
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |

INCARICO

In data 22/05/2022, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofghambera@libero.it, PEC francescagiuseppina.gambera@archiworldpec.it, Tel. 328 57 66 234, Fax 095 658 895, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e lastrico solare soprastante ubicati a Gravina di Catania (CT) - Via San Paolo n.35 , scala C, interno E, piano 4° e 5°

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione con lastrico solare soprastante di proprietà di ****Omissis****, sita al quarto piano di un edificio residenziale con accesso da via San Paolo n.35.

L'appartamento, composto da tre vani, accessori e lastrico solare soprastante di pertinenza al piano 5°, con accesso attraverso androne condominiale e vano scala interno, si sviluppa all'interno di uno stabile la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '60. Sito al piano quarto, prospetta su via San Paolo, su area di condominiale prospiciente la via San Paolo e su corte interna del fabbricato residenziale.

L'immobile è costituito da un vano ingresso-soggiorno-pranzo, un piccolo ripostiglio, due camere di cui una con cabina armadio, un bagno, tre balconi di cui uno con veranda all'interno della quale insiste un angolo cottura. Dall'androne condominiale si ha accesso al corpo scala che conduce al pianerottolo del quarto piano su cui è collocato (a destra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare e la rampa di scale che conduce al piano quinto del lastrico solare pertinenziale. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno comunicante con la veranda con cucina, dal disimpegno si accede alle camere e al bagno. Al balcone sul prospetto principale si ha accesso dal soggiorno, a quello su spazio condominiale si ha accesso dalle camere (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.16).

Appartamento al piano quarto con lastrico solare pertinenziale soprastante, di vani utili tre, categoria catastale A/2 - F/5, composto da: ingresso - soggiorno - pranzo + due camere + cabina armadio + bagno + ripostiglio + balconi + veranda. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 101,64, la superficie utile dei balconi è pari a mq 22,00, la superficie utile della veranda è pari a mq 5,50, la superficie utile della terrazza è di circa 159,00 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 139,15 (cfr allegati n° 3 e n°4).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e lastrico solare soprastante ubicati a Gravina di Catania (CT) - Via San Paolo n.35 , scala C, interno E, piano 4° e 5°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 22/03/2021 ai nn.12093/9003, a favore di "****Omissis****", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 03.03.2021, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno degli eseguiti).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con pianerottolo ed altro appartamento di altra proprietà, a sud con area su spazi condominiali, a ovest con area su intercapedine e con pianerottolo e ad est con area su spazi condominiali di ritiro della via San Paolo.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 101,64 mq | 119,00 mq | 1,00 | 119,00 mq | 3,00 m | 4° |
| Balcone scoperto | 22,00 mq | 22,67 mq | 0,30 | 6,80 mq | 0,00 m | 4° |
| Veranda | 5,50 mq | 5,80 mq | 0,50 | 2,90 mq | 0,00 m | 4° |
| Lastrico solare | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,15 | 3,75 mq | 0,00 m | 5° |
| Lastrico solare | 134,00 mq | 134,00 mq | 0,05 | 6,70 mq | 0,00 m | 5° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 139,15 mq | | |

| | | |
|--|------------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 139,15 mq | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 51 | 27 | | A2 | 4 | 5 vani | 127,00 mq | 387,34 € | 4° | |
| | 5 | 51 | 101 | | F5 | | 159 mq | | | 5° | |

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno della realizzazione di una veranda sul balcone esposto su cortile interno che ospita l'angolo cottura e di lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni - relative alla realizzazione di una cabina armadio all'interno di una delle camere da letto - che non risultano indicati nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in buono stato di conservazione. In facciata si rileva il degrado dei frontalini e dei sottoballatoi dei balconi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali androne e corpo scala condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a sud-est; presenta una struttura portante in cemento armato con soffitto piano e lastrico solare. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, i frontalini e i sottoballatoi sono in cattivo stato di manutenzione e sono presenti delle reti contenitive; la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. I vani presentano un'altezza interna di m 3,00. Il vano bagno è controsoffittato e presenta un'altezza di m 2,60.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione dell'ingresso soggiorno-pranzo è in piastrelle di cotto cm 33x33.

