

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA Paola Criscione

CURATORE: AVV. Luigi Pulvirenti

Fallimento n. 15/2019

Perizia di stima immobile "C"

Ufficio privato, ubicato nel Comune di Caltagirone (CT) in Corso Vittorio Emanuele n.17

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 e consistenza](#)
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:

- Unità immobiliare, ubicata nel Comune di Caltagirone (CT) in Corso Vittorio Emanuele n. 17 piano primo.

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 catastale 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 1° trimestre dell'anno 2020.

1. Localizzazione e Caratteristiche del sito

L'immobile è sito nel comune di Caltagirone (CT), Corso Vittorio Emanuele n. 17 piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di un condominio composto da tre piani fuori terra e due piani interrati, oggetto della presente riguarda il piano primo.

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:

I contesti denominati: "Centrale", "San Giorgio", e "San Giacomo" indicati con la lettera "A2.1" nella Tav. 2.2 di P.R.G., hanno caratteri di centralità rispetto all'intero sviluppo del centro storico e comprendono i principali sistemi ed edifici monumentali della città, costituiscono inoltre i principali allineamenti commerciali e di servizi del centro storico.

Vanno salvaguardati tutti i caratteri degli edifici componenti il contesto.

Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di restauro urbanistico-architettonico in particolare per la cura degli esterni degli edifici.

Vanno incrementate le attività inerenti il commercio e la localizzazione dei principali servizi pubblici.

E' necessario il rispetto delle originarie coloriture negli intonaci e nelle opere di finitura degli edifici.

E' possibile l'uso della terracotta invetriata nelle opere di arredo, il decoro urbano e di finitura degli edifici, anche attraverso l'inserimento di nuovi elementi purché rispettosi delle partiture architettoniche richiamantesi alle coloriture della tradizionale ceramica calatina.

Sono consentiti tutti quegli interventi di sistemazione ad arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali ed architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

Oltre agli interventi previsti per le singole unità edilizie definite al precedente art. 1 è possibile precedere con piani di recupero interessanti singoli edifici, complessi edilizi, ambiti comprendenti uno o più isolati e la sistemazione di spazi urbani esterni di uso pubblico (strade e piazze) anche al fine della incentivazione di attività commerciali e della costituzione di servizi capaci di accrescere le funzioni centrali urbane.

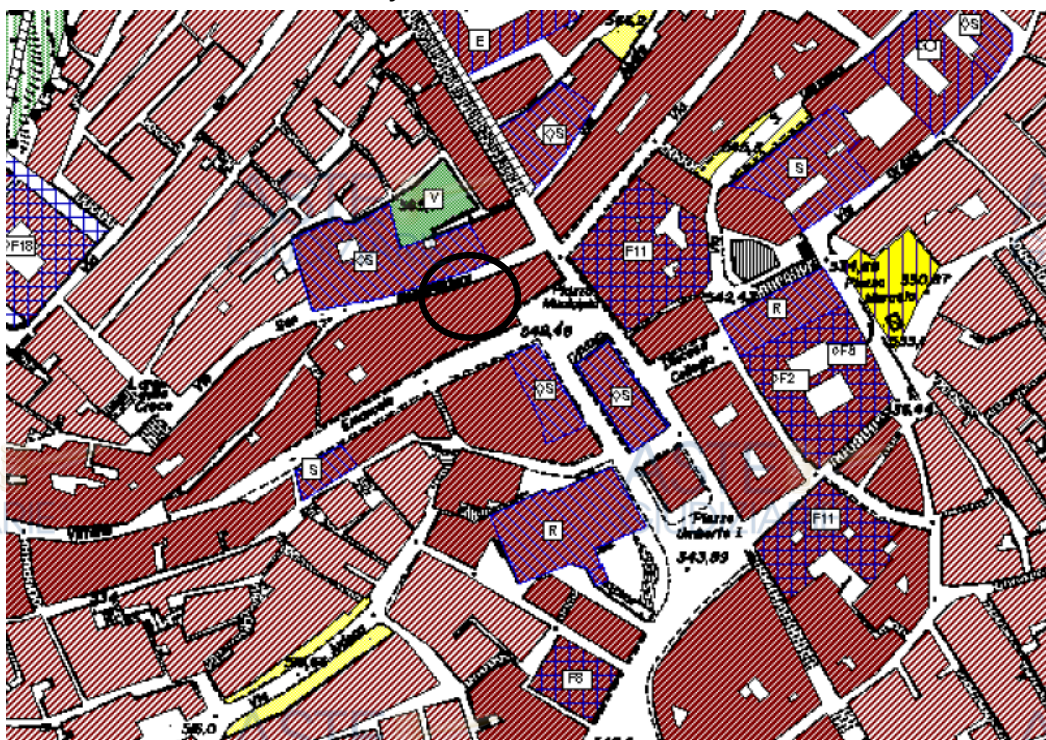


Figura 2. Individuazione dell'area su cui ricade il fabbricato

IL CENTRO STORICO

	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	● ● ● ● ● ● ●
A1	IMMOBILI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-MONUMENTALE	vedi Tav. 1.15
A2.1	CONTESTO CENTRALE, SAN GIORGIO E SAN GIACOMO	
A2.2	TESSUTI URBANI COMPATTI	
A2.3	TESSUTI URBANI COMPATTI CON PIANI DI RECUPERO	
A2.4	TESSUTI URBANI DI MARGINE	

