



CALTAGIRONE (CT) - VIA G. GALILEI, N°7

Ph.D. Aldo Galati - ingegnere

+39 093324654

+39 3931820004

studiodgalati@gmail.com

GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. dott.ssa Daniele Angelozzi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°79/2015 R.G.E.

CREDITORE:

DEBITORE:

- RELAZIONE
- ALLEGATI
- PARCELLA COMPETENZE PROFESSIONALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ud. 14/19/2017



✚ RELAZIONE

1.0	PREMESSA	1
2.0	ANTEFATTO	2
3.0	ACCERTAMENTI	2
3.1	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	2
3.2	ACCERTAMENTI AMMINISTRATIVI	4
3.2.1	PRESSO L'U.T.C.	4
3.2.2	PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO	6
3.2.3	PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	6
4.0	DESCRIZIONE DEI BENI	7
5.0	STIMA	11
5.1	CRITERIO DI VALUTAZIONE	11
5.2	VALUTAZIONE	12
5.3	VALORE A BASE D'ASTA	13
6.0	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
7.0	CONCLUSIONI	15
7.1	DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA	15

✚ ALLEGATI

- ❖ Generalità degli Esecutati
- ❖ Verbale di sopralluogo
- ❖ Rilievo fotografico
- ❖ Rilievo Planimetrico
- ❖ Visure Catastali
- ❖ Planimetria Catastale
- ❖ Estratto di Mappa
- ❖ Indagine Ipotecaria
- ❖ Concessione Edilizia n°25/2007
- ❖ Concessione Edilizia in variante n°10/2008
- ❖ Visure al Catasto Energetico Regionale

✚ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

✚ PARCELLA COMPETENZE PROFESSIONALI



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N°79-2015



Ill.ma G.E. dott.ssa Daniela Angelozzi



RELAZIONE

1.0 PREMESSA.

In data 11-11-2016 la S.V. conferiva al sottoscritto ing. Aldo Galesi, dottore di ricerca iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provinciali Catania, l'incarico di CTU nella Esecuzione in oggetto con il mandato di accertare e stimare il compendio immobiliare pignorato, come riportato nell'ordinanza di nomina del 09-09-20146 a favore dell'ing. M. Di Grazia che veniva sostituito.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 20-02-2017, dopo un attento studio degli atti esecutivi allegati al fascicolo d'ufficio, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – e l'ufficio tecnico del comune di Licodia Eubea al fine di reperire tutte quelle informazioni occorrenti per la stesura delle relazione di stima ed individuare l'esatta ubicazione degli immobili pignorati, per poi portarsi sui luoghi della procedura per prenderne visione ed effettuare i necessari rilievi.





2.0 ANTEFATTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 29/09/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 28/10/2015 - Registro Particolare 27484 e Registro Generale 40756 - il creditore procedente pignorava il seguente immobile:

A) piena proprietà della casa per civile abitazione sita in Licodia Eubea (CT) al piano terra e primo in cortile Astuto n°4, confinante con proprietà di [REDACTED] o aventi causa e con proprietà di [REDACTED] o aventi causa, salvi altri e più esatti confini. In catasto al Foglio 25, particella 627, sub 7 (ex sub 1, 2, 3 e 4), Cortile Astuto n°4, Piano Terra e Primo, Caf. A/ 2 - classe 4, vani 6,5 e superficie catastale mq 204.

3.0 ACCERTAMENTI

Al fine di individuare con esattezza la composizione del compendio pignorato ed identificarne l'ubicazione, sono state eseguite indagini preliminari negli archivi degli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - e dell'Ufficio Tecnico del comune di Licodia Eubea attraverso le quali è stato possibile reperire le informazioni di seguito riportate.

3.1 Provenienza degli immobili

L'immobile pignorato risulta di proprietà per intero dei debitori [REDACTED], per una quota di 1/2 ciascuno, come dettagliatamente riportato nel seguente quadro sinottico delle provenienze.



