



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 dal G.E. dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro ed 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 Caltagirone;
- Archivio notarile di Catania;
- 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 15.10.2024 alle ore 10:00 circa presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ubicato nel Comune di Caltagirone; oltre la scrivente C.T.U. erano presenti l'avv. Maria Pavone nella qualità di custode dell'immobile pignorato, l'avv. Salvatore Pillone, nella qualità di procuratore dell'esecutata la Sig. Sima Azuna, ed inoltre era presente il Sig. Sima Francesco padre dell'esecutata. In tale giorno ho potuto dare inizio alle operazioni peritali procedendo al rilievo dimensionale e fotografico dei beni oggetto di pignoramento, che nello specifico sono:

- Immobile in Caltagirone in contrada Fisicara sn, oggi via Nicolò Barrano 3, Edificio A Scala A, piano 3 identificato al Catasto al Fg. 110 part. 1639 sub 48, con destinazione d'uso residenziale;
- Immobile in Caltagirone in contrada Fisicara sn, oggi via Nicolò Barrano 3, Edificio A Scala A, piano S1 identificato al Catasto al Fg. 110 part. 1639 sub 2, con destinazione d'uso box auto;

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

3. Identificazione del Bene

L'immobile è ubicato nel Comune di Caltagirone in via Fisicara sn, oggi in via Nicolò Barrano n°3 Edificio A Scala A, nello specifico abbiamo:

immobile ad uso residenziale ubicato al piano terzo in Catasto individuato al Fg.110 part. 1639 sub 48 e box auto al piano S1 identificato al Catasto al Fg. 110 part. 1639 sub 2.



(INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAFICO)

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale, è ubicato al piano terzo dell'Edificio A Scala A, tramite ascensore condominiale è possibile accedere al vano garage ubicato al piano seminterrato. L'appartamento ha destinazione d'uso è residenziale, mentre al piano S1 è ubicato il locale box auto.

Identificazione Catastale dell'immobile oggetto di esecuzione

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

Immobile Piano terra, primo e secondo - Abitazione

Comune di Caltagirone (CT) - Catasto Fabbricati								
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Proprietà
110	1639	48	A/2	6	6 vani	€ 511,29	Via Fiscara sn Piano 3	
110	1639	2	C/6	5	34 mq	140.48	Via Fiscara sn Piano S1	

5 Epoca di realizzazione dell'immobile e legittimità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica dell'intero complesso in cui insiste l'immobile si precisa quanto di seguito:

- Con Concessione Edilizia n°41 del 26.02.2004 il Comune di Caltagirone approvava il progetto per la realizzazione del programma costruttivo di n°11 del trentasei alloggi;
- Con Concessione Edilizia n°123 del 07.07.2005 il Comune di Caltagirone rilasciava il progetto per la realizzazione del programma costruttivo per altri 25 alloggi;
- Con Concessione Edilizia n°176 del 09.08.2007 il Comune di Caltagirone integrava le Concessioni edilizia di cui sopra e veniva prorogato il tempo per il completamento dei lavori;
- In data 07.07.2009 il Comune di Caltagirone rilasciava Concessione Edilizia n° 98 in variante in data 01.03.2011 il Comune rilasciava l'Autorizzazione n°17 per la diversa distribuzione degli interni dei vari alloggi e degli spazi esterni;
- In data 07.12.2012 con prot. 59416 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

Nello specifico il nostro appartamento è oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per la chiusura di una porzione della terrazza con la realizzazione di una tettoia chiusa a vetri.

Si precisa che dal Comune di Caltagirone è stato rilasciato parere favorevole alla richiesta del PdC in data 26.10.2024 con prot. 51317 ponendo delle condizioni, si allega copia del parere favorevole.

- **Consistenza e descrizione degli immobili**

Immobile in via Fisicara sn, oggi in via Nicolò Barrano 3, Piano Terzo, identificato catastalmente al Fg. 110 part. 1639 sub 48 - Abitazione

L'immobile oggetto della presente perizia è l'edificio identificato al Fg. 110 part. 1639 sub 48, con destinazione d'uso residenziale, ubicato in via Fisicara, oggi via Nicolò Barrano 3, Scala A in zona periferica del Comune di Caltagirone. È situato al piano terzo, è servito da ascensore che consente l'accesso anche al piano seminterrato.