3. Caratterizzazione della zona

L'immobile, si trova in prossimità della piazza principale della città, ovvero con la Piazza Municipio da cui dista circa 50 metri e a 100 metri dalla scala Santa Maria del Monte. La zona, fornita di servizi urbani ed extraurbani, è caratterizzata da edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali, studi e alla residenza, la cui costruzione risale ad un periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primari e secondaria prevista dalle norme urbanistiche e nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali, edifici di culto, il Palazzo di Città ed istituti di credito.

4. Dati catastali

Lo stato di fatto dell'immobile denominato "C", oggetto di stima, alla luce del sopralluogo, risulta destinato a ufficio privato, mentre in visura catastale è indicato come civile abitazione.

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
87	3971	6	A3 4	4 vani	€ 136.34

4. 1 Conformità della planimetria catastale

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

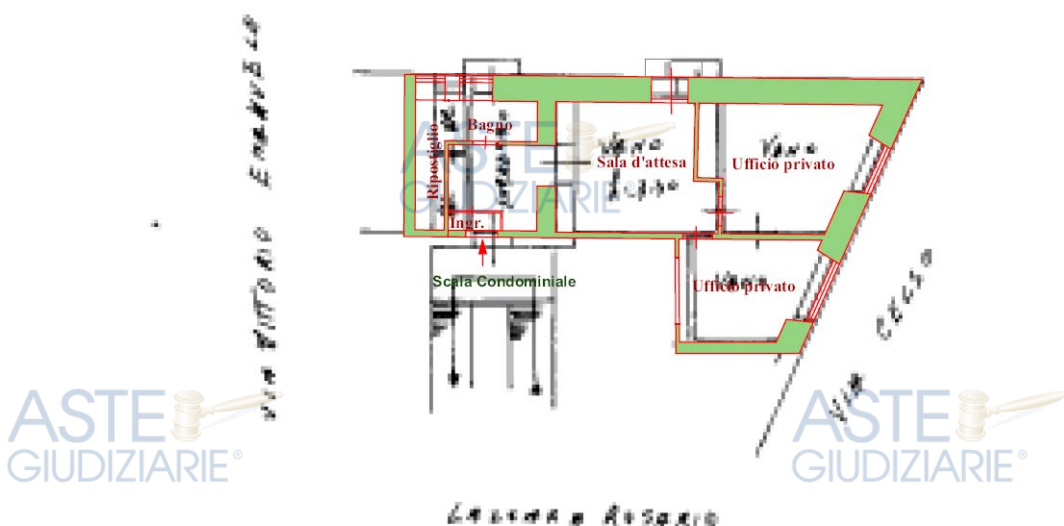
MODULARE P. 19-86/400		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (D. DECRETI L. 11 APRILE 1998, N. 461)	Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>CALTAGIRONE</u> Via <u>VITTORIO EMANUELE 12</u> Ditta [REDACTED] Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>CALTAGIRONE</u>			
Via VITTORIO EMANUELE  L. 11.11.1998 Via CECILIO			
1232241		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 250	
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA _____ PROT. N° <u>188</u>		Compilata dal <u>5106</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritta all'Albo dei <u>Periti</u> della Provincia di <u>CALTAGIRONE</u> DATA <u>29.4.1986</u> Firma: <u>[Signature]</u>	

Planimetria in atti
 Presentazione: 02/05/1986 - Data: 02/10/2019 - n. T223781 - Richiedente: DFRSVT75H04B428Q
 Scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2019 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - < Foglio: 87 - Particella: 3971 - Subalterno: 6 >
VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 17 piano: 1;

Figura 4. Planimetria catastale

Durante le fasi di sopralluogo si sono riscontrate delle lievi difformità tra lo stato attuale e quello rappresentato in planimetria catastale. Si è riscontrata, inoltre un cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a studio privato. Per un confronto si è riportato in fig.5 rispettivamente, la planimetria catastale con la sovrapposizione della planimetria dello stato attuale. Lo stato attuale/rilevato è rappresentato di colore rosso.

**Figura 5. Planimetria catastale sovrapposta con lo stato attuale**

Tale anomalia potrebbe essere stata generata da un errore di rilievo durante la fase di accatastamento del fabbricato. Al fine di rendere conforme alla realtà dello stato di fatto la planimetria depositata in catasto, ai sensi del D.L. n° 78 del 31 maggio 2010 convertito in legge 122/2010, deve essere oggetto di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Il costo onnicomprensivo per eseguire la variazione catastale si determina in € 600,00.

