



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n°31-2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



promossa da



"ELROND NPL 2017 S.R.L."

Contro



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Caltagirone,



IL C.T.U.

(dott. arch. Valeria Stancanelli)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni Immobili in Scordia (CT)

1. Premessa

La sottoscritta arch. Valeria Stancanelli, con studio in Caltagirone in via Galileo Galilei n°35, iscritta all'Ordine degli Architetti di Catania al n°1580, veniva nominato C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 22.02.2024 dal G.E. dott.sa A. M. Patrizia Cavallaro, in data 11.03.2024 ho proceduto ad accettare l'incarico.

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso:

- Agenzia del Territorio di Catania;
- Conservatoria dei registri immobiliari di Catania;
- Ufficio Tecnico del Comune di Scordia;
- ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;
- ha svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- presi a riferimento nonché a confronto i prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni consimili nella zona;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

2. Inizio Operazioni peritali

Le operazioni peritali iniziano il giorno 23.04.2024 alle ore 11:30 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Scordia in via Cavour n° 112 e in via Scaringi n° 5. In tale giorno ho potuto dare inizio alle operazioni peritali procedendo al rilievo dimensionale e fotografico de beni oggetto di pignoramento, che nello specifico sono:

- immobile in Scordia in via Cavour 112 identificato al Catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 4 al piano terra, primo e secondo ex Fg. 21 part. 2015 sub 2;
- immobile in Scordia in via Scaringi 5 identificato al Catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 6 al piano terra ex Fg. 21 part. 2015 sub 1;

a seguito del sopralluogo è stato possibile redigere la presente relazione di stima.

3. Identificazione del Bene

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Scordia in via Cavour 112 e via Scaringi 5.

Il fabbricato nella sua interezza è costituito da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Cavour, e quattro elevazioni fuori terra dalla via Scaringi.

L'edificio confina a Nord con la via Scaringi, mentre dal lato est confina con altre proprietà, a sud con la via Cavour ed a ovest confina con altra proprietà. La sua destinazione d'uso è commerciale. L'accesso all'intero fabbricato può avvenire sia dalla via Cavour che dalla via Scaringi.

La pianta è pressoché rettangolare di dimensioni massime circa 12,00 mt. x 3,30



(INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAFICO)

4 Identificazione Catastale degli immobili espropriati

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Catania, gli immobili oggetto della presente sono censiti come segue:

Lotto 1: Piano Terra-Primo e Secondo

Comune di Scordia (CT) - Catasto Fabbricati								
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Proprietà
21	2015	4	C/1	5	56 mq	€ 1.004,07	Via Cavour 112 Piano T-1-2	

Tale immobile risulta essere identificato nel procedimento di esecuzione immobiliare come Fig. 21 part. 2015 sub 2 (che risultano essere identici nella loro consistenza e forma vedasi planimetria Storica)

Lotto 2: Locale Deposito Magazzino

Comune di Scordia (CT) - Catasto Fabbricati								
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Proprietà
21	2015	6	C/6	5	11 mq	€ 43.74	Via Scaringi 5 Piano T	

Tale immobile risulta essere identificato nel procedimento di esecuzione immobiliare come Fig. 21 part. 2015 sub 1 (che risulta essere identico nella consistenza e forma all'attuale vedasi planimetria Storica)

5 Epoca di realizzazione dell'immobile e legittimità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica come si evince dal titolo di proprietà gli immobili risultano essere antecedente al 01.09.1967. Per quanto riguarda l'immobile in via Cavour 112, piano terra, primo e secondo, identificato al Fig. 21 part. 2015 sub 4 (ex sub 2) sono state fatti degli ampliamenti e variazioni catastali che risultano essere state realizzate in totale assenza di titolo autorizzativo, si precisa che in ogni caso tali procedure non hanno modificato lo stato dei luoghi, in quanto tra le planimetrie storiche, datate 1995 di cui si allega copia, con quelle odierne non esiste nessuna differenza, pertanto allo stato attuale non le si considerano opere abusive. La difformità sostanziale la si riscontra al piano secondo in quanto una terrazza è stata chiusa abusivamente al fine di evitare le infiltrazioni piovane.

Relativamente all'immobile ubicato in via Scaringi 5 al piano terra identificato al Fg. 21 part. 2015 sub 6 (ex sub 1) ha una destinazione d'uso GARAGE. Allo stato attuale è costituito da un locale al piano terra con altezza di mt. 2.00, ed è presente un soppalco che risulta essere abusivo. La difformità sostanziale la si riscontra nella realizzazione di un soppalco abusivo costituendo un piano primo rispetto la via Scaringi.

