
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.
promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	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 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofgambera@libero.it, PEC francescagiuseppina.gambera@archiworldpec.it, Tel. 328 57 66 234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Alessandro La Marmora n°10 piano 3°

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà del ****Omissis**** sita al piano terzo di un edificio residenziale condominiale con accesso su via Alessandro La Marmora.

L'appartamento, composto da due vani ed accessori, con accesso attraverso corpo scala e ballatoio condominiale, si sviluppa all'interno di uno stabile risalente alla prima metà degli anni '50. Sito al piano terzo, prospetta sulla via Generale Alessandro La Marmora, su cui è presente il cancelletto di accesso allo stabile al civico n°10 e, sul retro, sulla via dell'Adamello.

L'immobile è costituito da un vano ingresso – soggiorno in comunicazione con il vano cucina, una camera da letto matrimoniale, un piccolo vano cieco ricavato dalla separazione del vano cucina, un bagno e un balcone verandato su prospetto interno. Dal cancelletto, attraverso area di pertinenza condominiale, si accede al vano scala dello stabile, dal ballatoio del piano terzo si ha accesso al portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dal vano ingresso – soggiorno si ha accesso alla cucina, al piccolo vano cieco e, attraverso un disimpegno, alla camera da letto matrimoniale e al bagno; dalla cucina si ha accesso al balcone verandato (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.15).

Appartamento al piano terzo, di vani utili tre, categoria catastale A/4, composto da: un piccolo ingresso - soggiorno + cucina + una camera da letto matrimoniale + un piccolo vano cieco + bagno + veranda. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 50,60, la superficie utile della veranda è pari a mq 4,50. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 61,00 (cfr allegati nn°03 e 04).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Alessandro La Marmora n°10 piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte procedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 03/03/2023 ai nn.10105/7797, a favore di ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli

atti. Il pignoramento, del 20.01.2023, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 spettante al debitore esecutato ****Omissis****.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare, a sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con altra unità immobiliare, a ovest con area soprastante la via dell’Adamello e a est con ballatoio condominiale di accesso alle unità immobiliari prospiciente la via Alessandro La Marmora.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,60 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	3,00 m	Terzo
Veranda	4,50 mq	5,00 mq	0,5	2,50 mq	3,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 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
	28	860	35	1	A4	5	3,5 vani	61 mq mq	139,19 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 31/10/2024 sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente consistenti:

- nella variazione degli spazi interni riguardanti la rimozione delle tramezzature delimitanti l'ingresso per la realizzazione di un unico ambiente ingresso-soggiorno;
- nella separazione del vano cucina tramite tramezzatura in cartongesso per la realizzazione di un vano cieco;
- nella realizzazione di una veranda sul balcone del prospetto interno;
- nell'apertura di un finestrino sul prospetto ovest.

PRECISAZIONI

La documentazione prodotta da parte procedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 03/03/2023 ai nn.10105/7797, a favore di "DOVALUE SPA", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 20.01.2023, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 spettante al debitore esecutato Trecarichi Calogero.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dal debitore esecutato e dalla famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali cancelletto di ingresso, corpo scala condominiale e ballatoio di accesso all'unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con soffitti piani e copertura a falde. Le facciate dei prospetti sono intonacate con intonaco civile liscio. La finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato e, in alcune porzioni, è presente un lambris in mosaico di gres porcellanato effetto pietra per un'altezza di 110 cm. I vani presentano un'altezza interna di m 3,00 e di m 2,50-2,60 negli ambienti dove è presente il controsoffitto. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è mediocre. Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture. La pavimentazione di tutti i vani ad eccezione del bagno è in piastrelle di materiale ceramico cm 33x33. La pavimentazione del vano del servizio igienico è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x25. Il rivestimento parietale è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x25 ed è esteso per un'altezza di m 2,25 lungo tutto il

perimetro;

Le pareti dei vani sono tinteggiate con idropittura; il vano cucina presenta un rivestimento parietale costituito da piastrelle ceramiche effetto mosaico in corrispondenza del piano cottura e dei lavelli della cucina;

Le pareti del vano dei servizi igienici al di sopra del rivestimento parietale sono tinteggiate con idropittura;

I soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura, i soffitti del vano ingresso-soggiorno e cucina sono interessati da controsoffittature in cartongesso e faretti;

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri singoli;

Le porte interne sono in legno tamburato;

Il portoncino di accesso è in legno blindato;

Non è presente l'impianto di riscaldamento;

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

L'impianto elettrico è a norma.

Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla relazione notarile agli atti l'immobile è pervenuto al debitore esecutato con "Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Adriana Fiorito del 16/07/1992 rep. 215431, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 18/07/1992 al n.21355 di formalità; favore: ****Omissis**** per 1/1 di piena proprietà; contro: ****Omissis**** per 1/2 di piena proprietà, e ****Omissis**** per 1/2 di piena proprietà".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione n.3045** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 12/07/2012
Reg. gen. 35204 - Reg. part. 3045
Importo: € 34.086,16
A favore di Banco di Roma spa
Contro ****Omissis****
Capitale: € 17.043,08
Rogante: Notaio Adriana Fiorito
Data: 16/07/1992
N° repertorio: 215432
Note: Debitori non datori: ****Omissis**** e ****Omissis****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 03/03/2023

Reg. gen. 10105 - Reg. part. 7797

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Catania, l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della regione Siciliana n.55 del 08.11.1969, ricade in zona territoriale omogenea "F", art. 17 delle N.T.A. in aree destinate ai piani di zona di cui alla legge 18.04.1962 n.167 per l'edilizia economica e popolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione all'interno della quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stata costruita con "Progetto per la costruzione di alloggi popolari da sorgere a Nesima inferiore" presentato dall'ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE DI SAN BERILLO, approvato con provvedimento del sindaco n° 52 del 21 maggio 1954. L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di alcune piccole difformità rispetto alla planimetria di progetto e catastale; dal rilievo effettuato sui luoghi in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti variazioni:

- rimozione delle tramezzature delimitanti l'ingresso per la realizzazione di un unico ambiente ingresso-soggiorno;
- separazione del vano cucina tramite tramezzatura in cartongesso per la realizzazione di un vano cieco;
- apertura di un finestrino sul prospetto ovest.
- realizzazione della veranda su tutta la superficie del balcone a ovest;
- realizzazione di angolo cottura all'interno della veranda.

Così come dichiarato in sede di sopralluogo non sono state effettuate comunicazioni o istanze di tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per le difformità sopra citate.

La difformità relativa alla realizzazione dell'angolo cottura all'interno della veranda non è sanabile, si prevede il ripristino dei luoghi; le difformità relative alla modifica del prospetto per la realizzazione di un finestrino e alla modifica degli spazi interni relative all'ampliamento del vano soggiorno, la realizzazione del vano cieco e la chiusura del balcone per la realizzazione della veranda sono sanabili tramite la presentazione della "CILA" (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n.16 del 10/08/2016, per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003 con pagamento di 25 euro al mq (4,50 x 25,00 euro =112,50 euro), relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato, come prescritto dalla vigente normativa urbanistica e la corresponsione del versamento da effettuarsi a favore del Comune e della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro, prevista per l'omessa denuncia e l'omessa presentazione di comunicazione, la presentazione di un aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla presentazione della CILA in sanatoria e all'aggiornamento catastale. Tali oneri sono quantificabili presuntivamente in € 2.000,00 per la presentazione della CILA corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato più la sanzione pecuniaria di €1000,00 e il costo da versare al comune di € 25 al mq , € 112,50 (€ 25 al mq x 4,50 mq), in € 500,00 per la presentazione della variazione catastale (DOCFA) per un totale di € 3.612,50.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Alessandro La Marmora n°10 piano 3°

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà del sig. ****Omissis**** sita al piano terzo di un edificio residenziale condominiale con accesso su via Alessandro La Marmora. L'appartamento, composto da due vani ed accessori, con accesso attraverso corpo scala e ballatoio condominiale, si sviluppa all'interno di uno stabile risalente alla prima metà degli anni '50. Sito al piano terzo, prospetta sulla via Generale Alessandro La Marmora, su cui è presente il cancelletto di accesso allo stabile al civico n°10 e, sul retro, sulla via dell'Adamello. L'immobile è costituito da un vano ingresso - soggiorno in comunicazione con il vano cucina, una camera da letto matrimoniale, un piccolo vano cieco ricavato dalla separazione del vano cucina, un bagno e un balcone verandato su prospetto interno. Dal cancelletto, attraverso area di pertinenza condominiale, si accede al vano scala dello stabile, dal ballatoio del piano terzo si ha accesso al portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dal vano ingresso - soggiorno si ha accesso alla cucina, al piccolo vano cieco e, attraverso un disimpegno, alla camera da letto matrimoniale e al bagno; dalla cucina si ha accesso al balcone verandato (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.15).

Appartamento al piano terzo, di vani utili tre, categoria catastale A/4, composto da: un piccolo ingresso - soggiorno + cucina + una camera da letto matrimoniale + un piccolo vano cieco + bagno + veranda. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 50,60, la superficie utile della veranda è pari a mq 4,50. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 61,00 (cfr allegati nn°03 e 04).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 860, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

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 sia dell'immobile oggetto di pignoramento che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - primo semestre anno 2024) 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 650,00 euro al mq.

Essendo la superficie commerciale totale mq 61,00, si avrà:

$\text{mq } 61,00 \times \text{€}/\text{mq } 650,00 = \text{€ } 39.650,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 150,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di:

$$€ 150,00 \times 12 \text{ mesi} = € 1.800,00$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :
 $€ 1.800,00 - 30 \% = € 1.260,00$

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

$$€ 1.260,00 / 0,035 = € 36.000,00 \text{ (valore A2)}$$

Dalla media dei due valori si ottiene:

$$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} (€ 39.650,00 + € 36.000,00) = € 37.825,00$$

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha $€ 37.825,00 - 15\% = € 32.151,25$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 3.612,50

$$\text{Pertanto: } € 32.151,25 - 3.612,50 = € 28.538,75$$

IL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLA RELATIVA APPETIBILITÀ COMMERCIALE È PARI AD € 28.000,00 (CIFRA TONDA)

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 24/01/2025

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