5. Proprietà

L'immobile è di proprietà per l'intero di: [REDACTED] ata a [REDACTED] il [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

5.1 Provenienza

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/02/2005 Repertorio n.: 92182 Rogante: CAMMARATA GAETANO Sede: CALTAGIRONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4193.1/2005)

5.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio

L'immobile appartiene all'attuale proprietaria dal 2005 in forza del titolo di proprietà sopra indicati, in precedenza apparteneva a M. V. nato a CALTAGIRONE il 23/09/1924 come si evince dalla visura catastale storica allegata

5.3 Confini

L'immobile confina a nord con i mappali 3973 del foglio di mappa 87 A, a sud con Via Celso ed a Est con unità immobiliare urbana.

5.4 Stato attuale d'uso

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato/utilizzato da uno studio medico.

5.5 Atti pregiudizievoli

Come da ispezione ipotecaria del 02/12/2019 n. T 64645 allegata agli atti, si segnalano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

Dati impostati per la ricerca

Comune di: **CALTAGIRONE(CT)**

Catasto: **Fabbricati** Foglio: **87** Particella: **3971** Subalterno: **6**

Risultati ottenuti dall'ispezione:

1. ISCRIZIONE del 23/12/1997 - Registro Particolare 4767 Registro Generale 40344

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 28194 del 19/12/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7399 del 23/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 28/01/2005 - Registro Particolare 4193 Registro Generale 6778

Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 92182/24579 del 04/01/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

3. ISCRIZIONE del 04/02/2015 - Registro Particolare 386 Registro Generale 4128

Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 103602/30773 del 03/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

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 e consistenza

L'appartamento è formato da due vani destinati a uffici privati, una sala d'attesa, un disimpegno e un bagno. Allo stato attuale il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti: è presente, la pavimentazione in parte in gres porcellanato ed in parte in parquet; risultano installati gli infissi interni, precisamente in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio a taglio freddo.

Le pareti sono tinteggiate con pittura di color bianco. L'immobile usufruisce della fornitura idrica, elettrica ed è dotato di impianto di smaltimento alla pubblica fognatura. Lo stato di

manutenzione è discreto, sono necessari dei lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla terrazza del piano superiore.

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 ragguaglio, delle superficie 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 ragguaglio	TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]
Primo	Studio medico	61,90	100%	61.90
Primo	Balcone	0.8	30%	0.24

Pertanto la superficie complessiva commerciale dell'immobile risulta pari a mq 62.00.

7. Autorizzazioni e Concessioni Edilizie

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1942, epoca dove per l'edificazione non occorreva nessuna autorizzazione. È stata presentata istanza presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone (prot. 53659 del 15/10/2019) per ricercare la documentazione tecnico urbanistica, ma non è stato riscontrato nessun provvedimento urbanistico.

Sulla scorta delle risultanze catastali sono state accertate le seguenti **difformità**:

- 1) Una diversa distribuzione degli spazi interni e relative bucatore;
- 2) Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a ufficio privato;

Il costo complessivo sanzione + onorario per la regolarizzazione delle difformità sopra elencata, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 si stima in € 2000,00;

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, sono state contattate le agenzie immobiliari locali.

Inoltre è stato considerato il valore unitario massimo del range Vu_{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:

Appartamento destinato a ufficio privato €/mq 950,00

Rapportato alla consistenza si ottiene:

$62.00mq * €950 = € 58.900,00$

A tale somma si sottraggono gli importi sopra determinati per la regolarizzazione catastale, urbanistica, ovvero:

$€ 58.900 - 2000,00 - 600,00 = 56.300,00$ che si arrotonda per difetto a € 55.000,00

Valore del fabbricato determinato con il metodo sintetico comparativo in cifra tonda € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

9. Conclusioni e descrizione

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità, dell'appartamento ubicato nel Comune di Caltagirone in Corso Vittorio Emanuele n. 17 al piano primo, risulta in cifra tonda, di € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

10. Descrizione di sintesi del fabbricato

Appartamento in condominio, posto al piano primo della consistenza di 4 vani, destinazione d'uso ufficio privato, posto nel comune di Caltagirone in Corso Vittorio Emanuele n. 17, valore di € 55.000,00 (cinquantacinquemila,00).

11. Attestazione energetica

Dalle caratteristiche tecniche e tecnologiche dell'immobile in oggetto e quindi dal suo fabbisogno energetico, è stato redatto in data 05/02/2020 attestato di prestazione energetica dal quale si è determinato che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica D.

12. Elaborato fotografico



Foto 1 Portone d'ingresso su Corso Vittorio Emanuele 17



foto n.1 saletta d'attesa



foto n.2 Ingresso allo studio medico



foto n.3 disimpegno



foto n.4 bagno



foto n.5 particolare pavimentazione



foto n.6 stanza destinata a studio medico

B. Elenco degli allegati

- Ispezione ipotecarie;
- Visura catastale;
- Mappa catastale
- Attestato di certificazione energetica

Caltagirone 05/02/2020

Il perito

Ing. Salvatore De Francisci