Comune: Licodia Eubea in provincia di Catania			
Catasto Fabbricati			
Foglio	Particelle	Proprietà attuale	Quota
25	627 sub. 7 (ex subb. 1, 2, 3 e 4)	[Redacted]	1/2
		[Redacted]	1/2
Provenienza			
<p>compravendita a favore degli odierni proprietari con rogito del notaio Sergio Pafumi (Caltagirone - CT) del 04.05.2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Catania - ai nn°36859/21149 in data 21.05.2007, contro [Redacted]</p>			
<p>per un parte: successione legittima a favore di [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] della madre [Redacted] [Redacted] deceduta in [Redacted] (den. n°65 vol.484 - Ufficio Registro di Caltagirone, trascritta a Catania il 12.08.1983 ai nn°31289/25522)</p>		<p>per un parte: successione legittima a favore di [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] el padre [Redacted] [Redacted] deceduto in data [Redacted] den. n°39 vol.802/7 - Ufficio Registro di Caltagirone, trascritta a Catania il 06.06.2013 ai nn°31390/25267)</p>	
		<p>successione legittima a favore di [Redacted] [Redacted] la moglie [Redacted] [Redacted] deceduta in data [Redacted] den. n°65 vol.484 - Ufficio Registro di Caltagirone, trascritta a Catania il 12.08.1983 ai nn°31289/25522)</p>	
<p>donazione a favore di [Redacted] [Redacted] con atto dotale del notaio Di Gregorio del 26.12.1937, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Catania - ai nn°2688/2200 in data 02.02.1938 contro [Redacted]</p>			





3.2 Accertamenti Amministrativi

3.2.1 Presso l'U.T.C.

I beni pignorati insistono nel territorio del comune di Licodia Eubea (CT).

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato part. 627 sub. 7 ricade in zona "A - Centro storico".

L'immobile è stato realizzato dagli odierni proprietari a seguito delle Concessioni Edilizie n°25/2007 del 24/09/2007 e successiva variante n°10/2008 del 05/05/2008, rilasciate dal Comune di Licodia Eubea per la ristrutturazione di un vecchio fabbricato adibito a civile abitazione, in catasto identificato sul foglio n°25 del Comune di Licodia Eubea con la particella n°627 subb. 1, 2, 3 e 4 (vedi allegati).

Dal confronto dello stato attuale dell'immobile con gli elaborati grafici allegati alle suddette Concessioni Edilizie, in particolare all'ultima C.E. in variante (C.E. n°10/2008), si rileva che i lavori realizzati dai proprietari sono difformi a quanto approvato dal Comune ed in particolare:

- a) la sagoma dell'edificio risulta modificata in corrispondenza della scala d'accesso al primo piano che rispetto alla rappresentazione grafica del progetto allegato alla Concessione Edilizia è stata traslata in direzione EST di circa 2,50 m. Inoltre, è stata variata la distribuzione degli spazi interni sia del piano terra che del primo piano;
- b) è stata modificata la copertura a tetto inclinato del fabbricato variando le altezze di colmo e di gronda e quindi il prospetto del



fabbricato così da ricavare un volume abusivo da destinare a mansarda che oggi si presenta ancora allo stato rustico.

Le difformità rilevate determinano un abuso edilizio in parte sanabile dal punto di vista urbanistico, almeno per quanto riguarda quelle sopra indicate con la "lettera a)" per le quali è possibile far riferimento all'art. 14 del Testo Unico Edilizia (Legge Regionale 16/2016) che consente di sanare abusi meramente formali. Nello specifico, tali difformità non hanno alterato la densità edilizia dell'area di sedime non essendo stata incrementata la volumetria edificata; infatti, pur avendo rilevato una diversità nella sagoma dell'edificio, che non ha per altro determinato variazioni del prospetto esterno, l'attuale superficie occupata dal fabbricato non è maggiore di quella indicata nel progetto allegato alla Concessione Edilizia. Tale circostanza potrebbe essere dovuta ad una errata rappresentazione dell'area di sedime da parte del tecnico progettista dell'originario intervento di ristrutturazione che si sarebbe potuta sanare a fine lavori con una perizia di variante in assestamento.

