DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare n.37/2001 R.G.Es.,
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROMOSSO DA:

Conti Salvatore e Conti Luciano

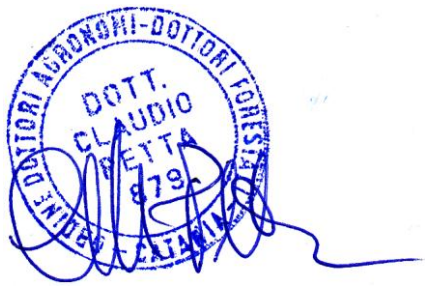
UBICAZIONE :

Niscemi via Cimabue n. 51-53-55 foglio 33

Studio tecnico via Nino Bixio 21 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: infostudiopetta@gmail.com

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta

Caltagirone lì 27/6/2021



ILL. MO GE DOTT.SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.37/2001 R.G.Es., promossa Conti Salvatore e Conti Luciano rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Spataro contro [redacted] debitori esecutati, la S.V ha disposto la nomina, in sostituzione del precedente esperto, del sottoscritto dott. agr. Claudio Petta, con studio in Caltagirone in via Nino Bixio n.21, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 879, specificando l'incarico come di seguito riportato:

> " *il CTU è esonerato dal rispondere ai quesiti formulati che siano stati oggetto della perizia depositata il 9.12.2002, a meno che si siano verificati mutamenti nella situazione di fatto e di diritto da sottoporre all'attenzione del GE, essendo la presente perizia, finalizzata a verificare lo stato attuale dei luoghi rispetto al tempo in cui è stata espletata la perizia, aggiornare la stima dei residui beni pignorati, eccettuati quelli esclusi dal pignoramento con il presente provvedimento, nonché col provvedimento depositato l'8.05.2009, formando i relativi lotti ciascuno col suo prezzo di stima.*

Nomina del G.E. del 7/8/2020, accettazione dell'incarico in data 2/9/2020, sospensione del operazioni peritali disposta dal GE dell'11/1/2021, ripresa operazioni peritali a partire dal 10/2/2021.

2.0 Operazioni peritali

A seguito di quanto disposto dal GE all'udienza del 7/8/2020, il procedimento di esecuzione è stato dichiarato estinto per tutti gli immobili, ad eccezione di quello individuato come A-B nella precedente CTU, sito in Niscemi in via Cimabue 51-53-55.

Per tale immobile pertanto si è provveduto a verificare il suo stato attuale e conseguentemente ad aggiornare il suo valore di stima.

Ho comunicato alle parti ed al custode il prosieguo delle operazioni peritali a mezzo PEC e per Raccomandata A/R (debitori esecutati), fissando alla data del 4/5/2021 alle ore 12.00 l'accesso al fabbricato. All'appuntamento era presente il figlio dei debitori esecutati,

[redacted], insieme al quale ho provveduto ad effettuare i rilievi planimetrici e fotografici del fabbricato, prendendo appunti in fogli separati.

3.0 Identificazione, individuazione dei beni oggetto del pignoramento e problematiche riscontrate

3.1 Descrizione attuale dell'immobile

La individuazione dell'immobile coincide con quella del precedente CTU, trattasi di edificio composto da un piano terra destinato a residenza e di un primo piano in corso di costruzione, il solaio di copertura del primo piano completa in altezza l'edificio. Rispetto alla descrizione riportata nella precedente CTU, si è appurato:

- il totale recente rifacimento del servizio igienico con la sostituzione della vasca con piatto doccia;



- il rifacimento della pavimentazione della stanza da letto matrimoniale mediante l'applicazione di parquet tipo laminato;
- la porzione di prospetto sulla via Cimabue, corrispondente con il piano terra, risulta essere intonacata è tinteggiata, anche se sono presenti aree con evidenti scrostamenti dello strato di finitura.





- il piano primo, in corso di costruzione, privo di infissi e di qualsiasi finitura, è adibito a deposito di oggetti vari, sono presenti diversi puntelli metallici a sostegno del solaio.



Lo stato manutentivo e conservativo complessivo del fabbricato risulta essere mediocre, così come la qualità della struttura e delle rifiniture. Le ricorrenti macchie di umidità presenti sui muri, evidenziano la presenza di infiltrazioni idriche.



3.2 Individuazione catastale dell'immobile e incongruenze con i titoli di provenienza

Al catasto fabbricati attualmente è individuato come segue:

Individuazione catastale (allegato 1)

Comune e indirizzo	*Foglio*	*Particella*	*Categoria e classe*	*Consistenza*	*Note*	*Proprietà*
Niscemi Via Cimabue 51-53-55	33	1568 sub 1	A4, classe 3	5,5 vani 91mq	Particelle graffate - P. terra, e lastrico solare	**Quota A** 1/2 [redacted] e 1/2 Pardo Filippo **Quota B** 1/1 di terzi estranei alla procedura (genitori di [redacted] deceduti)
		1697 sub 3				
		1568 sub 2	A4, classe 3	2,5 vani 95mq	Particelle graffate - P. 1° e lastrico solare	
		1697 sub 4				

Le risultanze catastali riportano una suddivisione dell'immobile sia al piano terra che al piano primo, in "Quota A" e "Quota B" (allegato 2 planimetrie catastali e visure), attribuendo solo la Quota A ai debitori esecutati per 1/2 ciascuno (quindi 1/1 in complesso). La Quota B sarebbe di proprietà di terzi estranei alla procedura per 1/1(genitori di [redacted], oggi defunti). La categoria catastale indicata per le due particelle graffate 1568 sub 2 e 1697 sub 4 che individuano il primo piano è A4, pertanto non corrisponde allo stato reale, l'intero livello infatti è in corso di costruzione, non abitabile.

