



Tribunale di Caltagirone



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E.



Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A

contro



Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia



C.T.U. Dott. Arch. Capezzi Giangrazia



Firmato Da: CAPEZZI GIANGRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3.5 serial#: 126a1a06a2203688ba&acc5419c35b6f5

INDICE

1. OGGETTO	3
2. LA NOMINA E IL MANDATO	4
3. VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA	5
4. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	10
4.1 LE OPERAZIONI PERITALI	10
4.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	12
4.3 OCCUPAZIONE	13
4.4 POSSESSO	13
4.5 PROPRIETÀ	13
4.6 PREGIUDIZI E TRASCRIZIONI	14
4.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	15
4.8 REGOLARITÀ URBANISTICA.	17
5. GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA.	22
6. CONCLUSIONI.	24
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25
8. ALLEGATI	36
8.1 DECRETO DI NOMINA CTU E CORRISPONDENZA.	36
8.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO 28/08/2017	38
8.3 CERTIFICATO DI MORTE	39
8.4 VERBALE DEL 26/09/2017	40
8.5 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA	40
8.6 PROROGA	40
8.7 PROROGA	40
8.8 VISURE CATASTALI	40
8.9 STRALCIO CATASTALE	42
8.10 PLANIMETRIE CATASTALI	43
8.11 STATO DI FATTO	44
8.12 COPIA RICHIESTE DOCUMENTAZIONE	45
8.11 ISPEZIONE IPOTECARIA	48
8.14 QUOTAZIONI	51
8.15 ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	53

Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paisaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E., promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.**, con sede legale in Roma Via M. Carucci n° 131, in persona del presidente legale rapp.te pro tempore, partita iva 00880671003, [REDACTED]

Firmato Da: CAPEZZI GIANGRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3.5 serial#: 1261af06a2203988ba8aac5419c35b6f5

2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 04/05/2017 (VEDASI ALLEGATI 9.1) il Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.133/2013.

In data 12/05/2017, accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima

L'ill.mo Giudice assegnava alla sottoscritta gg.100 dal giorno del verbale di conferimento dell'incarico (12/05/2017) contestualmente con l'esame degli atti per riferire con relazione scritta.

Giorno 22/08/2017 la sottoscritta presenta proroga di 40 giorni. (VEDASI ALLEGATI 9.6)

Giorno 02/10/2017 la sottoscritta presenta proroga di 15 giorni. (VEDASI ALLEGATI 9.7)



Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

4. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- Atti di procedura R.G.E. 133/2013:
- Atto di Precetto del 23/04/2013 e notificato il 06-09/05/2013
- Iscrizione a ruolo 01/08/2013
- Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 08/11/2013
- Nota di trascrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari R.G. 52996 e R.P. 42518 del 08/11/2013.
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.302/1998 del 25/11/2013
- Istanza di vendita ex art. 567 C.P.C. del 13/11/2013

La C.T.U. dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati come di seguito identificati:

- Foglio 87 part. 2191 sub.3

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Successivamente ho proceduto alla convocazione della parte debitrice, [REDACTED] [REDACTED] tramite raccomandata A/R; l'Avv. Bongiardo Aldo, legale rappresentante di ITALFONDIARIO S.P.A., parte creditrice tramite posta certificata, per effettuare il sopralluogo per la data 28/08/2017.

Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Caltagirone, in Via Marcinò n° 34, sottoposto a pignoramento, dove è stato possibile accedere all'interno grazie alla presenza

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo alla presenza altresì di un collaboratore Arch. [REDACTED], che mi ha supportato nelle operazioni peritali da come si evince dal Verbale di Sopralluogo.

Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

Dopo aver dato lettura ai quesiti posti,

ALLEGATO 9.3)

In seguito ho dato corso alle operazioni peritali, alla presenza continua della intervenuta, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici e acquisite informazioni utile per la redazione della presente perizia.

Successivamente la sottoscritta passava alle operazioni di studio, assunte tutte le utili informazioni presso gli uffici competenti esperiva le indagini tecniche ed economiche.

4.2 Identificazione dell'immobile

I beni, oggetto della presente, sono ubicati nel Comune di Caltagirone (CT) in Via Marcinnò n° 39, piano 1-2.

Come attestano anche i documenti reperiti e presi in esame nella seguente relazione di consulenza; sono:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	87	2191	3	A/4	5	4,5 vani	95	123,17	1-2

L'immobile viene identificato attraverso google earth



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

www.google.it/maps/place/Via+Marcinnò,+39,+95041+Caltagirone+CT/@37.236467,14.5146228,122m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x13110fcd496a1b:0x7d3ad211622ea018!8m2!3d37.2364209!4d14.5145879

Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
(VEDASI ALLEGATO 9.5)

Dalle visure ipocatastali aggiornate, dalle ricerche effettuate non risulta essere stata presentata alcuna denuncia di successione né, tanto meno, alcun atto di accettazione tacita o espressa dell'eredità.