Relativamente alla sopraelevazione di cui alla superiore "lettera b)" non sarà possibile ricorrere, invece, ad alcuna sanatoria edilizia stante che le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Licodia Eubea, in atto vigente, relativamente alla "zona omogenea A" in cui ricade l'immobile consentono solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia, limitata agli spazi interni, almeno sino alla



approvazione del relativo Piano Particolareggiato di Zona. Pertanto, indipendentemente dalla diversa volumetria realizzata, non è possibile sanare interventi che alterano l'involucro edilizio modificandone la percezione visiva.

Quanto sopra verrà tenuto in considerazione nella formulazione del giusto prezzo a base d'asta da attribuire all'immobile pignorato.

3.2.2 Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catastralmente l'immobile risulta correttamente censito ed intestato ai debitori in quota parte come dai relativi rogiti d'acquisto. Anche la planimetria depositata al Catasto Fabbricati è coerente con lo stato dei luoghi (vedi allegati).

Si segnala che l'attuale subalterno 7 della particella 627 deriva dalla fusione dei subalterni 1, 2, 3 e 4 (variazione del 24/04/2009 protocollo n. CT0223734, in atti dal 24/04/2009).

3.2.3 Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare

Dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov. di Catania – non risultano trascrizioni pregiudizievoli oltre a quella a favore del creditore procedente. Si segnala, solo per completezza, un'ulteriore iscrizione contro il debitore del 21/12/2007 - Registro Particolare 22264 Registro Generale 84374 - cancellata in data 14/12/2009 per estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/12/2009.



4.0 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile pignorato, identificato presso l'Agenzia del territorio di Catania - Catasto Fabbricati - sul foglio 25 del Comune di Licodia Eubea con la part. 627 sub. 7, è un fabbricato indipendente costituito da due elevazioni fuori terra (piano Terra e Primo) oltre la mansarda realizzata abusivamente a seguito della modifica delle altezze di gronda e di colmo della copertura a tetto inclinato (leggi paragrafo 3.2.1); tipologicamente è classificabile come abitazione unifamiliare di tipo civile.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del comune di Licodia Eubea in prossimità della piazza principale (p.zza Garibaldi) e del Palazzo di Città; l'ingresso avviene dal civico n°4 del Cortile Astuto.



Fig. 01 - ortofoto satellitare

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiato in cemento armato, con solai di interpiano e tetto di copertura in latero-cemento. I tamponi sono realizzati con mattoni forati tipo "POROTON®"



intonacati con malta cementizia e successivo strato di rasante idrorepellente. Gli infissi sono realizzati in legno con vetri camera a doppio strato e veneziane oscuranti, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con pannelli in legno bugnato; tutti gli architravi, stipiti e soglie degli infissi esterni sono rivestiti in pietra naturale. Relativamente al piano terra e primo le rifiniture interne sono realizzate al civile con pavimenti 40x40 in gres porcellanato lucido, porte in legno laccato di colore bianco e pareti intonacate con finitura superficiale tipo ducotone nelle tinte pastello mentre le pareti dei vani WC sono rivestite con piastrelle di maiolica. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a termosifoni alimentato da una caldaia murale a gas; sono presenti gli impianti elettrico, idrico e citofonico.