L'individuazione catastale per contro non trova corrispondenza con le risultanze della Conservatoria dei RR.II. di Caltanisetta che sono le seguenti (ispezioni riportate nella precedente CTU):

Comune e indirizzo	*Foglio*	*Particella*	*Proprietà*
Niscemi Via Cimabue 51-53-55	33	1568 sub 1	1/2 [redacted] e 1/2 [redacted]
		1568 sub 2	
		1697 sub 3	21/30 [redacted]
		1697 sub 4	

Si evince infatti che l'appaiamento delle particelle per la individuazione delle unità negoziali è differente rispetto alle particelle "graffate" riportate in catasto, così come sono differenti le quote in proprietà dei debitori esecutati. Risulta pertanto incerta la individuazione delle porzioni di immobile per i quali i debitori esecutati sono proprietari per i 21/30 e 1/1. Le particelle "graffate", pur essendo composte da due numeri identificativi, vanno considerate

come un unica particella. Presso la Conservatoria dei RR.II. le particelle che compongono le due unità negoziali (una 1/1 e l'altra 21/30 di proprietà dei debitori esecutati) sono differenti da quelle "graffate" che individuano l'immobile in catasto.

3.3 Approfondimenti sulla proprietà dell'immobile

Considerata la non probatorietà del catasto, al fine di individuare con certezza la provenienza dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare specifici approfondimenti relativi i titoli di possesso agli atti e ispezioni ipotecarie.

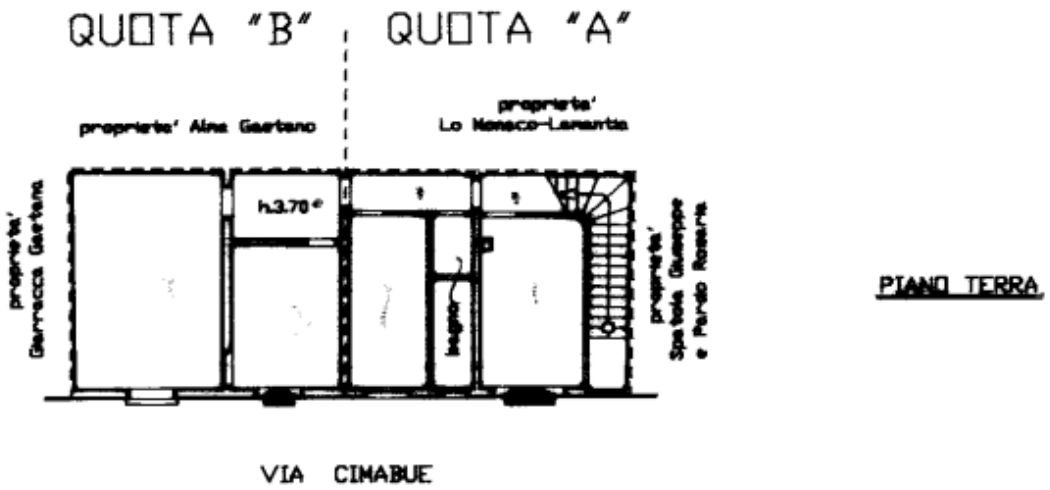
a) Con atto di donazione del 18/1/1997 redatto dal notaio Gian Vincenzo Di Pisa, rep.23037, racc. 12648, la madre della debitrice esecutata, [redacted], donava alla figlia *"in conto quota legittima e per l'eventuale esubero sulla disponibile della sua futura successione"* **20/30** indivisi della sezione di fabbricato sito in Niscemi in via Cimabue 51/53/55 corrispondente alla **quota catastale "B",** in catasto al foglio 33, particelle (attuali) come individuate nel superiore prospetto del paragrafo 3.2.

