativi:

F.7 p.lla 319 sub. 4 - abitazione A/2, 5 vani, posta in via Martiri D'Ungheria n. 56, PT;

F.7 p.lla 319 sub. 3 – autorimessa C/6, 83 mq, posta in via Martiri D'Ungheria n. 58, PT.

Il dato è confermato dalle visure storiche degli immobili, dal sottoscritto estrapolate presso l'Agenzia del Territorio. Si è provveduto a richiedere un estratto di mappa della particella 319. Si segnala che le unità immobiliari sono univocamente determinate, ma la data del

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



pignoramento, pur successivo alla variazione degli identificativi catastali, individua i beni con le vecchie particelle.

Identificazione e individuazione del bene

I beni sono così oggi individuati al NCEU:

- F. 7 p.lla 319 sub 4 categoria A/2 di classe 2 di 5 vani catastali, della superficie di 116 mq con rendita 374,43 €;
- F. 7 p.lla 319 sub 3 categoria C/6 di classe 3 della superficie di 83mq con rendita di 150,03 €.

Il compendio si compone di un'unica struttura che si sviluppa in gran parte su un unico livello, ad eccezione di una porzione posta sul retro realizzata su due livelli. É ubicata in via Martiri d'Ungheria ai civici 56 e 58, ed iscritta in una corte individuata dalla omonima particella catastale. È posta in aderenza su un fronte con un'altra unità immobiliare, mentre è libera sugli altri tre fronti.

Descrizione dei beni

Le unità immobiliari sono realizzate con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento tampogni e tramezzi in parti in laterizio in altre con blocchi di tufo. Nel corso del sopralluogo, come testimoniato dal rilievo fotografico, si è accertato lo stato di inagibilità in cui attualmente versa. Sono evidenti le infiltrazioni d'acqua perpetrate negli anni, alle quali l'assenza di una corretta impermeabilizzazione della copertura, non è riuscita a opporre un'adeguata protezione. Nel corso del sopralluogo ancorché munito di casco di protezione e idonee calzature, non si è riusciti a fotografare per motivi di sicurezza l'intera struttura, in particolare la porzione posta sul retro nel livello inferiore e la copertura. Le copiose quantità d'acqua riversate all'interno, hanno altresì ammalorato pareti e pavimenti.

L'accesso all'unità immobiliare individuata al sub 4 ovvero l'abitazione, è posta al civico 56. Varcato il piccolo portico e il portone di ingresso, si raggiunge un corridoio centrale dal quale è possibile raggiungere tutti i vani che compongono l'unità. Sulla destra, superato un dislivello di circa 40 cm con dei gradini, è presente un ampio vano di 16.20 mq collegato sia con un piccolo ambiente di circa 6.30 mq che prospetta su corso Martiri d'Ungheria, sia con altro ambiente di circa 16,20 mq. Proseguendo dal corridoio centrale, in fondo sulla destra si individuano; un vano di circa 16,00 mq con affaccio sulla corte, un servizio igienico di 6.30 mq con apertura finestrata,

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



ed un vano di 13,60 mq, anch'esso con affaccio su corte. Si segnala la traccia di un'apertura di collegamento con il vano garage individuato al sub 3, ma non transitabile. Tornando indietro in direzione dell'uscita, si individua un corpo scale che consente l'accesso alla copertura. Uscendo all'esterno, l'ingresso al locale con destinazione C/6 box/autorimessa è posto al contiguo civico 58. Varcato un ampio portone in ferro di circa 16,00 mq, si entra in un ampio ambiente di circa 56,20 mq alto 3,70 m. In fondo sulla destra si intravede la sagoma di un passaggio, corrispondente al varco segnalato in precedenza nella descrizione del sub 4. Accanto, dei gradini, consentono l'accesso ad una porzione dell'unità immobiliare con altezza interpiano di 2 m, e posta sotto una parte dell'unità immobiliare individuata al sub 4, nella quale non si è riusciti ad entrare per evidenti motivi di sicurezza. All'esterno lato sud/ovest accanto all'unità edificata, è presente un passaggio pedonale dal quale si accede alla corte posta alle spalle della via Martiri d'Ungheria, ove a fatica tra la vegetazione è visibile una vasca, assimilabile ad una piscina. Dall'esterno e dal vano scala posto all'interno del sub 4 si intravede una porzione di copertura realizzata con ondulina in fibrocemento, posta in corrispondenza del citato vano scala.