Risulta essere l'abitazione principale del padre dell'esecutata. Il fabbricato è costituito da un ampio ingresso soggiorno, una cucina, una lavanderia, due camere da letto e un bagno è presente anche un'ampia terrazza.

La superficie residenziale coperta è di mq 130.00 mq, mentre la superficie Non residenziale è di mq 89,70 mq, tra terrazza e balcone.

L'appartamento ha una struttura portante in c.a. con tamponatura a cassa vuota e solai del tipo latero-cemento. È dotato di impianto elettrico, idrico e gas. In linea generale l'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione, risulta rifinito in tutte le sue parti, la pavimentazione interna è in doghe di legno, e stuccato e tinteggiato in tutte le parti, vi è la presenza di controsoffitto in vari ambienti con faretti incassati e lampade a sospensione; gli infissi esterni sono in legno e le porte interne sono laccate. Il bagno e la lavanderia hanno pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione e aereazione diretta e presenta un'altezza interna di mt. 2.70. L'immobile è in un buono stato di manutenzione.

Come già anticipato VI SONO PRESENTI DELLE DIFFORMITÀ, ossia la chiusura abusiva di parte della terrazza. Come già scritto l'esecutata è in possesso del parere favorevole condizionato rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 26.10.2024 prot. 51317

Immobile in via Fisicara sn, oggi in via Nicolò Barrano 3, Piano Seminterrato, identificato catastalmente al Fg. 110 part. 1639 sub 2 – Box Auto

Il secondo immobile oggetto della presente perizia è l'edificio identificato al Fg. 110 part. 1639 sub 2, con destinazione d'uso non residenziale, ossia box auto, è ubicato in via Fisicara, oggi via Nicolò Barrano 3, Scala A in zona periferica del Comune di Caltagirone. È situato al piano seminterrato, è servito da ascensore che consente l'accesso anche al piano terzo dell'abitazione. La superficie residenziale coperta non residenziale di mq 34.50 mq con altezza interna di 2.80.

Anche qui abbiamo una struttura portante in c.a. con tampognatura a cassa vuota e solaio del tipo latero-cemento. È dotato solamente di impianto elettrico. Si presenta in un discreto stato di manutenzione, risulta rifinito in tutte le sue parti, ad eccezione della presenza di alcune tubazioni di scarico a vista, quale condotta di scarico dei piani superiori.

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 CCRR.II. di Catania un'ispezione ipotecaria in aggiornamento alla nota di trascrizione dell'agenzia dell'entrate autenticata dal Dott. Giulia Messina Vitano 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 sull'immobile oggetto della presente come si può rilevare dalla documentazione ipo-catastale allegata.

B. Atto di Proprietà

Gli immobili riportati in catasto al Fg. 110 part. 1639 sub 48 e Fg 110 part. 1639 sub 2 sono pervenuti alla signora Sima Azuna in data 27/05/2013 con atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con atto del Notaio Giuseppe Bonaccorso repertorio n 7876/5258 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 30.05.2013 al numero di registro generale 29728 (si allega copia dell'Atto di Vendita)

L'immobile sito a Caltagirone in via Fisicara, oggi via Nicolò Barrano 3, ubicato al piano terzo della palazzina Scala A è di proprietà dell'esecutata e risulta essere l'immobile ove risiede l'esecutata e i suoi genitori.

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.

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, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigioni	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 A/2 necessità la redazione dell'attestazione energetica, pertanto si procede alla redazione dell'attestazione energetica e se ne allega copia.

11. Stima degli immobili

Trattasi di numero DUE immobili oggetto di esecuzione, nello specifico abbiamo:

- Immobile in Caltagirone in via Nicolò Barrano 3, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 110 part. 1639 sub 48, ubicato al piano terzo;
- Immobile in Caltagirone in via Nicolò Barrano 3, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 110 part. 1639 sub 48, ubicato al piano terzo.

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, in funzione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, determinando il più probabile valore di mercato al €/mq moltiplicato per la consistenza della superficie commerciale del fabbricato.

Si tratta di un immobile destinato ad abitazione, la scrivente C.T.U., ritiene opportuno procedere alla stima dei immobili basandosi sullo stato reale dei luoghi, andando a decurtare gli importi necessari per rendere l'appartamento conforme alle vigenti normative urbanistiche.