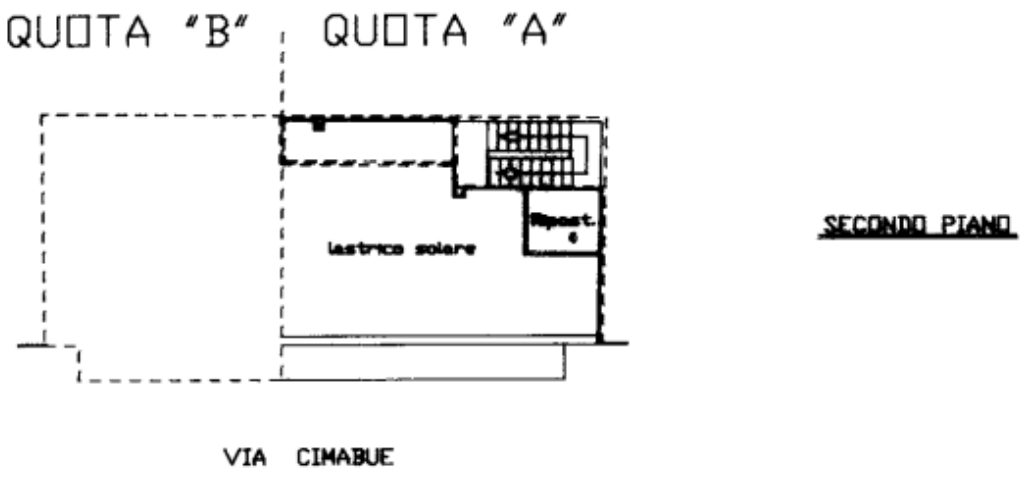
Nello stesso atto di compravendita si conferma che **la quota "A"** risulta essere per intero (1/1) di proprietà di entrambi i debitori esecutati con altro titolo (allegato 3).

b) Il suolo della **quota "B"** pervenne alla donante per 15/30 con atto redatto dal notaio Tumbarello di Niscemi del 22/10/1970 reg. n.837, su di esso fu edificato il fabbricato in difformità alla licenza edilizia n.425 del 10/11/1974, lavori ultimati nel 1971. I rimanenti 5/30 pervennero alla donante per successione del marito e padre della donataria [redacted] deceduto in data 9/4/1991, successione n. 766 vol 154, U.R. di Gela 4/10/1991.

c) Nella stessa successione, presentata all'U.R. in data 7/7/1992, pubblicata il 29/10/1992 reg. gen 11728, reg. part. 9916 è possibile risalire, sempre per la quota "B", agli intestatari della restante parte dell'immobile, ovvero la stessa debitrice esecutata (per 2/15), la madre (5/15, che poi cedette con atto del 1997, indicato al superiore punto a), alla debitrice esecutata la sua quota) e altri 4 fratelli estranei alla presente procedura (2/15 ciascuno "immobile 7" dell'allegato 4).

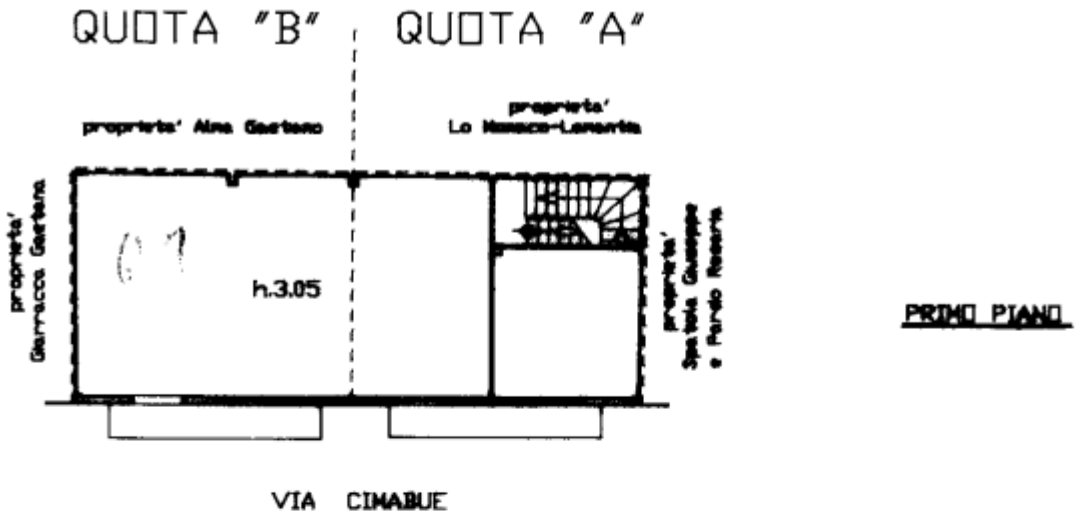
d) Dalla ispezione ipotecaria delle particelle presenti in entrambe le particelle graffate, 1568 sub 1 e sub 2, non si evincono ulteriori passaggi di proprietà per il periodo informatizzato 3/9/1996 - 25/6/2021, per contro si evince la trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura (allegato 5).