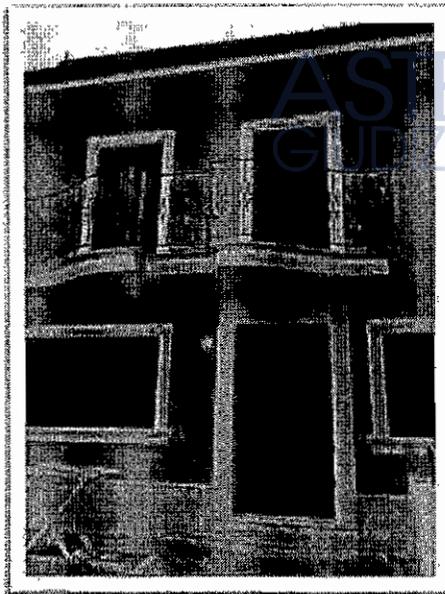


Fig. 02 - prospetto su Cortile Astuto



Fig. 03 - vano WC

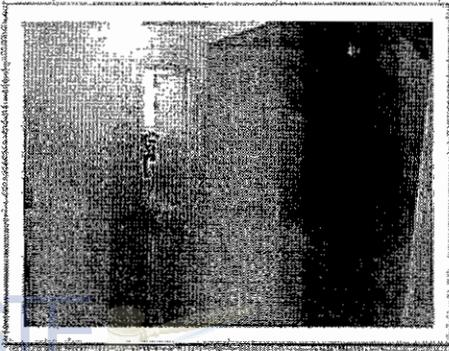


Fig. 04 - ingresso/soggiorno a P.T.



Fig. 05 - scala d'accesso al 1° P.

Il piano mansarda, ricavato abusivamente dal sottotetto, è al rustico, privo di finiture e di infissi ad eccezione della porzione di sottotetto che non ha subito variazioni rispetto a quanto previsto nel progetto approvato che presenta, invece, le stesse rifiniture dei sottostanti piani terra e primo.

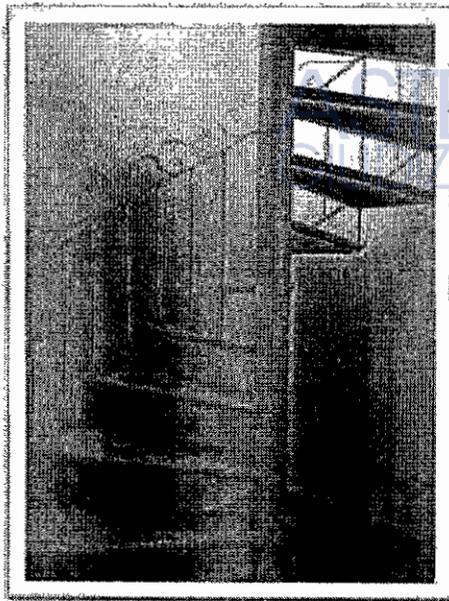


Fig. 06 - scala d'accesso al sottotetto



Fig. 07 - sottotetto

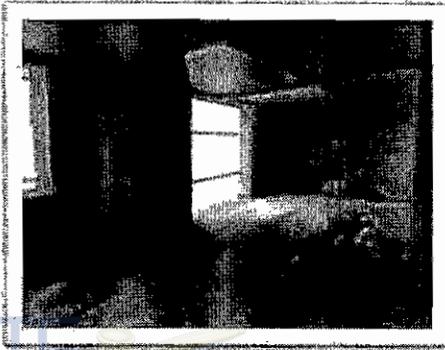


Fig. 08 - mansarda abusiva

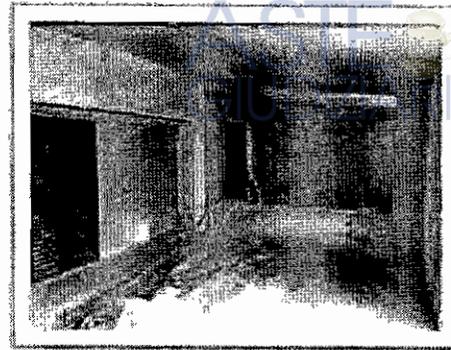


Fig. 09 - mansarda abusiva

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

La superficie interna utile complessiva è di circa 160,75 m² (m² 75,75 piano terra, m² 68,70 piano primo, m² 16,30 piano sottotetto) così distribuita:

- Ingresso/soggiorno P.T. = 34,20 m²;
- cucina P.T. = 24,45 m²;
- camera P.T. = 12,25 m²;
- wc = 4,85 m²;
- camera matrimoniale 1°P. = 29,90 m²;
- camera 1°P. = 12,9 m²;
- wc 1°P. = 3,75 m²;
- disimpegno 1°P. = 17,85 m²;
- ripostiglio 1°P. = 4,30 m²;
- locale sgombero sottotetto = 16,30 m².

