
TRIBUNALE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nella Procedura di Liquidazione- n. 2038/2022 del R.G.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 – APPARTAMENTO ubicato a PATERNO' (CT) - Via GIAN BATTISTA NICOLOSI N.67/f piano SECONDO E TERZO	3
Lotto 1.....	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
Provenienza.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Lotto 1	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 30/06/2022, 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 .

PREMESSA

I beni acquisiti alla procedura di liquidazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento sito a Paternò (CT) - Via Gian Battista Nicolosi n.67/F piano secondo e terzo in catasto fabbricati al foglio 60, particella 6700 sub.5;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO A PATERNO' (CT) - VIA GIAN BATTISTA NICOLOSI N.67/F PIANO SECONDO E TERZO

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di ****Omissis****, sita al secondo e terzo piano (con terrazzo a livello) di una unità edilizia con accesso da via Gian Battista Nicolosi n.67/F.

L'appartamento, composto da sei vani ed accessori con accesso attraverso androne condominiale e vano scala interno, si sviluppa all'interno di un edificio la cui costruzione risale alla prima metà degli anni '60. Sito al piano secondo e terzo, prospetta su via Gian Battista Nicolosi e su cortile interno.

L'immobile è costituito da un vano soggiorno, una cucina, tre camere, un piccolo vano, due bagni, due ripostigli, una lavanderia in veranda, due balconi e un terrazzo (comune) al piano terzo. Dall'androne condominiale (un corridoio stretto e lungo) si ha accesso al corpo scala che conduce al pianerottolo del secondo piano su cui è collocato il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno (che si affaccia su via Gian Battista Nicolosi) comunicante con la camera da letto con il piccolo vano e con la cucina (che si affaccia su cortile interno) dalla quale si accede al bagno e al ripostiglio; dalla scala interna che conduce al terzo piano, si ha accesso al corridoio che disimpegna due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Dalle due camere si ha accesso al terrazzo comune, accessibile anche tramite corpo scala comune alle unità immobiliari presenti all'interno dello stesso fabbricato. (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.22).

Appartamento al piano secondo e terzo, di vani utili sei, categoria catastale A/2, composto da: ingresso + soggiorno + cucina + piccolo vano + 2 bagni + veranda- lavanderia + due ripostigli + due balconi + terrazzo comune. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 131,00, la superficie utile della veranda è pari a mq 2,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 13,80. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 165,00 (cfr allegati n° 3, n°4).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito a Paternò (CT) - Via Gian Battista Nicolosi n.67/F piano secondo e terzo in catasto fabbricati al foglio 60, particella 6700 sub.5;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene a:

- ****Omissis****

- ****Omissis****

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra ditta, a sud con vano scala e altra ditta, a ovest con la via Gian Battista Nicolosi e ad est con vano scala e cortile interno al piano secondo e con vano scala, cortile interno e altra ditta al piano terzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	131,00 mq	159,50 mq	1,00	159,50 mq	2,95 m	2°-3°
Veranda	200 mq	2,00 mq	0,5	1,00 mq		2°
Balconi	13,80 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq		2°
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona centrale del nucleo storico di Paternò, in prossimità della via Vittorio Emanuele, arteria principale sulla quale insistono esercizi commerciali di vario genere quali supermercati, piccole botteghe, tabacchi, bar, panifici ed esercizi per la ristorazione. La zona sulla quale insiste l'immobile, è caratterizzata da edilizia storica ed edilizia di sostituzione risalente agli anni '50-60; nelle vicinanze sono presenti scuole, chiese, uffici e tutti i servizi legati alla residenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	6700	5		A/2	3	8 vani	169,00 mq	578,43	2°-3°	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di piccole variazioni consistenti nell'apertura di una porta sul pianerottolo del piano secondo, nella sostituzione della scala a chiocciola di collegamento dei piani con una scala in legno ad una rampa, nella modifica di alcune tramezzature al piano terzo e nella realizzazione di una veranda su cortile interno.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

L'immobile presenta l'ingresso al civico n° 67/F in comune con le unità immobiliari al piano terra e al piano terzo e il terrazzo di pertinenza comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità edilizia all'interno della quale è presente l'unità immobiliare in questione presenta una struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio con copertura piana. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. I vani al piano secondo presentano un'altezza interna di m 2,95, al piano terzo di m 2,85.

L'appartamento è esposto a ovest.

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

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione di tutti i vani ad esclusione del bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm 52,00 x 52,00, la pavimentazione del bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm 30x30 e rivestimento cm 40x25, il rivestimento della cucina è in piastrelle di gres porcellanato cm 10x10; la pavimentazione dei balconi è in piastrelle di segato di marmo cm 40x40 con fascia di marmo di Carrara da cm 18 e, nel balcone sul prospetto interno in piastrelle di materiale ceramico cm 10x20 con fascia di marmo di Carrara da cm 18.

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

Le porte interne sono in legno di radica;

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

E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio;
L'impianto idrico a servizio di cucina e bagni è realizzato sottotraccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dai sig.ri [REDACTED] che lo abitano con i figli.