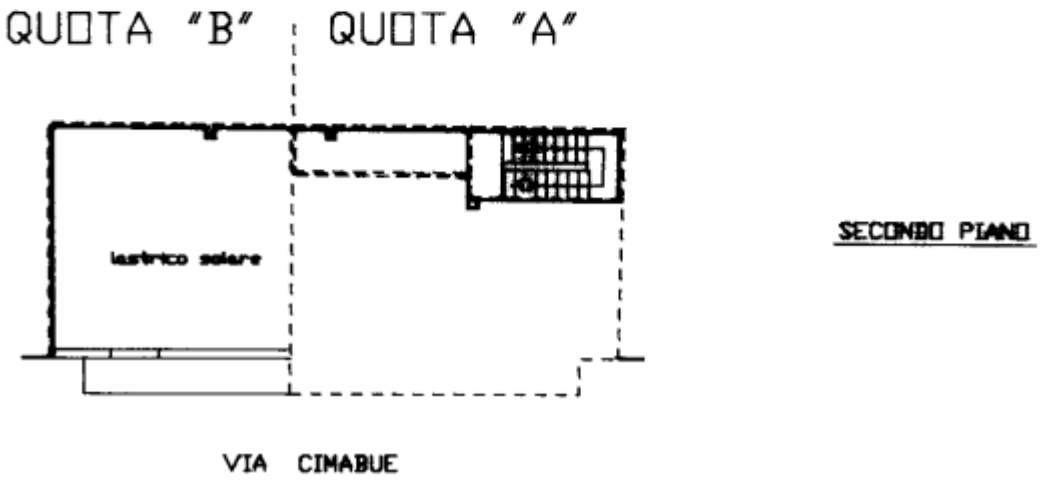




Si conferma che l'edificio è in realtà una unica unità immobiliare, tra l'altro la sua suddivisione in due parti implicherebbe costi strutturali ed impiantistici significativi (servizi igienici, cucina, vano scala, impianti tecnologici finalizzati a rendere funzionalmente autonome le eventuali porzioni) che ne ridurrebbero ulteriormente il valore complessivo.

Si ritiene necessario aggiornare e allineare le risultanze catastali dell'edificio, rendendole corrispondenti agli atti di provenienza. Occorre tra l'altro correggere la "categoria" catastale del primo piano, attualmente A/4, in realtà in corso di costruzione.





Il costo dell'aggiornamento delle visure e delle corrispondenti planimetrie catastali si preventiva in **800-1.000€ circa**.

4.0 Valutazione dell'immobile e formazione dei lotti

4.1 Metodo di valutazione degli immobili

Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova, si sono seguite le indicazioni riportate al punto 9 del mandato conferitomi, adottando quale procedimento di stima quello sintetico comparativo. Quali

valori unitari di riferimento per la stima dei **fabbricati** si sono utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Niscemi, zona C1 Semicentrale (schermate in allegato) raffrontandoli con quelli dei network di mediazioni immobiliare ReQuot e Immobiliare.it (schermate in allegato).

Per adattare il valori standard tabellari alle reali condizioni dell'immobile (posizione, stato manutentivo, qualità delle strutture e delle rifiniture, ecc) si sono applicate delle detrazioni che tengono conto delle reali peculiarità dell'immobile, quali tra l'altro:

- della dinamicità delle compravendite aventi per oggetto beni similari nell'area in oggetto;
- la vicinanza alle principali arterie viarie;
- l'assenza di garanzia per vizi degli immobili venduti all'asta;
- lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato.

I valori unitari dell'OMI oscillano da 400 a 600€/mq della superficie lorda, mentre quelli dei network privati oscillano da 361€/mq a 468€/mq della superficie commerciale. Questi ultimi appaiono più rispondenti ai valori ricorrenti per immobili similari nella zona di riferimento.

Quale valore unitario della superficie commerciale pertanto si è considerata la media tra la quotazione massima e quella minima 414€/mq=(361€/mq+468€/mq)/2.

Nella determinazione della superficie commerciale complessiva dell'edificio, è stata considerato il 25% della superficie del lastrico solare, ed il 35% della superficie del piano primo in corso di costruzione. Visto il loro mediocre stato conservativo, la mancanza delle opere di completamento e rifinitura e la precarietà delle stesse, si è ritenuto opportuno anche dimezzare il valore unitario degli stessi rispetto al valore unitario utilizzato per la stima della superficie abitabile.

Le superfici dell'edificio secondo le varie destinazioni, al lordo dei muri sono le seguenti:

Piano terra	94	mq	Residenziale
Piano primo	87	mq	In corso di costruzione
Lastrico solare	90	mq	solaio di copertura
Vano scala	12,4	mq	Ingombro per i tre livelli

4.2 Stima del più probabile valore di mercato

Livello	Superficie mq	%	Superficie Commerciale mq	Valore unitario considerato €/mq		Valore stimato €	Destinazione
Piano terra	94,00	100%	94,00	414	100%	38.916,00	Residenziale
Piano primo	87,00	35%	30,45	207	50%	6.303,15	In corso di costruzione
Lastrico solare	90,00	25%	22,50	207	50%	4.657,50	Solaio di copertura
Vano scala	12,40	100%	12,40	207	50%	2.566,80	Ingombro per i tre livelli
Totale per l'intero edificio			159,35			52.443,45	

Secondo le risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie e dei titoli di possesso di cui al paragrafo 3.3 l'edificio pur essendo unica unità immobiliari, è oggetto di pignoramento per quote differenti: la **"quota A" per 1/1**, la **"quota B" 21/30** coincidenti con le determinazioni del precedente CTU, la quota indivisa dell'edificio interessata dalla procedura esecutiva in oggetto sarebbe la seguente:

Quota B - Porzione pignorata 21/30

Livello	Superficie mq	%	Superficie Commerciale mq	Valore unitario considerato €/mq		Valore stimato €	Destinazione
Piano terra	48,00	100%	48,00	414	100%	19.872,00	Residenziale
Piano primo	48,00	35%	16,80	207	50%	3.477,60	In corso di costruzione
Lastrico solare	48,00	25%	12,00	207	50%	2.484,00	solaio di copertura
Totale			76,80			25.833,60	
21/30 del superiore totale						**18.083,52**	

Quota A - Porzione pignorata 1/1

Livello	Superficie mq	%	Superficie Commerciale mq	Valore unitario considerato €/mq		Valore stimato €	Destinazione
Piano terra	46,00	100%	46,00	414	100%	19.044,00	Residenziale
Piano primo	39,00	35%	13,65	207	50%	2.825,55	In corso di costruzione
Lastrico solare	42,00	25%	10,50	207	50%	2.173,50	solaio di copertura
Vano scala	12,40	100%	12,40	207	50%	2.566,80	Ingombro per i tre livelli
Totale porzione propr. 1/1			82,55			**26.609,85**	

Valore complessivo aggiornato del lotto (B21/30+A1/1)	**44.693,37**

4.3 Descrizione sintetica dei lotti

Coerentemente con le osservazioni riportate nei precedenti paragrafi si è considerato l'edificio quale lotto unico.

Lotto unico

Edificio adibito ad abitazione sito in territorio di Niscemi in via Cimabue 51-53-55, al catasto terreni riportato al foglio 33 particelle 1568 sub1 e 1697 sub 3 (graffate) e 1568 sub 2 e 1697 sub 4 (graffate). Comprende un piano terra adibito ad abitazione della superficie complessiva di 94 mq circa e di un piano primo in corso di costruzione della superficie di 87 mq circa, oltre lastrico solare e vano scala non rifinito.

La struttura portante è in muratura di conci di tufo, la copertura è costituita dall'ultimo solaio dell'edificio. La superficie abitabile comprende un vano cucina/pranzo, un servizio igienico, n. 3 stanze da letto, un sottoscala adibito a ripostiglio. Mediocre il livello di finitura e lo stato conservativo complessivo dell'immobile.

Valore di stima complessivo 52.443,45€

Valore della porzione pignorata 44.693,37€

5.0 Normativa sulla certificazione energetica

Si è provveduto a redigere l'APE (allegato 7) della porzione di immobile a piano terra destinato a civile abitazione. La restante parte, in corso di costruzione, non necessita della redazione dell'APE

6.0 Conclusioni

Si è provveduto a verificare lo stato attuale dell'immobile, aggiornandone la stima del più probabile valore di mercato. L'immobile pur essendo una unica unità immobiliare, è suddiviso in due unità immobiliari distinte, i cui titoli di provenienza conferiscono ai debitori esecutati quote in proprietà differenti, 21/30 e 1/1.

Catastalmente l'intestazione e le rispettive quote in proprietà delle particelle non risulta aggiornata, così come la destinazione del piano primo.

La Conservatoria dei RR.II. di Caltanisetta individua le particelle in maniera differente rispetto alle risultanze catastali anche in termini di quote in proprietà.

L'individuazione dell'immobile presenta pertanto delle incongruenze che andrebbero allineate secondo i titoli di provenienza.

Si è provveduto ad aggiornare la descrizione dell'immobile secondo il suo stato attuale.

La stima dell'edificio è stata effettuata ricercando il più probabile valore di mercato allo stato attuale, determinando il valore della quota indivisa di proprietà dei debitori esecutati (21/30+1/1) secondo quanto riportato nei titoli di provenienza.

Il valore aggiornato dell'immobile per intero è pari a 52.443,45€, il valore della quota di pertinenza dei debitori esecutati è pari a **44.693,37€.**

Tanto lo scrivente relaziona come da mandato conferito.

Caltagirone lì 27/6/2021

Dott. agr. Claudio Petta

si allegano:

-Verbale di sopralluogo;

- Allegato 1: visure catastali
- Allegato 2: planimetrie catastali
- Allegato 3: atto di compravendita del 1997
- Allegato 4: successione del 9/4/1991
- Allegato 5: ispezione ipotecaria partt. 1568 sub 1 e 2
- Allegato 6: Ispezioni ipotecarie esecutati
- Allegato 7 : APE

Verbale Sopralluogo

Il giorno 4 del mese di luglio dell'anno 2021, il sottoscritto Dr. avendo precedentemente avvisato le parti, alle ore 12.00 ha incontrato le parti presso l'immobile oggetto della procedura. È presente il signor Pardo Vincenzo figlio della debitrice esecutata, il quale consente l'accesso. Ha eseguito i rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi confrontandoli con i dati della precedente CTU. Alle ore 13.00 si conclude le operazioni peritali, del che il presente verbale che viene letto confermato e sottoscritto.