La pavimentazione della camera da letto con la cabina armadio esposta a sud est, del bagno e del disimpegno è in piastrelle di gres porcellanato cm 60x60;

La pavimentazione della camera esposta a sud ovest è in gres porcellanato effetto legno cm 13x80. Il rivestimento parietale del bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm 50x30 esteso per un'altezza di m 1,00;

La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di materiale ceramico cm 10x21;

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura;

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con avvolgibili in materiale plastico (stato di manutenzione buono);

Le porte interne sono in legno tamburato;

Il portoncino di accesso è in legno (stato di manutenzione buono)

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa;

L'impianto idrico a servizio di cucina e bagno è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e a norma secondo la vigente normativa.

Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla sig.ra ****Omissis**** che lo abita insieme ai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti "a ****Omissis**** e ****Omissis**** in regime di comunione legale degli immobili p.lle 51/27 (piano 4°, e 51/101 (piano 5°, edificato in sopraelevazione della p.lle 51/27 piano 4°) sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 21/06/2012, notaio Nicolò La Rosa di Catania, rep. 22228, trascritto il 22/06/2012 ai nn.31952/26193, da potere di ****Omissis****. Ad ****Omissis**** il piano 4° (ancora privo della sopraelevazione) era pervenuto per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto del 09/09/2010, notaio Achille Muscarà di Catania, rep. 62571, trascritto il 23/09/2010 ai nn. 50956/31529, da potere di ****Omissis****.

N.B. Ricongiungimento di usufrutto del 22/09/2010 protocollo n. CT0132933 in atti dal 29/03/2012.

A ****Omissis**** l'immobile era pervenuto:

- in ragione di 1/3 per acquisto fattone con atto del 19/12/2006, notaio Roberto Cannavò di Lentini, rep. 842, trascritto il 17/01/2007 ai nn. 4001/2747, da potere di ****Omissis****.

- quanto alla quota di 2/3 unitamente alla quota di 1/3 ad ****Omissis****, sopra generalizzata, per successione in morte di ****Omissis****, deceduto il 07/11/1995, registrata a Catania il 14/02/1996, rep. 4/3167 e trascritta il 24/07/2008 ai nn. 45836/29797, ritrascritta il 06/04/2012 ai nn. 18531/15298, la cui accettazione di eredità è trascritta il 21/06/2012 ai nn.31682/25974".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza art186 bis proc n 5073/98
Iscritto a Catania il 19/12/2002
Reg. gen. 47900 - Reg. part. 6898
Importo: € 4.135,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.157,24
Rogante: Tribunale CT
Data: 19/09/2002
N° repertorio: 3617
Note: N.B. A margine di detta formalità risulta: ANNOTAZIONE NN. 50760/7412 del 12/07/2007
Revoca Ordinanza di Pagamento ex art. 186 bis C.P.C.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 22/06/2012
Reg. gen. 31953 - Reg. part. 2676
Importo: € 234.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: notaio Nicolò La Rosa
Data: 21/06/2012
N° repertorio: 22229/5590 del 21/06/2012

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 22/03/2021
Reg. gen. 12093 - Reg. part. 9003
A favore di Aquì SPV s.r.l.
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Gravina di Catania (CT) l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con delibera consiliare n. 51 del 4 luglio 2005, approvato con Decreto n. 657 del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. Dell' A.R.T.A. 7 luglio 2008 pubblicato sulla. G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008, ricade prevalentemente in zona "B (Edilizia residenziale di completamento)" (art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.) eccetto piccole superfici, non interessate dalle costruzioni, ricadenti in sede stradale; I vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti in data 14/08/2013 e pertanto nelle aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità trova applicazione l'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art.4 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. (cfr. Allegato n.6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina di Catania (CT) Area Urbanistica settore "Edilizia Privata" sono stati rilevati agli atti i seguenti provvedimenti:
-Licenza edilizia rilasciata in data 12/06/1968 e successiva variante n. 236 del 21/07/1971;

-Autorizzazione di abitabilità del 18/01/1972

-Opere interne ai sensi della L.R. 37/85 del 02/04/2012

L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di alcune variazioni interne ed esterne, rispetto alla planimetria del progetto originario e alla comunicazione di opere interne sopracitati.