PROVENIENZA

Ai sig.ri ****Omissis****, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno della piena proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita in Notaio Marco Cannizzo del 20/2/2013 rep. n. 52381, raccolta n. 31749 da potere di ****Omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 871 Registro Generale 12926
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 52382/31750 del 20/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 987 del 14/03/2013
- ISCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro Particolare 987 Registro Generale 15314
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 52382/31750 del 20/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 871 del 2013

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Paternò, l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato con D. Dir. N. 483 del 05/05/2003, presa d'atto con Delibera di C.C. n. 6 del 13/01/2005, ricade in zona "A", Centro Storico, delle N. di A. del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto, realizzato nella prima metà negli anni '60, con progetto approvato in data 20/10/1961, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (L. n°47/85) del 18/12/2012 per la costruzione del piano secondo in difformità rispetto al progetto originario e per la realizzazione del piano terzo; Abitabilità n°17 del 13/02/2013. Attualmente presenta alcune difformità rispetto al progetto in sanatoria che consistono:

- nell'apertura di una porta sul pianerottolo del piano secondo;
- nella sostituzione della scala a chiocciola di collegamento dei piani con una scala in legno ad una rampa;

- nella modifica di alcune tramezzature al piano terzo;
- nella realizzazione di una veranda su cortile interno;

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico urbanistico di Paternò non è stata riscontrata la presenza di istanze tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per le difformità sopracitate.

Le variazioni relative all'apertura della porta, alla sostituzione della scala a chiocciola e alla modifica delle tramezzature al piano secondo sono sanabili tramite la presentazione della "CILA" in sanatoria (Comunicazione Inizio lavori Asseverata) a firma di un tecnico abilitato.

Essa costituisce domanda di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, a seguito di pagamento di diritti di segreteria e della sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro.

La realizzazione della veranda è sanabile tramite la presentazione della "CILA" (Comunicazione Inizio lavori Asseverata) in sanatoria 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 (2,00 x 50,00 euro =100,00 euro) e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro ai sensi dell'articolo 3, comma 5 L.R. 16/2016.

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle modifiche interne e per la realizzazione della veranda. Tali oneri sono quantificabili presuntivamente in € 1.000,00 (sanzione pecuniaria), 100,00 euro (pagamento oneri veranda) più un costo presuntivo di € 2.000,00 per la presentazione delle pratiche corredate dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, per un totale di € 3.100,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento sito a Paternò (CT) - Via Gian Battista Nicolosi n.67/F piano secondo e terzo in catasto fabbricati al foglio 60, particella 6700 sub.5;

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di ****Omissis****, sita al secondo e terzo piano (con terrazzo a livello) di una unità edilizia con accesso da via Gian Battista Nicolosi n.67/F.

L'appartamento, composto da sei vani ed accessori con accesso attraverso androne condominiale e vano scala interno, si sviluppa all'interno di un edificio la cui costruzione risale alla prima metà degli anni '60. Sito al piano secondo e terzo, prospetta su via Gian Battista Nicolosi e su cortile interno.

L'immobile è costituito da un vano soggiorno, una cucina, tre camere, un piccolo vano, due bagni, due ripostigli, una lavanderia in veranda, due balconi e un terrazzo (comune) al piano terzo. Dall'androne condominiale (un corridoio stretto e lungo) si ha accesso al corpo scala che conduce al pianerottolo del secondo piano su cui è collocato il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno (che si affaccia su via Gian Battista Nicolosi) comunicante con la camera da letto con il piccolo vano e con la cucina (che si affaccia su cortile interno) dalla quale si accede al bagno e al ripostiglio; dalla scala interna che conduce al terzo piano, si ha accesso al corridoio che disimpegna due camere da letto, un bagno e un

ripostiglio. Dalle due camere si ha accesso al terrazzo comune, accessibile anche tramite corpo scala comune alle unità immobiliari presenti all'interno dello stesso fabbricato. (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.22).

Appartamento al piano secondo e terzo, di vani utili sei, categoria catastale A/2, composto da: ingresso + soggiorno + cucina + piccolo vano + 2 bagni + veranda-lavanderia + due ripostigli + due balconi + terrazzo comune. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 131,00, la superficie utile della veranda è pari a mq 2,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 13,80. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 165,00 (cfr allegati n° 3, n°4). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 6700, Sub. 5, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 - 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 850,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2021 e alla ricerca di mercato) Essendo la superficie commerciale totale 165,00 mq, si avrà:
mq 165,00 x €/mq 900,00 = € 148.500,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 500,00 per l'unità immobiliare in oggetto, si ha un reddito annuo lordo di:
€ 500,00 x 12 mesi = € 6.000,00
Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :
€ 6.000,00 - 30 % = € 4.200,00
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3 % il valore sarà di:
€ 4.200,00 / 0,03 = € 140.000,00 (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} € 148.500,00 + € 140.000,00 = € 144.250,00$$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano a € 3.100,00.

Il valore dell'immobile pertanto è di € 144.250,00- € 3.100,00 = € 141.150,00

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:
€ 141.150,00- 15%= € 119.977,50

IN CIFRA TONDA € 120.000,00 - VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (CATEGORIA A/2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE)

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 26/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° A01 Documentazione fotografica
- ✓ N° A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° A03 Documentazione catastale
- ✓ N° A04 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ N° A05 Documentazione ipocatastale
- ✓ N° A06 Documentazione urbanistica
- ✓ N° A07 Nota spese e competenze tecniche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it