



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Dott. Ing. Giovanni Criscione**

Esecuzione immobiliare n. 57/2023 R.G.E.



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Oggetto: Relazione di stima



**Incarico**

Con decreto di nomina del 01/08/2024 e giuramento del 06/08/2024, il Giudice Agata Maria Patrizia Cavallaro conferiva al sottoscritto, Dott. Ing. Giovanni Criscione, l'incarico di



All'interno della certificazione notarile sono elencati gli accertamenti ipotecari eseguiti nel

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



ventennio precedente il 29/09/2023, data di trascrizione del pignoramento, relativamente ai beni pignorati. Sono altresì individuati gli attuali e passati proprietari, considerando un periodo ben oltre al ventennio, valutando la data degli atti di acquisto e la trascrizione del pignoramento. Si evidenziano i seguenti gravami:



Via Fiscara 21- 95041 Caltagirone

P.I. 04440320879

Email: criscionejohn@gmail.com

Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu

cell: 3207636489

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU al Foglio 10 particella 362



In data 12/09/2024, il CTU ha inoltrato agli uffici del comune di Scordia una richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere copia della documentazione depositata presso l'UTC del comune, atta a dimostrare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

In data 23/09/2024 con prot. n. 23009, il CTU riceveva a mezzo PEC una comunicazione da parte del Comune di Scordia con la quale si inviava copia *"dei documenti relativi all'immobile sito in*

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



C. da Montagna via Garibaldi I trav, 4/A identificato al NCEU al foglio 10 part. 362 sub 2 e sub 3". Successivamente in data 12/11/2024, considerando che all'interno del compendio la particella 263 non è censita al catasto urbano ma al solo catasto terreni, si è altresì richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Il CTU ha provveduto ad estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure catastali storiche delle p.lle 263 e 362 sub 2, oltre che dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali dei sub 2 e 3 attuali e storiche.

Il CTU ha richiesto copia dello stato civile della signora Mariagrazia Barchitta, dal quale si evince che dal 28/05/2011 ha contratto matrimonio con il sig. Auteri Maurizio Salvatore in regime di separazione dei beni.

### **Identificazione e individuazione dei beni**

Le particelle 263 e 362 ricadono all'interno del PRG del comune di Scordia in zona E, agricola. Sono raggiungibili percorrendo a partire dalla via G. Garibaldi la strada in misto battuto denominata via Garibaldi I Traversa, che corre parallela alla strada ferrata per circa 900 m, per poi svoltare sulla destra su strada interpoderale anch'essa in misto battuto per altri 90 m, così da costeggiare la p.lla 362, ove superati i cancelli di ingresso si accede alla proprietà. Le coordinate GIS che individuano il sito sono 37.305170, 14.827762. La particella 263 inserita nel compendio, è una striscia di terra posta alle spalle del caseggiato, che nelle intenzioni originarie doveva probabilmente consentire l'accesso alle strutture direttamente dalla strada via Garibaldi I traversa, ma nei fatti mai utilizzata a tal fine dalla proprietà.

I beni sono così individuati:

- Appartamento in villa categoria A/7 posto al piano T, individuato al NCEU al F. 10 p.lla 362 sub. 3 di classe 1 della consistenza di 6 vani, della superficie catastale di 121 mq e rendita 340,86 €.
- Autorimessa box categoria C/6 posta al piano S1, individuato al NCEU, al F. 10 p.lla 362 sub 2 di classe 2 della consistenza di 94 mq con superficie catastale di 83 mq e rendita 233,03 €.
- Terreno di 600 mq individuato al CT al F. 10 p.lla 263 R.D. 1,39 € R.A. 0.34 €.

Le due unità immobiliari sub 2 e sub 3 sono inserite in una struttura isolata che si sviluppa su tre livelli, ed iscritta in una corte individuata dalla omonima particella catastale.

### **Descrizione dei beni**

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

L'accesso da strada alla proprietà, poiché recintata, avviene da cancello pedonale e carrabile. Sui luoghi i confini tracciati non corrispondono esattamente con quelli catastali, tant'è che la piscina, posta sui luoghi accanto il confine ovest, potrebbe catastalmente essere realizzata su altra particella. Le aree immediatamente esterne al fabbricato sono ricoperte con misto in cls, le restanti in terreno vegetale, sono piantumate con alberi di ulivo ed essenze ornamentali. La porzione della p.lla 263 posta lungo il confine con la p.lla 362, appare già in uso alla proprietà, mentre la stessa particella più a ovest in direzione della via Garibaldi I traversa, si intuisce utilizzata come accesso da terzi alle rispettive proprietà. La piscina in precedenza individuata è realizzata in cls armato, e rivestita al suo interno con piastrelle ceramiche.

