

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA Paola Criscione

CURATORE: AVV. Luigi Pulvirenti

Fallimento n. 15/2019

Perizia di stima immobile "E"

*Garage, ubicato nel Comune di Caltagirone (CT) in Corso Via San Domenico Savio, piano
primo sottostrada*

Tecnico estimatore

Ing. Salvatore De Francisci

A. Perizia di stima

Premessa

1. [Localizzazione e caratteristiche del sito](#)
2. [Prescrizioni urbanistiche](#)
3. [Caratterizzazione della zona](#)
4. [Dati catastali](#)
 - 4.1 [Conformità della planimetria catastale](#)
5. [Proprietà](#)
 - 5.1 [Provenienza](#)
 - 5.2 [Continuità delle trascrizioni nel ventennio](#)
 - 5.3 [Confini](#)
 - 5.4 [Stato attuale d'uso](#)
 - 5.5 [Atti pregiudizievoli](#)
 - 5.6 [Regime fiscale](#)
6. [Grado di rifinitura, consistenza e divisibilità](#)
7. [Autorizzazioni, Concessioni Edilizie](#)
8. [Criterio di stima adottato e stima dei beni](#)
9. [Conclusioni e descrizione](#)
10. [Descrizione di sintesi del lotto](#)
11. [Attestazione energetica](#)
12. [Elaborato fotografico](#)

Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore De Francisci, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania n. B384 e al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Catania al numero 2927, ha ricevuto incarico dall'Avv. Luigi Pulvirenti per determinare il più probabile valore di mercato del seguente immobile:

- Box auto, ubicato nel Comune di Caltagirone (CT) in Via San Domenico Savio piano S1.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile, dove si è proceduto al rilievo planimetrico e fotografico, fasi essenziali per determinare l'esatta identificazione, stato di conservazione, manutenzione e consistenza dell'immobile.

I documenti reperiti e analizzati sono stati i seguenti:

- *visura catastali storica;*
- *estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltagirone (CT) relativo alla zona di pertinenza dell'unità immobiliare;*
- *aereofotogrammetria;*
- *planimetria catastale;*
- *Mappa catastale;*
- *Ispezione ipotecaria.*

Acquisiti tutti gli elementi necessari, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento al mese di febbraio anno 2020.

1. Localizzazione e Caratteristiche del sito

Il box auto, è ubicato nel comune di Caltagirone (CT), Via San Domenico Savio piano S1.

Il cespite oggetto di stima, fa parte di un Condominio denominato "condominio quadrifoglio", oggetto della presente riguarda, il garage ubicato al primo piano sotto strada.

L'immobile insiste su un'area in cui sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Figura 1. Foto aerea localizzazione dell'immobile in oggetto

2. Prescrizioni urbanistiche

Si riportano le norme tecniche di attuazione del comune di Caltagirone adeguate al decreto dirigenziale n.265 del 12/03/2004 dipartimento regionale urbanistica, Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente:

l contesti denominati: B1 Aree sature urbane nella Tav. 2.6 di P.R.G., I sistemi morfologici relativi alla città consolidata individuano quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate.

Il carattere di centralità nella struttura urbana, il ruolo che assumono nella organizzazione sociale ed economica della città, il livello di obsolescenza sia edilizia che della struttura urbana, sono stati usati come criteri per definire le specifiche dei sotto sistemi di riferimento.

Le prescrizioni sono le seguenti

In queste zone va verificato il limite di altezza di cui all'art. 8 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, per le zone territoriali B, per cui l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salve le disposizioni di cui all'art. 39 della L.R. n. 19/1972 e successive modifiche e integrazioni.

In queste zone è possibile la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione degli edifici.

Demolizione e Ricostruzione:

Il rinnovo urbano avviene attraverso la demolizione e ricostruzione e deve avere queste caratteristiche:

la densità edilizia fondiaria sarà pari al 70% di quella media dell'isolato e non inferiore a 5 mc. /mq. Per i lotti che assumono con la demolizione i caratteri del lotto intercluso si applicano le disposizioni della L.R. 19/72 art. 39;

è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati;

è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area sottostante le corti interne con locali interrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato;

la ricostruzione degli edifici deve avere come uno degli obiettivi prioritari il recupero, al livello del piano di campagna, di spazi liberi da destinare alla fruizione dei residenti e ai pedoni, in tal senso sono ammessi portici e pilotis con destinazione d'uso collettiva, ed è auspicabile un uso del verde che armonizzi gli spazi liberi non edificati con le attività previste;

i piani terra dei fabbricati che sorgeranno lungo le strade previste dal P.R.G. dovranno essere destinati a negozi, uffici e attività connesse alla residenza;

è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti e previsti;

tipologia edilizia: non sono ammesse le case unifamiliari isolate;

è consentita la costruzione in aderenza;

Gli altri interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia con le modalità prescritte nelle presenti norme.