4.6 Pregiudizi e trascrizioni

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sui suddetti beni:

- **Foglio 87 part. 2191 sub.3**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2008 - Registro Particolare 15654 Registro Generale 24021

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45619/15866 del 21/04/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2008 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 24022

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45620/15867 del 21/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro Particolare 42518 Registro Generale 52996

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 687 del 07/08/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

(VEDASI ALLEGATI 9.11)

4.7 Descrizione dell'immobile.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è inserito nel centro storico di Caltagirone, nel quartiere di San Pietro, caratterizzata da vicoli, gradonate e strade strette in pendenze.

L'immobile si trova tra l'angolo di via Marcinnò, una via a gradoni percorribile solo a piedi e Via Pusterna, via carrabile che collega la Via S. Pietro con la Via Maria Santissima del Ponte.

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso a civile abitazione, sita a Caltagirone in Via Marcinnò n° 39, fa parte di un edificio composto da 4 livelli fuori terra.

Il prospetto sud confina con la via Pusterna, l'immobile occupa il secondo e terzo livello, il prospetto ovest confina con la Via Marcinnò, su cui si trova l'ingresso principale al numero civico 39 accessibile da una rampa di gradini esterni, il prospetto nord ed est sono stati realizzati in aderenza con altra ditta.

Il piano terra ed il primo piano sono di altra ditta.

La facciata esterna è rivestita di intonaco civile color sabbia chiaro, con evidenti distacchi di intonaco in corrispondenza dell'ingresso ed evidenti "baffi" nella parte sommitale dell'immobile a causa della formazione di alghe, muffe e muschi.

Il portone di ingresso dal civico n° 39 di Via Marcinnò è in legno; da cui si accede ad un disimpegno con piastrelle in ceramica chiara, con evidenti macchie di umidità nella parete nord, la scala che porta al primo piano è rivestita in marmo.

Il piano primo, accessibile dal vano scala, è costituito da :

- Salone di circa mq. 22
- Cucina di mq. 16.40
- Ripostiglio sottoscala di circa mq. 2.50

Dalla cucina si accede al:

- Ripostiglio mq. 2.85
- Bagno di mq. 1.60

Al piano primo sono presenti n° 2 balconcini, uno in corrispondenza della cucina ed uno nel salone di circa mq. 1 l'uno.

Sempre nella zona cucina, è presente una scala in muratura (con sottoscala adibito a ripostiglio), rivestita con la stessa tipologia di mattoni, che porta al secondo piano (zona notte).

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre e balconi che garantiscono un'adeguata aerazione e illuminazione.

Il primo piano ha un'altezza utile di cm 290, con infissi di alluminio a taglio termico bianco con oscuranti (tipologia di infisso obsoleto e da più di 20 anni fuori produzione), porte interne in legno tamburato, pavimenti nella zona cucina in piastrelle di ceramica, il salone con parquet laminato, manca di battiscopa.

Il salone ha un controsoffitto con luci ad incasso, ed ha un'altezza inferiore rispetto la cucina pari a circa 2.70 cm.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, fino ad una altezza di cm.200, e provvisto di 2 (due) sanitari e dotato di finestra.

La finitura delle parti è ad intonaco fino con finitura superficiale con idropittura dai colori accesi.

Sono presenti elementi riscaldanti (radiatori).

Il secondo piano è costituito da:

- Camera da letto mq. 16.00
- Cameretta mq. 18.70
- Bagno e lav mq. 7.90
- Terrazzino di mq. 9.30

La camera da letto ha il pavimento in ceramica chiara, la stessa tipologia usata per la cucina e le scale e la stessa tipologia di infissi.

Dalla camera si accede al terrazzino, largo 130 cm che occupa tutta la lunghezza del prospetto sud, rivestito con mattonelle stampate con una buona rugosità.

L'intonaco della parete esterna è mancante dell'ultimo strato di finitura.

La cameretta ha il pavimento in scaglietta, le pareti sono tinteggiate con idropittura dalle forti tonalità ed è presente una finestra.

Il bagno/lavanderia del piano è accessibile sia dalla cameretta sia dalla camera da letto, ed è rivestito con materiale liscio (mattonelle di ceramica) e lavabile oltre ai 2,00 m, pavimentato con mattonelle in ceramica della stessa gradazione cromatica del rivestimento ed ed completo di sanitari.

L'area adibita a lavanderia è rivestita con le stesse mattonelle di rivestimento del wc ma fino ad un'altezza di 150cm.

L'immobile risulta parzialmente ristrutturato.