Le strutture portanti verticali sono miste, in parte realizzate in calcestruzzo armato in altre in muratura, i solai orizzontali con travetti prefabbricati e pignatte, mentre la copertura inclinata con tegole tipo portoghese su orditura lignea, tramezze e tampogni in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate con finitura irregolare a base cementizia di colore bianco. La struttura oltre al livello seminterrato e terra, si compone di un altro piano raggiungibile da apposite scale esterne, realizzato con doppia falda spiovente. Quest'ultimo livello ha altezza utile al colmo 2,60 m e alla gronda 1,75 m, è in parte munito di pareti perimetrali ma non rifinito e lasciato al grezzo.

Il locale semiinterrato è accessibile da un portone in ferro di circa 4,50 mq, attraversato il quale si accede in un ampio ambiente di circa 44,00 mq alto 2,20 m. In fondo sulla sinistra si individua uno spazio chiuso di circa 2,40 mq destinato a servizio igienico. Dall'ingresso, sulla sinistra, si individuano due ambienti; il primo di circa 10,00 mq privo di aperture finestrate, il secondo di circa 25,00 mq consente un ulteriore accesso all'esterno sul prospetto nord/ovest. Gli ambienti sono serviti da un impianto elettrico, ma privi di finiture, ovvero mancano gli intonaci sia nelle pareti che nei soffitti, mentre il piano di calpestio è in conglomerato cementizio senza strato d'usura o pavimentazione. I locali sono utilizzati dalla proprietà come deposito.

Uscendo all'esterno, si individua un portico con due rampe di scale. La prima sulla sinistra consente di scendere di circa 60 cm per raggiungere un'altra porzione del portico, di circa 17 mq, interrotto da una struttura muraria al cui interno è posta una cisterna per la raccolta delle acque. Percorrendo invece la seconda rampa sulla destra, e superato un dislivello di circa 2,50 m, si raggiunge una veranda aperta dove si individua l'ingresso all'abitazione A/7 posta al livello superiore. Varcato il portone di ingresso, si accede ad un corridoio centrale dal quale è possibile raggiungere tutti i vani che compongono l'unità. Percorrendolo, sulla sinistra è presente un ampio vano di 27,00 mq, dotato di doppia apertura finestrata. Proseguendo dal corridoio si

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





### **Regolarità urbanistica edilizia e catastale**

Il sottoscritto, in data 12/09/2024 prot. 22088 ha inoltrato al comune di Scordia richiesta volta 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 in data 23/09/2024, prot. n. 22088 inviava la documentazione presente in atti e relativa all'immobile.

La documentazione si compone di una "concessione edilizia in sanatoria" prot. n. 6405/86 registro costruzioni n. 326 del 06/03/1996, legge 47/85 e due planimetrie datate 28/09/1985, ove si rappresenta il piano semiinterrato ed il piano terra. Dal confronto tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi si evidenzia subito la mancata rappresentazione del piano primo. In assenza di elaborati quali prospetti e sezioni, normalmente presenti nelle pratiche di sanatorie al fine di descrivere in modo esaustivo la reale conformazione delle strutture, il CTU non è in grado in alcun modo di definire la regolarità edilizia delle opere realizzate al primo piano, per altro raggiungibile dalle scale rappresentate nella stessa planimetria depositata a corredo della concessione edilizia del piano terra. E dunque in assenza di formale riscontro circa l'esistenza del piano primo nella documentazione fornita dall' UTC del comune di Scordia, lo stesso è da considerarsi abusivo.

Ad oggi la sanabilità del primo piano, a prescindere della cogenza della "doppia conformità" o della "conformità asimmetrica", introdotta in Sicilia con la recentissima pubblicazione il 20/11/2024 della legge 18/11/2024 n. 27 che accoglie anche in Sicilia parte delle modifiche

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



introdotte dal decreto “salva casa”, è irrealizzabile.

Valutate ad oggi le prescrizioni urbanistiche come evidenziate nel “certificato di destinazione urbanistica”, viste le altezze interne del primo piano tali da determinare un importante aumento volumetrico superiore al 20% del costruito, risulta impossibile soddisfare i limiti imposti dalle norme, considerando sia l'indice di fabbricabilità fondiaria di appena 0,03 mc/mq, che la superficie dei terreni in capo alla stessa ditta. Altro importante vincolo urbanistico è dettato dall'altezza massima delle strutture di 7,50 m, e il numero massimo di due piani fuori terra ad oggi realizzabili. A questo si sommano i limiti strutturali, volutamente non approfonditi in questa sede, che dovrebbero tenere conto della reale epoca di edificazione. Quanto scritto tiene conto della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16, aggiornata con la Legge Regionale del 6 agosto 2021, n. 23 come modificata dalla Legge Regionale 18 novembre 2024 n. 27, con particolare riguardo alle “variazioni essenziali” ed i nuovi artt. 36, 36bis e 37 del DPR 380/2001 e alle “tolleranze costruttive”.