Lotti interclusi:

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq 120:

indice di fabbricabilità fondiaria: 9,00 mc./mq e comunque il volume massimo realizzabile per tali lotti è di mc..1.000, come stabilito dalla legge;

posteggi privati 1/10 della cubatura;

altezza massima pari a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m. 13,50.

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie compresa tra mq 120 e mq 200:

volume massimo realizzabile mc. 5,00;

posteggi privati 1/10 della cubatura;

altezza massima m. 11,00.

Nei casi suddetti l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 35/9 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle rimanenti aree e per i lotti con superficie superiore a 200 mq. l'edificazione è consentita o con singole concessioni edilizie o con piani attuativi con i seguenti indici:

indice di fabbricazione fondiaria 5,00 mc./mq.;

altezza massima m. 13,50.

Indipendentemente dalla larghezza stradale è sempre consentito, sugli allineamenti stradali preesistenti, il raggiungimento dell'altezza minima di m. 8,00; per edifici di altezza superiore non potrà superarsi il doppio della larghezza stradale.

L'altezza massima degli edifici non può superare il doppio della larghezza stradale ed in nessun caso i m. 13,00 con non più di 4 elevazioni f.t. sempre che ciò sia consentito dalle norme sismiche.

Per gli edifici da edificare o in quelli da sopraelevare o da ampliare, aventi superficie non superiore a mq 200, l'altezza non può superare i m. 11, fermo restando le cubature realizzabili in relazione alle estensioni dei lotti.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici le cui superfici nel loro complesso non superino mq. 120 possono attuarsi con l'indice di densità fondiaria di 9 mc./mq. Negli stessi casi del comma precedente, ma per superfici complessive non superiori a mq. 200, la cubatura massima raggiungibile è mc..1.000.

Per le zone B perimetrate con le Leggi Reg.li 7/80; 70/81 sul riordino edilizio, ricadenti in aree suburbane, per i lotti da edificare l'altezza massima è di m. 11,00.

Numero massimo piani: n. 3.

Le attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi pubblici e il verde attrezzato, nella misura stabilita per i diversi lotti interclusi descritti in precedenza, e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori delle aree di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/1978.

La distanza minima tra fabbricati è pari a 1/2 della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti le distanze da osservare tra i fabbricati sono quelli risultanti dal rapporto con il distacco, intendendo con ciò il rapporto tra l'altezza del fabbricato e la distanza tra gli stessi che non può essere superiore a due.