La superficie abusiva della mansarda è di 51,55 m², la superficie scoperta esterna (ballatoio a primo piano e terrazzino di copertura) è di 13,90 m² mentre la superficie lorda commerciale, esclusa la mansarda abusiva, è di 229,75 m² oltre gli spazi esterni.



La distribuzione degli ambienti è riportata nell'allegato rilievo planimetrico.

Al momento del sopralluogo si è preso atto che l'unità immobiliare è adibita a residenza degli esecutati.

5.0 STIMA

5.1 Criterio di valutazione

Per valore di un bene immobiliare deve intendersi la quantità di denaro con cui è possibile scambiare il bene in normali condizioni di libero mercato immobiliare. La quantificazione di tale valore può avvenire applicando il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare il bene da stimare con altri immobili oggetto di recenti compravendite aventi caratteristiche simili, a condizione che si abbiano informazioni sui reali prezzi di vendita. In mancanza di dati certi occorre applicare metodi di stima che tengano conto dell'attitudine del bene a fornire un reddito o beneficio fondiario, anche in considerazione della loro potenzialità.

Nel caso in esame, considerato che il valore delle compravendite dichiarato nei rogiti non è quello della effettiva contrattazione ma quello determinato in ragione della sola rendita catastale (valore quest'ultimo generalmente inferiore a quello in comune commercio) si è scelto quale metodo di stima quello analitico fondato sulla capitalizzazione del reddito netto o beneficio fondiario applicando un tasso di capitalizzazione rappresentato dall'involuppo delle rendite fondiarie prodotte dai titoli di stato, opportunamente adattato al



mercato immobiliare locale per tener conto anche dei tempi di "monetizzazione" che intercorrono da quando si ha la volontà/necessità di scambiare il bene a quando effettivamente si conclude la compravendita.

Il valore come sopra calcolato è stato confrontato, successivamente, con quello per metro quadrato di superficie riportato nelle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio di Catania (banca dati delle quotazioni immobiliari).

5.2 Valutazione

Il reddito annuo lordo prodotto dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione è stato calcolato con riferimento alla L. 392/78 che indica i parametri per la determinazione del giusto canone locativo:

Superficie Convenzionale	Costo base di Produzione al 2017 (*)	Tipologia catastale	classe demografica	ubicazione	piano	vetustà	conservazione manutenzione	Canone Annuo	Canone Mensile
164,23 m ²	€ 725,22	1,25	0,80	1,10	1,0	1,0	1,0	€ 5.043,83	€ 420,32

(*) valore calcolato rivalutando il costo base di produzione al 1997 (€ 695,15 - D.M.L.P.P. 18/12/1998) utilizzando gli indici Istat nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Calcolo del Canone Locativo

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato delle locazioni immobiliari, supportata da una sommaria indagine del mercato locale, l'importo del canone di locazione viene arrotondato in € 400,00 mensili.

Si ha pertanto:

a) Reddito lordo (R_l) = € 4.800,00 (€ 400,00 x 12 mensilità)

b) imposte e tasse = 30% di (R_l)



$$B_f = R_i - 30\% \times R_i = € 4.800,00 - 30\% \times € 4.800,00 = € 3.360,00$$

Calcolato il beneficio fondiario è stato determinato il valore di mercato come segue:

Beneficio fondiario [Bf]	Tasso di capitalizzazione [r]	Valore stimato $V = \frac{B_f}{r}$
€ 3.360,00	2,50%	€ 134.400,00

5.3. Valore a base d'asta

Il prezzo di vendita dell'immobile da porre a base d'asta deve tener conto delle spese che l'acquirente aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile in considerazione degli abusi rilevati sia in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni per cui dovrà attivare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L. R. 16/2016 sia per quanto riguarda la mansarda per il cui abuso, non essendo sanabile come già evidenziato al precedente paragrafo 3.2.1, si prevede il ripristino dei luoghi in conformità al progetto allegato alla Concessione Edilizia n°10/2008 del 05/05/2008. Tali importi vengono stimati complessivamente in euro 14.400,00 in arrotondamento.