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO:

44,35 MQ + 51,90 MQ, = 96,25 MQ,

TOTALE LORDA : 67,02+ 54,54 = 121,56 MQ

TOTALE NON RESIDENZIALE: 1+1 + 9,30 =11,30 MQ

Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

4.8 Regolarità urbanistica.

Dalla visione del P.R.G. vigente a Caltagirone, l'immobile distinti in catasto al Foglio 87 part. 2191 sub.3 , ricade in **"ZONA A"** centro storico.

Durante le operazioni peritali il C.T.U. ha riscontrato difformità con le planimetrie catastali.

Le difformità riguardano la distribuzione interna degli spazi nel primo piano e nel numero di vani posti al secondo piano, con la realizzazione di una camera da letto e lavanderia comunicante con il wc, chiudendo parte del terrazzo.

Le opere interne sono state realizzate, a detta _____ durante le operazioni peritali, senza nessun titolo autorizzativo da parte del Comune tecnico di Caltagirone.

Mentre la copertura del terrazzo, non rientra nelle opere realizzate dagli odierni proprietari, a detta della _____ l'immobile è stato acquistato nello stato in cui si trova.

Nella planimetria catastale, risalente al 1986, risultano 2 vani ed accessori al primo piano ed un vano ed accessori al secondo piano.

Da ricerche effettuate presso il locale U.T.C. non risulta essere stata presentata alcuna domanda di sanatoria dai debitori eseguiti (VEDASI ALLEGATI 9.12).

Poiché l'immobile si trova ubicato in pieno centro storico, zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il volume realizzato è subordinato al parere favorevole da parte della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali.

Data la natura dell'abuso e il volume realizzato senza autorizzazione, secondo la scrivente, **senza che ne possa avere giuridica certezza**, si può ottenere il nulla osta da parte della Sovrintendenza.

A seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'art. 146, comma 4, ha introdotto il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione dell'opera.

Secondo la sottoscritta, l'abuso è ben integrato con il contesto e si potrebbe chiedere un **"accertamento di compatibilità paesaggistica"**.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria, la cui quantificazione è attribuita alla sfera di competenza comunale, è determinata previa perizia di stima.

Poiché non è stata presentata nessuna istanza, posso ipoteticamente quantificare le sanzioni da corrispondere per l'immobile in oggetto:

schema di calcolo per il calcolo della sanzione risarcitoria (c.d. DANNO AMBIENTALE)

- CALCOLO DELLE VOLUMETRIE DA SANARE

VOLUME PREESISTENTE	MC	275,96	A
VOLUME ATTUALE	MC	328,21	B
VOLUME REALIZZATO (DA SANARE)	MC	52,25	B

- CALCOLO DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

COSTO DI DEMOLIZIONE A MC	€	37,60	D ⁽¹⁾
COSTO DI DEMOLIZIONE (B*D)	€	1.964,60	

- CALCOLO DEL COSTO DI RIPRISTINO

ZONA PUT	1A	2,00	F
COSTO DI RIPRISTINO (E*F)		3.929,20	G

- CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

DANNO AMBIENTALE (E+G)		5.893,80	H
------------------------	--	----------	---

- PROFITTO CONSEGUITO

LEGGE		724/94	I
COEFFICIENTE DI CONFORMITA'		100%	L
RENDITA PRIMA DELL'ABUSO		150,00	M
RENDITA DOPO L'ABUSO		200,00	N
INCREMENTO DI RENDITA (M-N)		50,00	O
RENDITA AGGIORNATA (O*1,05)		52,50	P
VALORE D'ESTIMO (P*105)		5.512,50	Q
PROFITTO CONSEGUITO (3% DI Q)		165,38	R

TABELLA DI ZONA DEL PUT PER IL CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE

zona PUT	coeff.
1A	2
1B	1,7
2	2
4	1,3
6	1,5
7	1,3
9	2
ALTRE	1

Il costo di demolizione è dato dalla somma ⁽¹⁾ del costo di demolizione al mc (demolizione vuoto per pieno) ed il trasporto a rifiuto. I valori unitari sono quelli rivenienti dalla tariffa del prezzario regionale

TABELLA PER IL CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

tipologia	valori normali	
	conforme	non conforme
	47/85	724/94
1	75%	100%
2	50%	75%
3	25%	50%
4	€ 1.000,00	€ 1.000,00
5	€ 750,00	€ 750,00
6	€ 750,00	€ 750,00



INCREMENTO DEL PROFITTO CONSEGUITO (R*L)	165,38	S	7	€ 500,00	€ 500,00
PROFITTO CONSEGUITO INCREMENTATO (R+S)	330,75	T			
- DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DA VERSARE					
IL MAGGIORE IMPORTO TRA H e T	5.893,80				

Totale sanzione risarcitoria € 5.893,80



ad essi va aggiunto il compenso di un tecnico abilitato per la predisposizione di tutta la documentazione da depositare all'U.T.C.e alla Soprintendenza e aggiornamento catastale che si aggira sui **€ 2.500,00/3.500,00**

per un totale di € 8.893,80

In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica il Permesso Edilizio in Sanatoria non potrà essere rilasciato, con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria.