Pardo Vincenzo

Claudio Petta

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: SAMPERI (PARTE), PONTE OLIVO, A.MORO, M. GORI (PARTE)

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	710	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	475	620	L	1	1,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

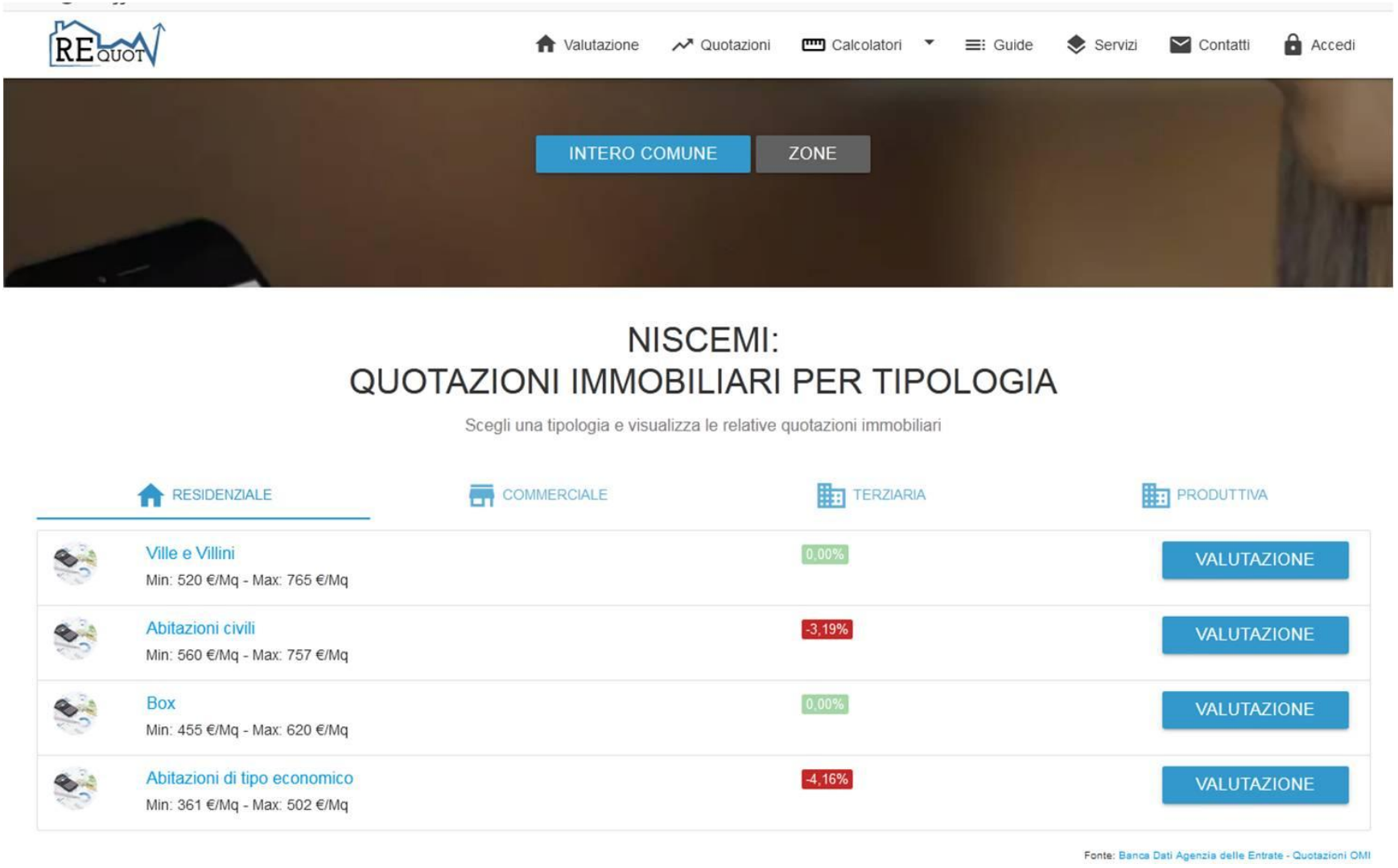
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