Dal rilievo effettuato sui luoghi emergono le seguenti difformità:

-realizzazione di una veranda su balcone interno con angolo cottura;

-realizzazione di cabina armadio all'interno di una delle camere da letto,

Le difformità sopra descritte sono sanabili tramite la presentazione della CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica della veranda e delle variazioni interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi. Tali oneri sono quantificabili presuntivamente in € 1000,00 (sanzione pecuniaria), € 150,00 (25,00 euro al mq) per la realizzazione della veranda e in un costo presuntivo di € 2.000,00 per la presentazione della pratica corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato per un totale di € 3.150,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Così come comunicato dall'amministratore del condominio di via San Paolo n°35 - Gravina di Catania (CT) è presente un debito per quote condominiali insolute  che ammonta ad euro 4.611,04. La quota condominiale ammonta ad euro 182,00 a trimestre (cfr allegato n°8).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento e lastrico solare soprastante ubicati a Gravina di Catania (CT) - Via San Paolo n.35 , scala C, interno E, piano 4° e 5°

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione con lastrico solare soprastante di proprietà di **** Omissis ****, sita al quarto piano di un edificio residenziale con accesso da via San Paolo n.35. L'appartamento, composto da tre vani, accessori e lastrico solare soprastante di pertinenza al piano 5°, con accesso attraverso androne condominiale e vano scala interno, si sviluppa all'interno di uno stabile la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '60. Sito al piano quarto, prospetta su via San Paolo, su area di condominiale prospiciente la via San Paolo e su corte interna del fabbricato residenziale.

L'immobile è costituito da un vano ingresso-soggiorno-pranzo, un piccolo ripostiglio, due camere di cui una con cabina armadio, un bagno, tre balconi di cui uno con veranda all'interno della quale insiste un angolo cottura. Dall'androne condominiale si ha accesso al corpo scala che conduce al pianerottolo del quarto piano su cui è collocato (a destra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare e la rampa di scale che conduce al piano quinto del lastrico solare pertinenziale. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno comunicante con la veranda con cucina, dal disimpegno si accede alle camere e al bagno. Al balcone sul prospetto principale si ha accesso dal soggiorno, a quello su spazio condominiale si ha accesso dalle camere (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.16).

Appartamento al piano quarto con lastrico solare pertinenziale soprastante, di vani utili tre, categoria catastale A/2 - F/5, composto da: ingresso - soggiorno - pranzo + due camere + cabina armadio + bagno + ripostiglio + balconi + veranda. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 101,64, la superficie utile dei balconi è pari a mq 22,00, la superficie utile della veranda è pari a mq 5,50, la superficie utile della terrazza è di circa 159,00 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 139,15 (cfr allegati n° 3 e n°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 51, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 51, Sub. 101, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 112.088,75

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - secondo semestre anno 2021) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1000,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2021 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 139,15 mq, si avrà:

$\text{mq } 139,15 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 139.150,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 550,00 per l'unità immobiliare in oggetto si ha un reddito annuo lordo di:

$\text{€ } 550,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.600,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

$\text{€ } 6.600,00 - 30 \% = \text{€ } 4.620,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:

$\text{€ } 4.620,00 / 0,035 = \text{€ } 132.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} \text{€ } 139.150,00 + \text{€ } 132.000,00 = \text{€ } 135.575,00$

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:

$\text{€ } 135.575,00 - 15\% = \text{€ } 115.238,75$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano a € 3.150,00.

Pertanto:

$\text{€ } 115.238,75 - \text{€ } 3.150,00 = 112.088,75$

**IN CIFRA TONDA € 112.100,00 - VALORE COMMERCIALE FABBRICATO CIVILE (CATEGORIA A/2
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - F/5 LASTRICO SOLARE)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 19/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gambera Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 Documentazione fotografica
- ✓ A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ A03 Documentazione catastale
- ✓ A04 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ A05 Documentazione ipocatastale riguardante gli immobili
- ✓ A06 Documentazione urbanistica riguardante gli immobili
- ✓ A07 Comunicazioni alle parti interessate
- ✓ A08 Oneri condominiali
- ✓ A09 Nota spese e competenze tecniche