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 buono, pertanto più probabile valore di mercato, secondo i valori OMI presso il sito dell'Agenzia Delle Entrate, abbiamo edificio residenziale Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) Classe 6, Consistenza 6 vani, abbiamo:

Determinazione del valore dell'immobile in Caltagirone in via Nicolò Barrano 3, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 110 part. 1639 sub 48, ubicato al piano terzo-ABITAZIONE-

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD: C.DE BOSCHIGLIO - FISICARA - SEMINI - POGGIO MAZZONE -

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 3

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	580	870	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	460	690	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	620	930	L	2	3	L

Attiva Window

Valore minimo € 580, valore massimo € 870, visto lo stato dell'appartamento si ritiene idoneo attribuire un valore di € 700,00 al mq.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale abbiamo che l'abitazione è di mq 130.00;

Per quanto riguarda la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene calcolata nella misura del 25%;

di conseguenza la superficie commerciale è così determinata:

- abitazione	mq 130.00 x € 700.00 =	91.000,00 €
- terrazza e/o balconi	(89.70 mq * 25%) x 700.00 € =	15.697,50 €
Totale =		106.697,50 €

al valore sopra determinato vanno detratti i seguenti importi, al fine di ottenere il rilascio del PdC per la regolarizzazione dell'immobile:

1. Istanza del Permesso di Costruire in Sanatoria:		
- Tecnico Incarico per la definizione dell'iter amministrativo	€	3.000,00
- Sanzioni amministrative presso Utc, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.	€	2.500,00
- Null'Osta del Genio Civile ai sensi dell'art. 110	€	5.000,00
- Presentazione docfa e/o aggiornamento catastale	€	1.500,00

Totale oneri per istanza di sanatoria € 12.000,00

**A detrarre le somme necessarie per rendere conforme l'immobile al progetto depositato all'Ufficio
Tecnico del Comune di Caltagirone**

- | | |
|--|------------|
| - Spostamento della cucina e opere idriche ed elettriche | € 5.000,00 |
| - Rimozione infisso esistente | € 1.000,00 |
| - Realizzazione di nuovo infisso | € 3.300,00 |
| - Tinteggiatura dei vari vani | € 1.500,00 |

Totale oneri per opere edili € 10.800,00

Pertanto il valore più probabile di vendita è:

V fabbricato € 106.697,50 € -

Oneri Sanatoria € 12.000,00

Oneri opere edili € 10.800,00

Valore dell'immobile 83.897,50 €

**Importo finale della stima che si arrotonda ad € 84.000,00
(ottantaquattromila/00)**

**Determinazione del valore dell'immobile in Caltagirone in via Nicolò Barrano 3, identificato al
Catasto Fabbricati al Fg. 110 part. 1639 sub 2, ubicato al piano seminterrato – BOX AUTO;**

**Valore minimo € 290, valore massimo € 430, visto lo stato in cui si trova il Box Auto si ritiene
idoneo attribuire un valore di € 350,00 al mq.**

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale abbiamo che del box auto è di mq 34,50;

di conseguenza la superficie commerciale è così determinata:

- | | | |
|---------------|-----------------------------------|--------------------|
| - Box Rimessa | $\text{mq } 34,50 \times € 350 =$ | 12.075,00 € |
| | Totale = | 12.075,00 € |

**Importo finale della stima che si arrotonda ad € 12.000,00
(dodicimilaeuro/00)**

Conclusioni del C.T.U.

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

è possibile la vendita separata del bene.

Quanto scritto in espletamento al mandato conferitomi.

Caltagirone

Il C.T.U.

(arch. Valeria Stancanelli)

Elenco Allegati:

- Allegato 1 - Documentazione Parti Comuni

Titolo di proprietà;

Visura Catastale per soggetto;

- Allegato 2 - Documentazione Appartamento

Documentazione Fotografica;

Rilevo dello stato di fatto;

Rilevo dello stato di fatto con evidenziato l'abuso;

Superficie Commerciale;

Parere favorevole istanza di Sanatoria;

Tavola di progetto in sanatoria;

Planimetria Catastale;

Attestazione Ape.

- Allegato 3 - Documentazione Autorimessa

Documentazione Fotografica;

Rilevo dello stato di fatto;

Superficie Commerciale;

Planimetria Catastale;