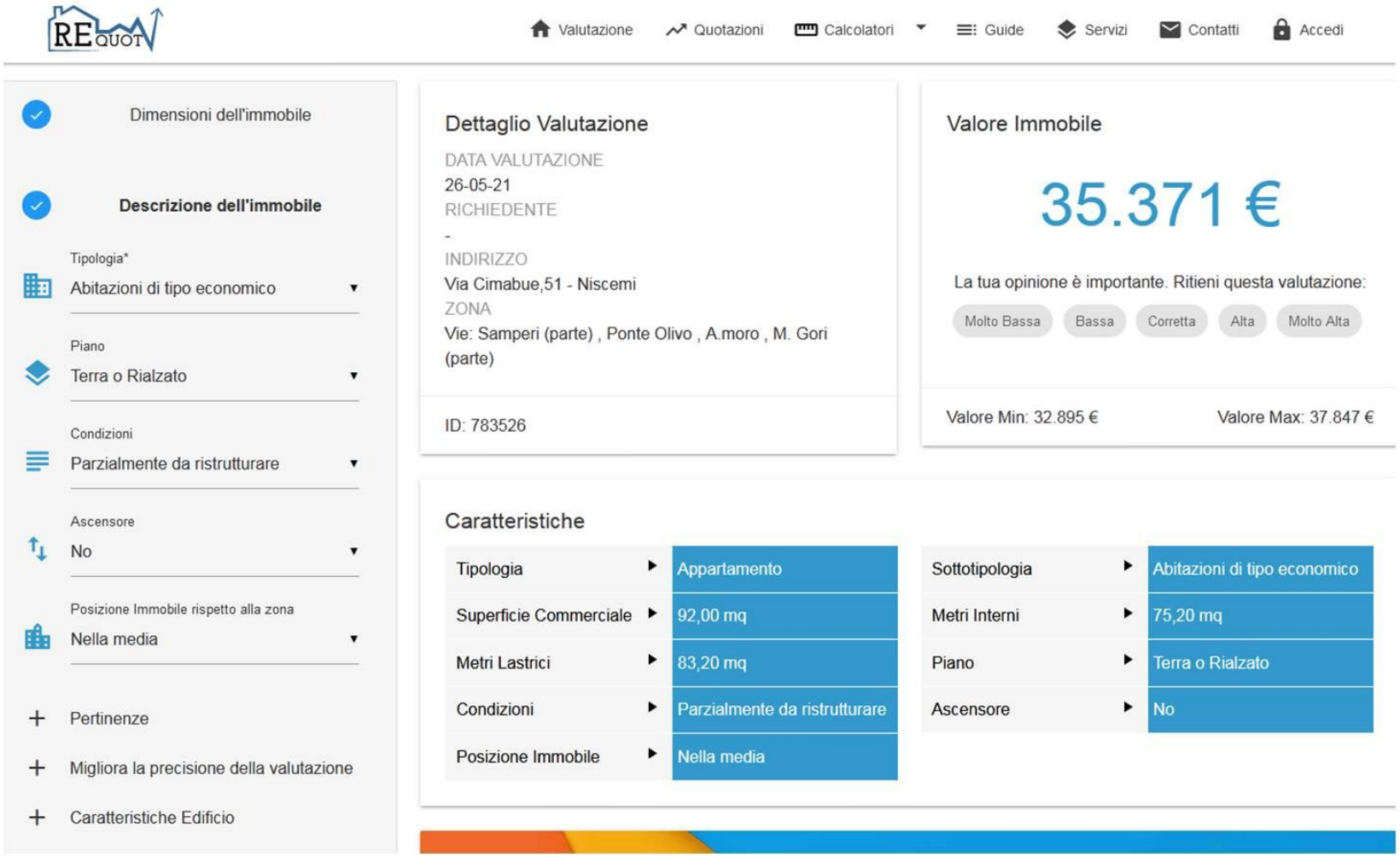
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