Pertanto, sottraendo al valore dell'immobile determinato con stima analitica gli oneri economici che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione amministrativa, l'importo da porre a base d'asta ammonta ad € 120.000,00.



6.0 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle indagini condotte al CATASTO ENERGETICO FABBRICATI della Regione Sicilia (vedi visura allegata) emerge che l'immobile pignorato è sprovvisto dell'attestazione energetica da allegare al trasferimento di proprietà, come previsto dalla vigente normativa.

Per quanto sopra, sulla scorta dei rilievi tecnici eseguiti nel corso delle operazioni peritali, è stata svolta l'analisi energetica dell'unità immobiliare, propedeutica alla redazione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Le risultanze delle calcolazioni effettuate consentono di affermare che l'immobile analizzato è identificabile energeticamente con la **CLASSE C** e con l'**Indice di prestazione energetica globale** pari a 79,35 kWh/m²anno (EPgl):

Si evidenzia, inoltre, che tale immobile è suscettibile a migliorare le proprie prestazioni energetiche globali a seguito di mirati interventi di riqualificazione degli impianti che consentano l'utilizzo di energia rinnovabile (energia solare termica) per il raggiungimento delle condizioni climatiche di comfort, con la conseguente possibilità di qualificare l'immobile con la **CLASSE B**.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile, stimato nei precedenti paragrafi, tiene già conto di quelle sue caratteristiche intrinseche che contribuiscono, altresì, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica calcolato. Pertanto, si conferma il valore a base d'asta indicato nel paragrafo 5.3.



7.0 CONCLUSIONI

A seguito di una sommaria indagine di mercato, tenuto conto della caratteristica tipologica dell'immobile e del grado di finitura e di conservazione, si può con serena obiettività affermare che il valore stimato è da ritenersi congruo con i prezzi del mercato immobiliare locale. A conforto di quanto sopra, si evidenzia che il valore stimato per metro quadro di superficie, in arrotondamento pari ad €/m² 585 è coerente con il valore di mercato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare (OMI), per zona, tipologia e grado di finitura dell'immobile (Valore OMI: €/m² 600):

Tenuto conto degli importi che dovranno essere spesi per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile (spese per sanatoria, lavori di ripristino e competenze tecniche) a seguito degli abusi edilizi commessi dai proprietari (vedi paragrafo 3.2.1) il valore stimato in € 134.400,00 viene decurtato di € 14.400,00 rideterminando l'importo da porre a base d'asta in € 120.000,00.

7.1 Descrizione Lotto di vendita

Stante la tipologia del immobile pignorato si ritiene che la vendita debba avvenire in un unico lotto del valore complessivo di € 120.000,00 così descritto:

❖ LOTTO UNICO

Fabbricato unifamiliare adibito a civile abitazione costituito da due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), da regolarizzare



amministrativamente per una difforme distribuzione degli spazi interni, oltre mansarda abusiva non sanabile. L'immobile è sito nel comune di Licodia Eubea con ingresso dal Cortile Astuto n°4, al Catasto Fabbricati sul FG. 25 - PART. 627 - SUB. 7, censito con la CATEGORIA A/2 - CLASSE 4 - VANI CATASTALI 6,5 - RENDITA € 486,76 (CLASSE ENERGETICA "C" - EPcl. 79,35 kWh/m²anno). Le caratteristiche costruttive, il grado di finitura e le dimensioni sono rilevabili dalla relazione tecnica di stima e dagli allegati.

Si fa presente, infine, che trattandosi di bene appartenente a persona fisica il superiore importo non è soggetto all'imposta IVA.

Restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, deposita la presente relazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Dott. ing. Aldo Galesi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it