Dal rilievo dello stato di fatto effettuato in data 23.04.2024 e lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali si sono riscontrate alcune difformità, che verranno meglio descritti nei paragrafi successivi.

Di seguito si procede alla descrizione dei vari immobili.

6 Consistenza e descrizione degli immobili

Immobile ubicato al Piano Terra-Primo e Secondo identificato in catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 4: Locale Commerciale (ex Fg. 21 part. 2015 sub 2)

L'immobile identificato al Fg. 21 part. 2015 sub 4 è costituito da tre levazioni fuori terra sulla via Cavour, identificato al civico 112. Abbiamo un piano terra con accesso dalla via Cavour, un piano primo e secondo da cui si accede con scala interna.

Si precisa che l'immobile identificato al Fg. 21 part. 2015 sub 4 nella procedura esecutiva viene identificato come al Fg. 21 part. 2015 sub 2

Al piano terra abbiamo la presenza di un'attività commerciale, coerentemente con quanto indicato nelle visure catastali, il piano primo e secondo risulta essere destinato a residenza ma catastalmente risulta locale commerciale, ma in ogni caso non la si può considerare una difformità. Descrivendo il piano terra esso è conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, unica eccezione è la presenza di un vano porta nella prima piazzetta della scale, porta che consente l'accesso ad un locale magazzino. L'intero fabbricato ha forma rettangolare, al piano terra abbiamo delle misure massime di mt 8.00 x 3.50 con altezza interna di mt 3.50. Tramite la scala del piano terra si accede ai piani superiori, nel piano primo abbiamo il vano scala, due camere e un servizio igienico. Si precisa che la attualmente viene utilizzato come abitazione. Anche qui lo stato dei luoghi è conforme allo stato rappresentato nelle planimetrie catastali, l'altezza interna è di mt 3.15; continuando a salire le scale si arriva al piano secondo, dove abbiamo la presenza di due vani utilizzati come ripostiglio, che dovrebbero essere delle terrazze scoperte, mentre siamo in presenza di due vani terrazza chiusi su entrambi i lati. Le

dimensioni del piano primo e secondo hanno delle dimensioni massime di mt 12.00 x 3.50. La struttura principale del fabbricato è in cemento armato costituito da travi e pilastri, i solaio del tipo latero-cementizio. La tampognatura interna è in forati in laterizio. L'edificio è dotato di allaccio idrico ed elettrico.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere modesto, sono presenti macchie di umidità ed è evidente l'assenza di manutenzione dovuta negli anni agli immobili, e nel vano terrazza sono presenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua.

La superficie utile calpestabile è:

- piano terra è di mq 24.70;
- piano primo mq 27.50;
- piano secondo mq 29.00.

Il piano terra, primo sono conformi a quanti depositato presso l'Agenzia del territorio, mentre il piano secondo risulta **ESSERE DIFFORME** tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Catasto, dove risulta essere stata chiusa la terrazza in assenza di autorizzazione edilizia.

Immobile ubicato al Piano Terra sulla via Scaringi 5 identificato catastalmente al Fg. 21 part.

2015 sub 6: Locale garage

L'immobile identificato al Fg. 21 part. 2015 sub 6 è ubicato al piano terra con accesso dalla via Scaringi n° 5, e risulta essere direttamente collegato con l'immobile di cui sopra con una porta.

Si precisa che l'immobile identificato al Fg. 21 part. 2015 sub 6 nella procedura esecutiva viene identificato come al Fg. 21 part. 2015 sub 1

Tale immobile presenta una destinazione d'uso a Garage, ha una superficie lorda di mq 11.00. Ha accesso diretto dalla via Scaringi 5, ma con un vano porta è possibile accedervi anche dall'immobile della via Cavour. Il locale garage ha un'altezza interna di mt 2.00, allo stato attuale viene usato come magazzino del locale commerciale. LO STATO DEI LUOGHI RISULTA ESSERE DIFFORME PERCHE' E' STATO REALIZZATO UN SOPPALCO IN TOTALE ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE.

Lo stato di conservazione attuale risulta essere modesto, ed è dotato di impianto elettrico.

Concludendo al piano terra, l'immobile identificato al Fg. 21 part. 2015 sub 6 (ex Fg. 21 part. 2015 sub 1) con destinazione d'uso Garage risulta **ESSERE DIFFORME** allo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Catasto.

Le difformità riscontrate non sono tutte sanabili in quanto comportano un aumento di volume e la modifica della sagoma dell'edificio originario.

7 Accertamento dei Creditori Iscritti

Per accertare se risultano creditori, indicandone i nominativi e i dati delle note di trascrizioni, il C.T.U. ha richiesto presso CC.RR.II. di Catania un'ispezione ipotecaria in aggiornamento alla certificazione notarile sostitutiva dalla Dott. Giulia Messina Vitrano, allegata al fascicolo della procedura di esecuzione immobiliare.