L'unica soluzione è quella di demolire il primo livello, ovvero abbassare la quota alla gronda ed al colmo così da non determinare un aumento volumetrico ai fini urbanistici. Si segnala che anche la piscina non è descritta o individuata all'interno della concessione edilizia, e dunque per essa non si ha riscontro circa la sua regolare realizzazione. Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, sia al sub 2 che al sub 3, si evidenziano delle difformità tra lo stato dei luoghi è quello rappresentato nelle planimetrie allegate alla concessione. Il CTU per facilitarne la comprensione, ha redatto delle tavole che rappresentano lo stato dei luoghi, che si allegano.

Per le modifiche interne ai sub 2 e sub 3, è possibile secondo quanto disposto dall'art. 36 bis DPR 380/2001, operare una sanatoria edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti, successivamente all'eventuale vendita. Purtroppo la documentazione fornita dall'UTC del comune di Scordia non contempla valutazioni in ordine alle caratteristiche strutturali, autorizzazione agli scarichi, conformità degli impianti, requisiti igienico sanitari, in assenza dei quali è consentita la commerciabilità ed una regolarità formale, ma non si garantisce la perfetta aderenza alle norme al fine di ottenere l'agibilità.

A giudizio dello scrivente dunque l'opera necessiterà di ulteriori interventi che risolvano tutte le criticità e carenze riscontrate, anche successivamente alla vendita.

Circa la regolarità catastale, per l'unità immobiliare posta al piano seminterrato ed individuata al NCEU al F. 10 p.lla 362 sub 2, in data 12/12/2005, è stata depositata ad aggiornamento di quella depositata il 04/10/1985 una nuova planimetria catastale, che dal confronto con lo stato dei luoghi il CTU valuta conforme. L'unità immobiliare posta al piano terra ed individuata al

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

NCEU al F. 10 p.la 362 sub. 3, poiché è la medesima allegata alla concessione edilizia in sanatoria, il CTU la valuta non conforme, in quanto la distribuzione degli spazi interni in essa rappresentata non corrisponde a quella individuata sui luoghi.

Il CTU fa altresì notare che dalla sovrapposizione tra ortofoto del sito e confini catastali, sia il fabbricato che i confini sui luoghi non sono perfettamente sovrapponibili rispetto a quanto elaborato al catasto, fermo restando che il fabbricato è comunque all'interno della particella 362.

### Stato di occupazione

L'intero compendio, come accertato in sede di sopralluogo del 01/10/2024, è abitato ed utilizzato dal sig.

struttu

### Stima

La dete

accessibili dalla via Garibaldi I Traversa, si è ottenuta eseguendo la media tra i valori acquisiti adottando due diversi metodi estimativi: sintetico e analitico.

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 ha riguardato sia immobili di categoria A/7 che di categoria C/6.

La ricerca si è resa particolarmente difficile per l'attuale situazione di stagnazione in cui versa il mercato immobiliare, in particolare nelle zone dell'entroterra in forte spopolamento, e nel caso in esame anche con la zona in cui insiste il fabbricato.

Dall'indagine sono emersi i soli valori economici pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per le abitazioni di classe A7 vanno dai 440 €/mq alle 660 €/mq, mentre per i box le valutazioni vanno dai 330 €/mq alle 480 €/mq il tutto con stato conservativo normale.

Per la stima dei cespiti inseriti nel lotto si considererà la superficie commerciale delle strutture così calcolata:

- 100% della superficie calpestabile utile;

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

- 100% dei muri perimetrali;
- 30% di terrazze e balconi;

Per l'appartamento si considera una superficie complessiva di 112,00 mq calcolati al 100%, portici e verande di 80,00 mq calcolati al 30%, ovvero 24,00 mq. La superficie commerciale calcolata è dunque di 136,00 mq.

Per il box, alla superficie complessiva di 98,00 mq calcolati al 100 %, vanno sommati il 30% dei 70,00 mq destinati a portico e cisterna ovvero 21,00 mq. La superficie commerciale complessiva calcolata è dunque di 119,00 mq.

A determinare la forbice minima e massima dell'indagine, contribuiscono una serie di fattori oggettivi di seguito elencati:

- 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.