Nell'abitazione i pavimenti sono per la totalità realizzati con mattoni ceramici, ad esclusione delle rampe di scale che conducono alla copertura, che risultano non pavimentate. Le pareti sono rivestite con mattonelle nei servizi igienici ed in cucina, mentre sono rifinite con pittura colorata negli altri ambienti. Gli infissi sono in alluminio con scuri realizzati in parte con persiane in altre con avvolgibili. L'impianto elettrico sotto traccia non appare funzionante. Non si individua nessun impianto di riscaldamento. Nel box la pavimentazione è realizzata con battuto cementizio, le pareti intonacate, senza finitura superficiale. Le facciate esterne lungo i tre prospetti sono prive di intonacatura, la corte nei fatti è inaccessibile per la presenza di un'ampia vegetazione infestante.

Titolarità

Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata al 15/01/2024, relazione notarile ed atto di donazione del padre, si apprende che le unità immobiliari per cui si relaziona appartengono dal 05/01/1989 per la quota di 1/1 al sig. Esecutato.

Regolarità urbanistica edilizia e catastale

Il sottoscritto, in data 02/04/2024, ha inoltrato al comune di Ramacca richiesta volta

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



all'acquisizione di documenti per accertare la regolarità edilizia dell'immobile, 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 15/05/2024, nel corso del secondo accesso, si valutava la documentazione messa a disposizione dall'amministrazione, individuando quanto ritenuto necessario per rispondere ai quesiti del Giudice. La documentazione selezionata, in data 17/05/2024 con prot. n. 5861/2024 veniva inviata a mezzo PEC dallo stesso UTC.

Le unità immobiliari, come chiaramente descritto in coda alla concessione edilizia in sanatoria 02/10/02 n.10760, richiesta dallo stesso Esecutato in data 28/02/1995 prot. 1831, ancorché abusivamente realizzate da precedenti proprietari, per le quali era stata presentata richiesta di condono il 30/04/1986 prot. 2954, ad oggi risulta sanato. Tuttavia, dal confronto tra gli elaborati prelevati e l'attuale consistenza delle opere, risultano delle piccole difformità agilmente sanabili con l'art 37 del Dpr 381/2001. Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, relative all'aver demolito sia il tramezzo posto in continuità con l'ingresso, che quello realizzato tra soggiorno e disimpegno. Nella planimetria sono in oltre assenti i gradini posti nel corridoio centrale, subito dopo l'ingresso dal civico 56.

Circa la regolarità catastale, dal confronto con la planimetria catastale depositata e datata 09/01/2001, non appaiono elementi da rettificare tali da determinare variazioni della rendita calcolata o incongruenze con lo stato dei luoghi. Dunque la regolarità catastale è verificata.

Stato di occupazione

L'immobile è disabitato, ed in precarie condizione sia igienico sanitarie che statiche, relativamente alla possibile caduta di detriti dai solai in larga parte sfondellati. Il deposito garage contiguo, è in parte occupato da rottami di auto, ma versa nelle medesime condizioni dell'abitazione.

Stima e formazione lotti

Il CTU propone di creare un unico lotto. Valutati gli interventi da eseguire e la conformazione delle strutture, non è possibile prescindere da un intervento di ripristino comune, e realizzato contemporaneamente.

La determinazione del valore degli immobili siti in Raddusa via Martiri D'Ungheria nn. 56 e 58, si è ottenuta eseguendo la media tra i valori acquisiti adottando due diversi metodi estimativi:

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



sintetico e analitico. Per fornire un maggior controllo al valore determinato, viste le condizioni in cui versano gli immobili, il CTU decide di valutare le strutture anche non considerando le attuali condizioni dei solai, ovvero considerandoli in ottime condizioni, e defalcando dall'importo determinato le spese da affrontare per il loro ripristino, queste ultime estrapolandole dal corrente prezzario regionale.

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.

Dall'indagine sono emerse vendite di abitazioni con annesso garage relative ad abitazioni di classe A3 e A2, le cui quotazioni massime raggiungono i 280,00 €/mq per le prime, le 400,00 €/mq per le seconde. Anche per i box le valutazioni ricalcano quelle delle abitazioni, ovvero tra le 280 €/mq e le 400€/mq.