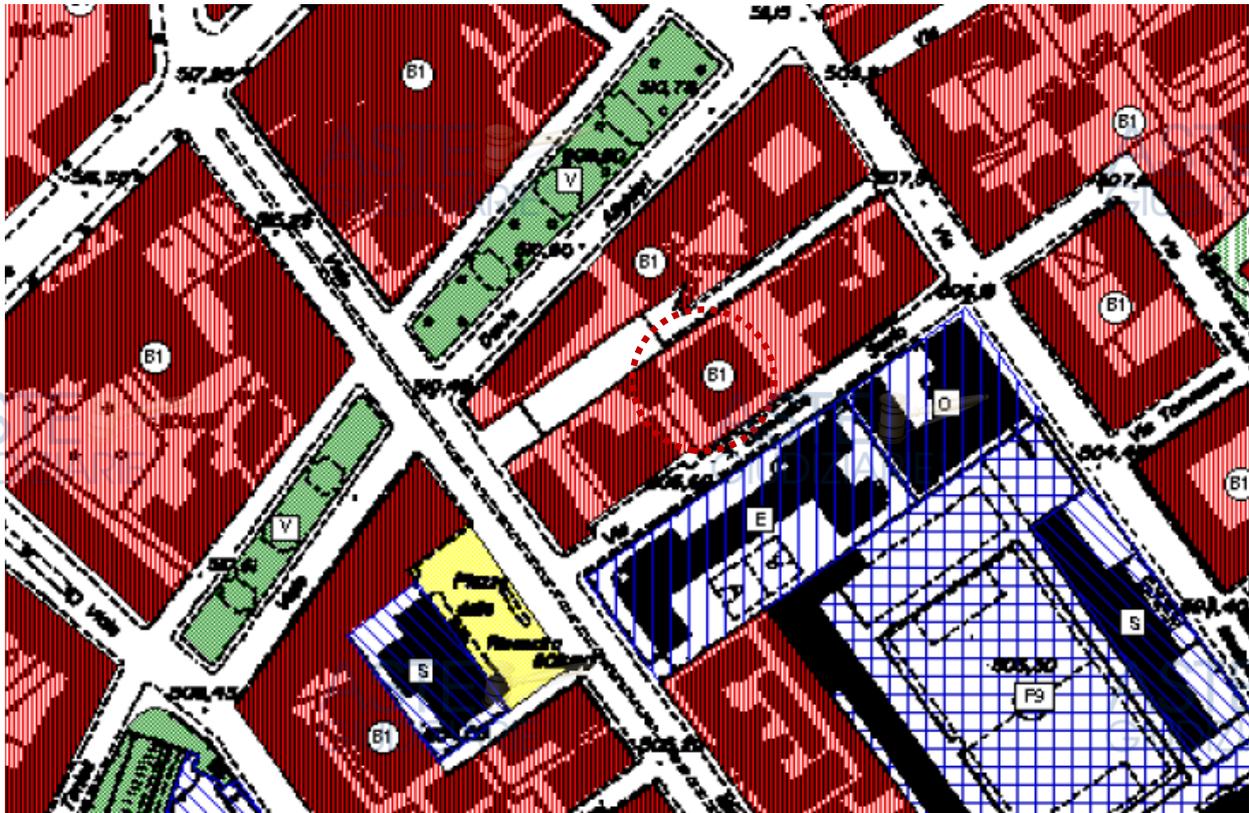


Figura 2. Individuazione dell'area su cui ricade il fabbricato

LA CITTÀ CONSOLIDATA

A1	IMMOBILI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-MONUMENTALE	
B1	AREE SATURE URBANE	
B2	AREE SATURE DI RECENTE EDIFICAZIONE	
B3	AREE RESIDENZIALI PUBBLICHE SATURE	
B4	AREE SATURE A GRANIERI	

3. Caratterizzazione della zona

Il Box auto è ubicato nella zona centrale del comune di Caltagirone e precisamente in Via San Domenico Savio piano S1, è ben servita da autolinee urbane e extraurbane nelle immediate

vicinanze, i piani terra sono destinati a locali commerciali, e i piani superiori a civile abitazioni/uffici.

4. Dati catastali

Lo stato di fatto dell'immobile denominato "E", oggetto di stima, alla luce del sopralluogo, risulta destinato a Garage.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. e i dati catastali sono di seguito sintetizzati:

FOGLIO	PART.	SUB.	Categoria Classe	CONSISTENZA	RENDITA
108	766	20	C6 5	13 mq	€ 53.71

4.1 Conformità della planimetria catastale

L'unità immobiliare è rappresentata dalla planimetria di seguito riportata:

Figura 4. Planimetria catastale

Durante le fasi di sopralluogo è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale e quello rappresentato in planimetria catastale, ad eccezione di un piccolissimo soppalco realizzato in lame di acciaio e tavelle.

5. Proprietà

L'immobile è di proprietà dei signori:

- 1) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietaria per 4/6 in forza dell'atto di compravendita del 31/03/1982 e successione del 21/05/2007;
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietario per 1/6 in forza della successione del 21/05/2007;
- 3) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietaria per 1/6 in forza della successione del 21/05/2007;

5.1 Provenienza

- 1) Successione per morte di [REDACTED] trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania del 21/05/2007 protocollo n. CT0059607 in atti dal 07/02/2008 Registrazione: UR Sede: CALTAGIRONE Volume: 814 n: 26;
- 2) Atto di compravendita del 31/03/1982, notaio CAMMARATA GAETANO Repertorio 7957 raccolta n. 2504 registrato a Caltagirone il 19/04/1982 al n. 1314.

5.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio

L'immobile appartiene agli attuali proprietari dal 1982 in forza dei titoli di proprietà sopra indicati.

5.3 Confini

L'immobile è ubicato al piano S1 confinante in senso orario con il corridoio condominiale con il box. n. 19 con terrapieno e con il box n.17 .

5.4 Stato attuale d'uso

Alla data del sopralluogo l'immobile era vuoto.

5.5 Atti pregiudizievoli

Come da ispezione ipotecaria del 05/02/2020 n. T248114 allegata agli atti, si segnalano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

Dati impostati per la ricerca

Comune di: **CALTAGIRONE(CT)**

Catasto: **Fabbricati** Foglio: **108** Particella: **766** Subalterno: **20**

Risultati ottenuti dall'ispezione:

- 1) TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 8368 Registro Generale 13081

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/814 del 24/10/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5.6 Regime fiscale

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni.