Alternativamente devono tenersi in considerazione i costi di demolizione della parte abusiva e il ripristino degli stessi adeguati al contesto.

Questi i costi da sostenere:

- Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

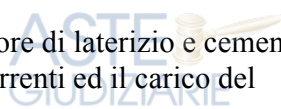
eseguito a mano o con utensile elettromeccanico al m³ € 472,60

7,50 ml+ 1,40ml= 8,90ml

8,90ml x 2,40m = 21,36 mq

21,36 mq x 0.2= 4.272 mc

4.272 mc x € 472,60= **€ 2.018,95**



- Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.al m² € 50,00

20,20mq x € 50,00= € 1.010,00

- Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la



rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.....al m² € **10,60**

38 mq x € 10,60 = € 402,80

• Picchettatura di intonaco interno od esterno con qualsiasi mezzo, compresi l'onere per la pulitura delle pareti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.al m² € **3,47**

22,80 mq x € 3,47 = € 79,11

• Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni Terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.
nei colori bianco e tenui;al m² € **19,00**

22,80mq x € 19,00 = 433,20

• Fornitura e collocazione di pavimento in cotto siciliano prodotto in stabilimento, delle dimensioni a scelta della D.L., in opera in conformità ai disegni di progetto, con collanti o malta di cemento dosata a 250 kg e boiaccia, compreso il livellamento del sottofondo con strato di sabbia asciutta per uno spessore di 2 cm , la colatura del cemento colorato e quanto altro occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
dello spessore di 2,7 cmal m² € **75,90**

30 mq x € 75,90= € 2.277,00

• Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone,



esclusi gli oneri di conferimento a discarica.

per ogni m3 di materiale trasportato misurato sul mezzo..... al m³ € 24,70

$$20,20\text{mq} \times 0,25 = 5,05 \text{ mc}$$

$$30 \times 0,02 = 0,6 \text{ mc}$$

$$5,05 \text{ mc} + 4,27 \text{ mc} + 0,60 \text{ mc} + 0,22 = 10,14 \text{ mc}$$

$$10,14 \text{ mc} \times 24,70 = \underline{\underline{\text{€ } 250,45}}$$

- *Collocazione infissi (riutilizzando quelli presenti) a corpo € 250,00*

$$N^{\circ}2 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 500,00$$



Per un costo totale di € 6.971,06



ad essi va aggiunto il compenso di un tecnico abilitato, per la redazione di S.C.I.A da depositare presso l'ufficio tecnico e direzione lavori che si aggira sui € 2.500,00 /3.000,00 + spese (diritti di segreteria ecc.)

per una spesa di circa € 9.971,06



5. GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA.

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili.

Per il calcolo del valore di mercato sono state considerate le unità immobiliari nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche ed caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche “interne” proprie dell’immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell’edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all’immobile:

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche l’immobile è inserito in pieno zona storica con la presenza di poche attività economiche nella zona ad esempio, negozi, bar, servizi ecc...

Delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio in questa zona è di €350,00 mq

Il mercato dei immobili risulta abbastanza stabile negli ultimi anni,

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie residenziale (lorda)	121,56	350,00	€ 42.546,00
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	11,30	175,00	€ 1977,50
TOTALE			€ 44.523,50

Arrotondamento

€ 44.524,00

Per i suddetti motivi il valore dei terreni, a giudizio della scrivente è stimabile per un totale di

€ 44.524,00

- Valore Immobile : **€ 44.524,00**
- A detrarre costi demolizione ed oneri **€ 10.000,00**
- Valore venale attuale. **€ 34.524,00**

Oneri condominiali

Non vi è alcun condominio

Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

6. CONCLUSIONI.

1) La stima ha determinato il valore:

- Per l'unità immobiliare sita a Caltagirone in Via Marcinò n° 39 e distinto in catasto al F.89 part. 2191 sub.3 posta al piano primo e secondo; € **34.524,00** (diconsi Euro trentaquattromilacinquecentoventiquattro/00), esente da IVA;

2) Dall'Attestato di Certificazione Energetica redatto risulta che l'unità immobiliare a carattere a carattere residenziale è in Classe energetica G ((VEDASI ALLEGATO 6)

3) L'immobile sito a Caltagirone in Via Marcinò n° 39, sono pignorati pro quota [REDACTED] e [REDACTED], è identificata urbanisticamente.

4) Si evidenzia che risulta ad oggi necessario la regolarizzazione nei pubblici uffici e aggiornare la situazione catastale con l'Agenzia del Territorio:

- **Diversa distribuzione interna del piano primo**

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 15/10/2017

Il CTU Dott.Arch.Giangrazia Capezzi