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;
- 15% corte giardino;

Su una superficie complessiva di 236,00 mq calcolati al 100%; per balconi di 3.91 mq calcolato al 30% ovvero 1.18 mq; per la superficie esterna della corte di 122,88 mq computati al 15%, ovvero 18,43 mq.

La superficie commerciale calcolata è dunque di 255,60 mq.

I valori economici in precedenza individuati, collimano con quelli pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che variano per abitazioni civili e box, dalle 260,00 €/mq ai 390,00 €/mq, mentre per abitazioni economiche dalle 180,00 €/mq alle 270 €/mq, valutati con stato conservativo normale, avallando dunque i risultati delle ricerche effettuate. A determinare questa forbice contribuiscono una serie di fattori oggettivi di seguito elencati:

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



- l'ubicazione e la vicinanza ai servizi;
- l'epoca di fabbricazione;
- lo stato di conservazione dell'appartamento;
- le finiture dell'immobile;
- gli impianti tecnologici a servizio;
- gli infissi;
- le porte interne;
- l'esposizione;
- la presenza di parcheggi.

Dall'analisi di ogni singola caratteristica è emerso un coefficiente correttivo che, come detto in precedenza, ha consentito una valutazione più oggettiva.

A pesare sul risultato finale influisce molto negativamente in questa prima stima, la voce "lo stato di conservazione dell'appartamento" (nell'ordine del 60%), ovvero le condizioni dei solai e l'assenza di un impianto di riscaldamento capillare. Il plurimo orientamento, la corte esterna e la vasca da assimilare ad una piscina, offrono elementi valutati positivamente.

Il valore di mercato così ottenuto è di 240,00 €/mq.

Moltiplicando **255,60 mq x 240,00 €/mq = 61.344,00 €**.

Operando diversamente, senza considerare il grado di vetustà nelle quali versano le strutture, il valore stimato è di 400 €/mq. In queste condizioni il valore del lotto è così determinato:

255,60mq x 400€/mq = 102.240,00€.

Applicando la metodologia della stima analitica, considerando sempre le strutture già ripristinate, il canone di affitto mensile stimato è di 350,00 €/mese cumulativo per l'abitazione ed il box. Considerando il canone annuo complessivo di 4.200,00 €, sottraendo le spese di circa il 20% ed applicando un saggio di capitalizzazione del 3,5%, il valore del bene è di 96.000,00 €.

Operando una media tra le due metodologie, **il valore di stima è arrotondato a 99.120,00 €** (novantanovemilacentocinque/00 euro).

A questo importo andranno sottratte le spese per il ripristino delle strutture e per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni (art. 37, DPR 380/2001), questi ultimi stimati in 2.000,00€, mentre la cifra determinata per le spese da affrontare per il ripristino dei travetti e solai sfondellati con l'apposizione di una guaina impermeabile sul solaio di copertura, come determinato nell'allegato computo metrico di complessivi 33.754,40€ oltre IVA, **il tutto per complessivi 39.129,84 €**.

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



Calcolando $99.120,00 - 39.129,84 = 59.990,16\text{€}$

Il valore collima con l'importo in precedenza determinato, dove applicando la stima sintetica per comparazione, e considerando le strutture nel loro reale stato di conservazione, si raggiungeva un importo di 61.344,00€.

Operando un ulteriore media tra le due valutazioni, l'importo determinato è di 60.667.08 € approssimato a 60.500,00€.

Riassumendo:

- Lotto unico, dal valore di mercato complessivo pari a 60.500,00€ (sessantamilaacinquecento/00 euro).

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 che però non rientrano in quello in esame.

Il CTU, considerando l'assenza di un impianto termico e del relativo libretto, ha provveduto alla redazione dell'APE, che si allega.

Si allegano i seguenti documenti:

- all. n.1 - documentazione fornita da UTC comune di Raddusa;
- all. n.2 - planimetria catastale, estratto di mappa, visure catastali aggiornate;
- all. n.3 - rilievo fotografico;
- all. n.4 - verbale sopralluogo, certificato di stato civile, certificato di residenza;
- 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 - Computo metrico

Caltagirone, 30/07/2024

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