Per l'appartamento a pesare sul risultato finale influisce positivamente il plurimo orientamento, la presenza di una piscina e lo stato di conservazione compatibilmente con l'epoca di edificazione, di contro l'ubicazione, la vicinanza ai servizi, gli infissi, sono elementi valutati negativamente. Nel Box l'ampiezza rappresenta l'unico elemento valutato positivamente, di contro lo stato di conservazione e l'assenza di finiture oltre che la limitata altezza interna, condizionano negativamente il risultato.

Il valore di mercato così ottenuto è di 600,00 €/mq per l'appartamento e 380,00 €/mq per il box.

Moltiplicando **136,00 mq x 600,00 €/mq = 81.600,00 €.**

**119,00 mq x 380,00 €/mq = 45.220,00 €.**

Per la stima della porzione di 1/3 del terreno individuato al F. 10 p.lla 263 di complessivi 600,00 mq e dunque di soli 200 mq in capo ai signori Barchitta Scirè, il CTU valutata l'esigua superficie e la zona agricola in cui insiste, considera il massimo valore corrispondente al mq della

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

coltivazione più redditizia nella zona, ovvero l'agrumeto irriguo. Considerato un valore massimo di 3,5 €/mq per la coltura individuata, si stima che la superficie di 200 mq valga 700,00 €.

**Si valuta che nel complesso con questo metodo di stima, il valore di mercato dell'intero compendio sia di 127.520,00€**

**Applicando la metodologia della stima analitica**, il canone di affitto mensile stimato nel complesso per abitazione box e porzione di terra è di 500,00 €/mese. Considerando il canone annuo complessivo di 6.000,00 €, sottraendo le spese di circa il 20% ed applicando un saggio di capitalizzazione del 3,5%, **il valore del bene è di 137.142,85 €.**

Operando una media tra le due metodologie, **il valore di stima è arrotondato a 132.331,43 €** (centotrentaduemilatrecentotrentuno/43 euro).

A questo importo, vanno **sottratte le spese per sanare le difformità edilizie relative sia alla diversa distribuzione degli spazi interni che alla modifica dei prospetti dei sub 2 e 3, ma anche per la rimozione della copertura posta al primo piano e valutata non sanabile.** La cifra da spendere comprensiva di sanzione minima di 1.032,00 € spese tecniche di SCIA in sanatoria (art. 36 bis, o 37 DPR 380/2001) e aggiornamento catastale, sono stimate per entrambe le unità immobiliari in complessivi 4.500,00€. A questa cifra va aggiunta la spesa per la rimozione della copertura di circa 170 mq, che da prezzario regionale voci 21.01.20 e 21.01.21 tiene conto della scomposizione di tegole e piccola orditura, per un costo unitario di 22,41 €/mq, e complessivo di 3.809,70€,

La cifra totale da scomputare dalla stima in precedenza individuata è **di 8.309,70€.**

La somma si ribadisce, tiene conto del solo smobilizzo della copertura e della sanatoria delle sole modifiche interne, così da rendere sotto il profilo strettamente edilizio regolare l'opera, in quanto aderente alla documentazione individuata a corredo della concessione edilizia in sanatoria, e non l'eventuale ricomposizione del manto a quote diverse, o applicazione di strati impermeabili né di progetti e spese tecniche per ulteriori interventi.

Sottraendo dall'importo in precedenza stimato di 132.331,43 € la somma di 8.309,70 € si ottengono 124.021,72 € approssimati a 124.000,00 €.

**In definitiva il lotto proposto ha un valore di mercato complessivo pari a 124.000,00€ (centoventiquattromila/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

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

vendita. L'abitazione rientra tra i beni per cui è richiesto l'attestato.

Il CTU ha provveduto alla redazione dell'APE considerando l'impianto termico assente.  
Ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Caltagirone, 28/11/2024




Si allegano i seguenti documenti:

- all. n.1 – Richiesta accesso agli atti comune di Scordia, verbale sopralluogo, Certificato di Destinazione Urbanistica e stato civile Mariagrazia Barchitta;
- all. n.2 – Copia concessione edilizia in sanatoria e tavole depositate presso UTC;
- all. n.3 – Planimetria dello stato dei luoghi e sovrapposizione ortofoto-confini catastali;
- all. n.4 – Planimetrie catastali, estratto di mappa, visure catastali;
- all. n.5 – Rilievo fotografico;
- all. n.6 – Attestato di Prestazione Energetica;
- all. n.7 – Perizia di stima conforme alla direttiva per la protezione dei dati personali.

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone

P.I. 04440320879

Email: criscionegiovanni@gmail.com

Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu

cell: 3207636489