6. Grado di rifinitura, consistenza e divisibilità

Il box auto è formato da un unico vano destinato a garage. Allo stato attuale il locale si presenta completo in tutte le sue parti: è presente, la pavimentazione in scagliette di marmo, porta di ingresso in lamierino, parete perimetrali intonacate, impianto elettrico sottotraccia, attualmente non allacciato. Vista la conformazione planimetrica, la destinazione d'uso, le dimensioni dove è possibile parcheggiare solo una macchina, il box non può essere diviso. La misura della

consistenza dell'unità immobiliare, indispensabile ai fini della stima, è stata determinata in base alla superficie dell'immobile stesso. Le superfici prese in considerazione sono la superficie utile netta o calpestabile e la superficie commerciale.

La superficie commerciale, indispensabile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata determinata con i metodi di analisi basati su criteri di omogeneizzazione dei prezzi, ottenuti tramite coefficienti di ragguglio, delle superfici principali e di quelle accessorie. In particolare sono stati sommati le superfici dei vani principali, comprensive della quota delle aree occupate dai muri interni e perimetrali. I coefficienti impiegati sono quelli stabiliti dalla norma UNI 10750:1998 punto 4.4.2.2. dove, i muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, i muri in comunione vanno computati al 50%.

La consistenza dell'immobile è così riassunta:

PIANO	DEST. D'USO	SUPERF. LORDA [MQ]	Coefficiente di ragguglio	TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]
Primo	Garage	13	100%	13.00

Pertanto la superficie complessiva commerciale del box auto risulta pari a mq 13.00.

7. Autorizzazioni e Concessioni Edilizie

Per la costruzione del condominio è stata rilasciata concessione edilizia n.82 del 30/07/1979 e variante n. 209 del 15/12/1980, e in data 16/03/1982 è stato rilasciato certificato di agibilità.

È stato rilevato un piccolo soppalco, realizzato in lame di acciaio e tavole, non autorizzato, vista la modestissima dimensione dell'opera si calcola il costo per la rimozione di € 200,00.

8. Criterio di stima adottato

Il metodo adottato è stato quello sintetico comparativo, non è stato possibile applicare il metodo Marchet Comparison Approach (MCA), utilizzabile per tutti i tipi di immobili per i quali è disponibile un sufficiente confronto di transazioni attendibili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportabili, poiché non sono presenti in banca dati comparabili ritenuti

idonei/attendibili. Al fine di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativo, e di poter ridurre gli scarti di stima, sono state fatte ricerche presso il sito di aste giudiziarie, osservatorio del mercato immobiliare, Nonisma, inoltre sono state contattate le agenzie immobiliari locali.

Inoltre è stato considerato il valore unitario massimo del range $V_{u_{max}}$ e ad esso si sono applicati dei coefficienti di merito/demerito, in modo da tenere conto delle caratteristiche estrinseche, delle caratteristiche intrinseche, delle caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'unità immobiliare. Per la determinazione di tali coefficienti si è fatto riferimento alla Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 "Calcolo del coefficiente di merito degli immobili".

Sommando, algebricamente, i valori percentuali di merito/demerito relative alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, rapportati all'immobile in oggetto si è ottenuto il seguente valore:

Box auto €/mq 700,00

Rapportato alla consistenza si ottiene:

$mq13.00 * €700,0 = € 9100,00$

A tale somma si sottrae l'importo sopra determinato per la rimozione del soppalco:

$€ 9100,00 - € 200,00 = € 8900,00$ Valore del box auto determinato con il metodo sintetico comparativo in cifra tonda € 9000,00 (novemila/00).

9. Conclusioni e descrizione

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità, del box auto ubicato nel Comune di Caltagirone in Via San Domenico Savio piano S1, risulta in cifra tonda, di € 9.000,00 (novemila/00).

10. Descrizione di sintesi del fabbricato

Box auto, posto al piano primo sotto strada con destinazione d'uso a garage, posto nel comune di Caltagirone Via San Domenico Savio piano S1, risulta in cifra tonda, di € 9.000,00 (novemila/00)

11. Attestazione energetica

Ai sensi della normativa vigente in materia di certificazione energetica, esclude dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica le tipologie di immobile destinati a garage.

12. Elaborato fotografico



Foto 1 Ingresso



Foto 2 Vista interna

B. Elenco degli allegati

- Ispezione ipotecarie;
- Visura catastale;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale.

Caltagirone 05/02/2020

Il perito

Ing. Salvatore De Francisci