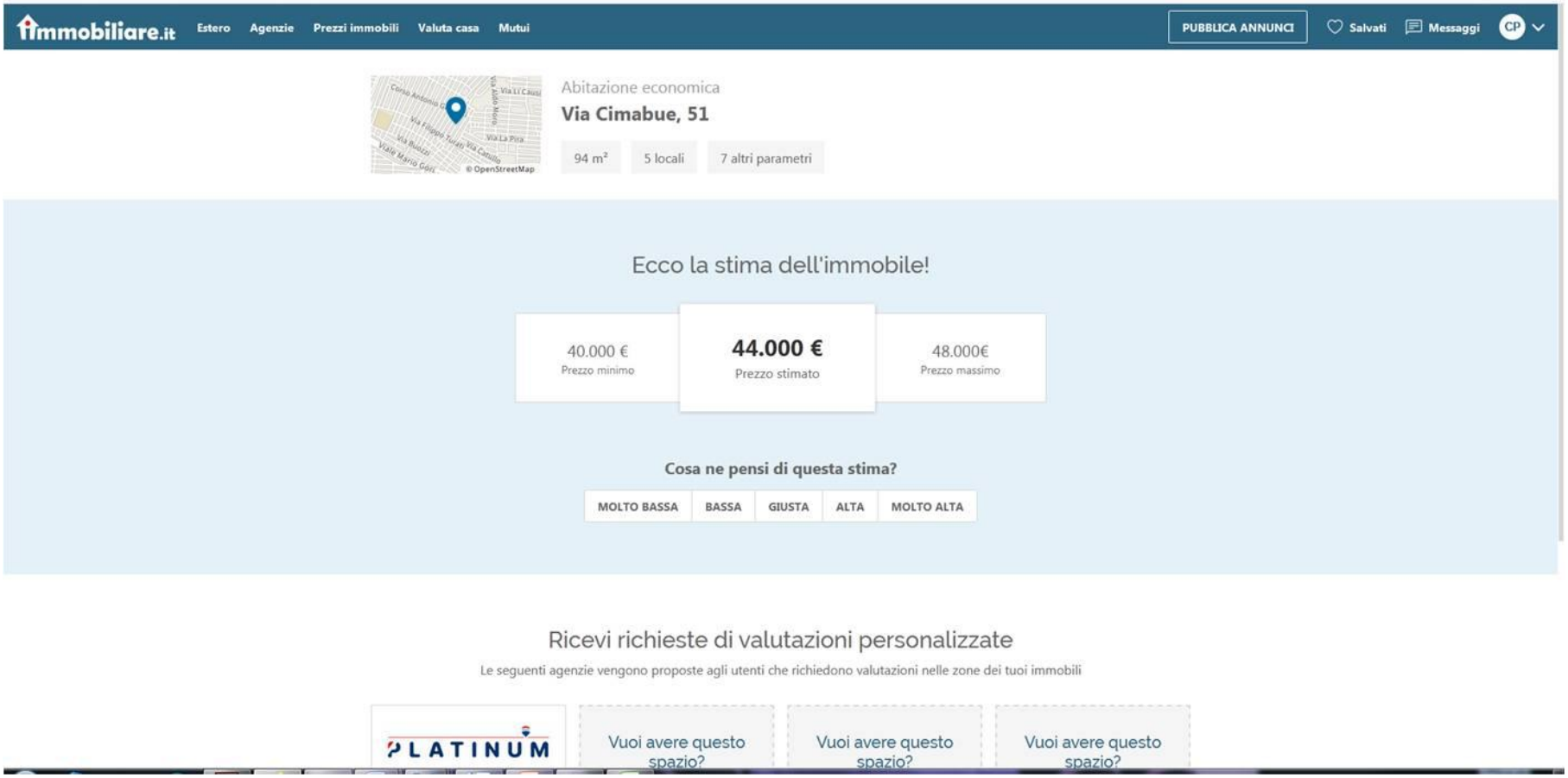
- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio


RE QUOT
Valutazione
Quotazioni
Calcolatori
Guide
Servizi
Contatti
Accedi
INTERO COMUNE
ZONE
NISCEMI:
QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA
Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari
RESIDENZIALE
COMMERCIALE
TERZIARIA
PRODUTTIVA
Ville e Villini
Min: 520 €/Mq - Max: 765 €/Mq
0,00%
VALUTAZIONE
Abitazioni civili
Min: 560 €/Mq - Max: 757 €/Mq
-3,19%
VALUTAZIONE
Box
Min: 455 €/Mq - Max: 620 €/Mq
0,00%
VALUTAZIONE
Abitazioni di tipo economico
Min: 361 €/Mq - Max: 502 €/Mq
-4,16%
VALUTAZIONE
Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI


RE QUOT
Valutazione
Quotazioni
Calcolatori
Guide
Servizi
Contatti
Accedi
Dimensioni dell'immobile
Descrizione dell'immobile
Tipologia*
Abitazioni di tipo economico
Piano
Terra o Rialzato
Condizioni
Parzialmente da ristrutturare
Ascensore
No
Posizione Immobile rispetto alla zona
Nella media
Pertinenze
Migliora la precisione della valutazione
Caratteristiche Edificio
Dettaglio Valutazione
DATA VALUTAZIONE
26-05-21
RICHIEDENTE
-
INDIRIZZO
Via Cimabue,51 - Niscemi
ZONA
Vie: Samperi (parte) , Ponte Olivo , A.moro , M. Gori (parte)
ID: 783526
Valore Immobile
35.371 €
La tua opinione è importante. Ritieni questa valutazione:
Molto Bassa
Bassa
Corretta
Alta
Molto Alta
Valore Min: 32.895 €
Valore Max: 37.847 €
Caratteristiche
Tipologia
Appartamento
Superficie Commerciale
92,00 mq
Metri Lastrici
83,20 mq
Condizioni
Parzialmente da ristrutturare
Posizione Immobile
Nella media
Sottotipologia
Abitazioni di tipo economico
Metri Interni
75,20 mq
Piano
Terra o Rialzato
Ascensore
No


immobiliare.it
Estero
Agenzie
Prezzi immobili
Valuta casa
Mutui
PUBBLICA ANNUNCI
Salvati
Messaggi
CP
Abitazione economica
Via Cimabue, 51
94 m²
5 locali
7 altri parametri
© OpenStreetMap
Ecco la stima dell'immobile!
40.000 €
Prezzo minimo
44.000 €
Prezzo stimato
48.000€
Prezzo massimo
Cosa ne pensi di questa stima?
MOLTO BASSA
BASSA
GIUSTA
ALTA
MOLTO ALTA
Ricevi richieste di valutazioni personalizzate
Le seguenti agenzie vengono proposte agli utenti che richiedono valutazioni nelle zone dei tuoi immobili
PLATINUM
Vuoi avere questo spazio?
Vuoi avere questo spazio?
Vuoi avere questo spazio?