Dall'elenco delle note sintetiche scaturite si è accertato che successivamente alla dichiarazione notarile del certificato ipo-catastale non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli per il debitore esecutato come si può rilevare dalla documentazione ipo-catastale allegata.

8 Atto di Proprietà

Il signor [REDACTED] in data 14/02/1995 con atto di vendita rogato dal Notaio Sebastiano Sciannaca numero di repertorio 60190 trascritto a Catania il 23.02.1995 nn 6803/5066.

9 Disponibilità

L'immobile sito a Scordia in via Cavour 112 e in via Scaringi 5 è di proprietà dell'esecutato. Gli immobili hanno destinazione d'uso diversa del tipo commerciale e di garage dove allo stato attuale viene svolta attività di vendita.

10 Attestazione di Prestazione Energetica "APE"

Si fa presente che alcuni dei beni oggetto di pignoramento rientrano tra le tipologie per le quali è prevista la redazione dell'Attestato di prestazione energetica in occasione di compravendita e/o locazione. Per quanto riguarda la certificazione energetica, dopo aver proceduto ad una verifica presso il Portale Siciliano Dell'Energia non si riscontra nessuna Visura Ape da dove si evinca l'eventuale deposito dell'attestazione Energetica.

Categoria catastale degli edifici	Classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/2 Abitazione di tipo civile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/3 Abitazione di tipo economico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)
B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigionieri	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)
C/2 Magazzini e locali di deposito	No Certificazione Energetica
C/3 Laboratori e locali di deposito	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No Certificazione Energetica
D/1 Opifici	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) – E.6 (2) – E.6 (3)
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.8
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.5
D/10 Residence	E.1 (3)
D/11 Scuole e/o laboratori scientifici privati	E.7
F/2 Unità collabenti	No Certificazione Energetica

Essendo un Lotto appartenere alla categoria catastale C/6, ossia Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, non è necessaria redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, mentre per le unità identificate come categoria C/1 necessità la redazione dell'attestazione energetica, di cui si allega copia degli Attestati di Certificazione Energetica, APE depositata presso il portale APE-SICILIA.

11 Stima degli immobili

Trattasi di numero DUE immobili oggetto di esecuzione che fanno tutti parte dello stesso fabbricato, sito in Scordia in via Cavour 112 e immobile sito via Scaringi 5.

Nello specifico abbiamo:

- Immobile sito in Scordia in via Cavour 112 costituito da un piano Terra, Primo e Secondo identificato al Catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 4 che nell'esecuzione immobiliare risulta essere ex Fg. 21 part. 2015 sub 2;
- Immobile sito in Scordia in via Scaringi 5 costituito da un piano Terra identificato al Catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 6 che nell'esecuzione immobiliare risulta essere ex Fg. 21 part. 2015 sub 1.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima lo scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- si sono applicati i valori della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, determinando un valore unitario al mq, determinando il più probabile valore di mercati moltiplicato per la consistenza della superficie commerciale del fabbricato.

LOTTO n°1: Immobile sito in Scordia in via Cavour 112 costituito da un piano Terra, Primo e Secondo identificato al Catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 4 con destinazione LOCALE COMMERCIALE.

Si tratta di un locale adibito a locale commerciale, la scrivente C.T.U., procedere alla stima dei immobili basandosi sullo stato reale dei luoghi, andando a decurtare gli importi necessari al valore dell'immobile eventuali oneri per renderli conformi e vendibili anche singolarmente.

L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967; sono state effettuate diverse fusioni e ampliamenti delle varie particelle, ma tra un confronto tra le planimetrie attuali e le planimetrie storiche, non risulta essere stato modificato in nessun modo la consistenza del bene oggetto di pignoramento.

Si tratta di un immobile ad uso LOCALE COMMERCIALE, realizzato antecedentemente al 1967. Partendo sempre dal presupposto che la stima si base sullo stato dei luoghi e non secondo quando rappresentato dagli elaborati, che lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, il più probabile valore di mercato, secondo i valori OMI, area identificata come B presso il sito presso il portale dell'Agenzia Delle Entrate, è pari a € 700,00/800,00 mq, visto lo scadente stato di manutenzione dell'intero edificio, si considera un valore di mercato pari a 600.00 €/mq pertanto il valore di mercato del bene diventa:

$$V \text{ fabbricato} = 110.35 \text{ mq} \times € 650,00/\text{mq} = \underline{\underline{€ 71.727,50}}$$

€ 71.727,50

al valore sopra determinato vanno detratti i seguenti importi, al fine di sanare l'abuso esistente:

1. Richiesta di Permesso di Costruire per la demolizione della chiusura della terrazza:

Tecnico Incarico per la definizione dell'iter amministrativo	€ 5.000,00
- Sanzioni amministrative presso Utc	€ 1.200,00
- Diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.,	€ 150,00
- Oneri per la demolizione della Terrazza (vedasi computo metrico)	€ 3.854,00
- Presentazione docfa e/o aggiornamento catastale	<u>€ 1.300,00</u>

Totale € 11.504,00

- Pertanto il valore più probabile di vendita è:

V fabbricato 71.727,50€ -

Oneri Sanatoria 11.504,00 €

60.223,50 €

Importo finale della stima che si arrotonda ad € 60.000,00

(sessantamilaeuro/00)

LOTTO n°2: Immobile N° 2 in Scordia in via Scaringi 5 identificato al Catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 6 (Fg. 21 part. 2015 sub 1) al piano terra con destinazione GARAGE.

Si tratta di un immobile ad uso garage/magazzino. Negli anni è stato realizzato un soppalco in assenza di autorizzazione, e ad oggi viste le altezze attuali non è possibile poter sanare il soppalco. Partendo dal presupposto che la stima si base sullo stato dei luoghi e non secondo quando

rappresentato dagli elaborati, che lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, il più probabile valore di mercato, secondo i valori OMI, è pari a € 500,00/600,00 mq, pertanto il valore di mercato del bene diventa:

$$V \text{ fabbricato} = 14,67 \text{ mq} \times € 550,00/\text{mq} = \underline{\underline{€ 8.068,50}}$$

€ 8.068,50

al valore sopra determinato vanno detratti i seguenti importi, al fine di sanare l'abuso esistente:

1. Rilascio di Permesso di Costruire per la demolizione del soppalco:

Tecnico Incarico per la definizione dell'iter amministrativo	€ 2.500,00
- Sanzioni amministrative presso Utc	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.,	€ 150,00
- Oneri per la demolizione del Solaio (vedasi computo metrico)	<u>€ 5.031,96</u>

Totale € 8.681,96

Pertanto il valore più probabile di vendita è:

V fabbricato 8.068,50 € -

Oneri Sanatoria 8.681,96 €

- 613.46 €

Importo finale della stima che si arrotonda ad € 000.000,00

(zeromilaeuro/00)

Sintetizzando abbiamo, di seguito abbiamo i seguenti valori di mercato:

- Locale Commerciale in via Cavour piano Terra, Primo e Secondo

in catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 4 ex Fg. 21 part. 2015 sub 2 € 60.000,00

- Locale garage in via Scaringi piano Terra

in catasto al Fg. 21 part. 2015 sub 6 ex Fg. 21 part. 2015 sub 1 € 000,00

Conclusioni del C.T.U.

Concludendo, in riferimento alla divisibilità ed alla vendibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che:

non è possibile la vendita separata dei beni pignorati in quanto il valore del locale sito in via Scaringi è pari allo zero pertanto non vantaggioso per il creditore, di conseguenza o lo si vende insieme al locale commerciale o non ha motivo di sussistere il procedimento esecutivo.

Quanto scritto in espletamento al mandato conferitomi.

Caltagirone

Il C.T.U.

(arch. Valeria Stancanelli)

Elenco Allegati:

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 2 - Planimetria Catastale attuale e del 1995 locale via Cavour;
- Allegato 3 - Planimetria Catastale attuale e del 1995 locale via Scaringi;
- Allegato 4 - Planimetria Catastale Locale via Cavour;
- Allegato 5 - Planimetria Catastale Locale via Scaringi;
- Allegato 6 - Visura catastale per Soggetto;
- Allegato 7 - Rilievo dello Stato di Fatto via Cavour;
- Allegato 8 - Rilievo dello Stato di Fatto via Scaringi;
- Allegato 9 - Titolo di Proprietà;
- Allegato 10 – Elaborato Grafico determinazione della Superficie commerciale via Cavour;
- Allegato 11 – Elaborato Grafico determinazione della Superficie commerciale via Scaringi;
- Allegato 12 – Computo metrico per la demolizione della terrazza abusiva via Cavour;
- Allegato 13 – Computo metrico per la demolizione del soppalco via Scaringi;
- Allegato 14 – Risposta Enea APE;
- Allegato 15 – APE Attestazione Energetica locale via Cavour;
- Allegato 16 – Visura ipotecaria;
- Allegato 17 – Planimetria Catastale Storica via Cavour;
- Allegato 18 – Planimetria Catastale Storica via Scaringi;
- Allegato 19 – Visure storiche di tutti i sub.