
TRIBUNALE DI CATANIA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nella PROCEDURA DI SEQUESTRO n.11/2015, ruolo seq. 121/2015 incardinata presso il Tribunale di Catania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 – APPARTAMENTO ubicato IN ACIREALE (CT) - Via PORCELLANA N 9, piano PRIMO	3
Lotto 1	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
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 29/11/2023, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c .

PREMESSA

I beni acquisiti al fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Acireale (CT) – Via Porcellana n°9 piano primo in catasto fabbricati al foglio 61, particella 654 sub.6;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO IN ACIREALE (CT) - VIA PORCELLANA N 9. PIANO PRIMO

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dell'“*Omissis*”, sita al piano primo di un edificio residenziale con accesso da via Porcellana n.9. L'appartamento, composto da cinque vani ed accessori con accesso attraverso androne condominiale e vano scala interno, si sviluppa all'interno di un edificio di vecchia costruzione (antecedente al 1942) ristrutturato e ampliato nel 1985. Sito al piano primo, prospetta su cortile interno di pertinenza dell'immobile sottostante e sulla via Porcellana.

L'immobile è costituito da un ampio vano ingresso-soggiorno, due camere da letto, un ampio ambiente cucina-pranzo, una lavanderia, tre balconi su via Porcellana e un balcone con piccolo terrazzo sul cortile interno. Dal civico n°9 si accede all'androne condominiale e al corpo scala che conduce al pianerottolo del primo piano su cui è collocato il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno attraverso cui si accede al disimpegno che conduce alle due camere da letto, ai due bagni e alla sala da pranzo – cucina da cui si accede al vano lavanderia. Ai balconi sul prospetto principale si accede dal soggiorno e dalla camera adiacente, al balcone sul cortile e al terrazzino coperto si ha accesso dalla cucina, dalla sala pranzo e da una delle due camere da letto (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.20).

Appartamento al piano primo, di vani utili cinque, categoria catastale A/2, composto da: soggiorno + cucina - pranzo + due camere + lavanderia + bagno + quattro balconi + terrazzino coperto. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 124,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 21,75. La superficie utile del terrazzino coperto è pari a mq 22,90. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 166,95 (cfr allegati n°2 e n° 3).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Acireale (CT) – Via Porcellana n°9 piano primo in catasto fabbricati al foglio 61, particella 654 sub.6;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene a:

- ****Omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Porcellana, a sud con cortile interno di pertinenza dell'unità immobiliare sottostante (a piano terra), a ovest e ad est con altre unità immobiliari di altre ditte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	124,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	3,10 m	primo
balconi	21,75 mq	22,00 mq	0,3	6,60 mq		primo
Terrazzino coperto	22,90 mq	24,50 mq	0,3	7,35 mq		primo
Totale superficie convenzionale:				166,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,95 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona centrale del comune di Acireale, in prossimità della chiesa di san Biagio, a pochi passi dal centro cittadino e dalla Piazza Duomo, La zona sulla quale insiste l'immobile è caratterizzata da edilizia storica, nella 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
	61	654	6		A/2	8	6,5 vani	165,00 mq	570,68	primo	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di una piccola difformità consistente nella presenza della tettoia a copertura del terrazzino (non indicata nella planimetria).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di conservazione; sono presenti tracce di umidità con perdita di intonaco sul soffitto del vano lavanderia e sul soffitto della camera adiacente, piccole lesioni sulla parete del vano lavanderia in corrispondenza dell'architrave della porta; il corrimano in ferro del balcone sul cortile interno appare corroso e in stato di evidente degrado strutturale.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta l'ingresso al civico n° 9, l'androne e il corpo scala in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno dell'unità edilizia.

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 mista: in muratura e cemento armato con copertura a spioventi e in parte piana. Le pareti esterne presentano per tutto lo sviluppo del piano terra un rivestimento in pietra e la parte soprastante è intonacata con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tintecciato con pittura decorativa. I vani presentano un'altezza interna di m 3,10.

L'unità immobiliare è esposta a nord.

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

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione degli ambienti ad esclusione del bagno prospiciente il cortile interno è in piastrelle di marmo cm 47x47, la pavimentazione del bagno prospiciente il cortile interno è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, il rivestimento parietale, in entrambi i bagni, esteso per un'altezza di m 2,00 è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20; il rivestimento della cucina è in piastrelle di gres porcellanato cm 10x10, presente in corrispondenza del piano cottura per un'altezza di 80.

La pavimentazione del terrazzo e dei balconi è in piastrelle di materiale ceramico cm 28x15.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con persiane (stato di manutenzione mediocre);

Le porte interne sono in legno con specchiature;

Il portoncino blindato 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 bagno è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 22/03/2011 - Registro Particolare 2112 Registro Generale 15018
Pubblico ufficiale PATANE' PATRIZIA Repertorio 12040/7169 del 18/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 21/03/2012 - Registro Particolare 12519 Registro Generale 15170
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 207 del 16/02/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 18076 Registro Generale 24820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 121/2015 del 29/06/2015
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO SEQUESTRO
- TRASCRIZIONE del 07/02/2019 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 4574
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO UFFICIO MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 76/2016
del 24/04/2018
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI CONFISCA IRREVOCABILE

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Acireale (CT), l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G. visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato con D. Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n.20 del 18/01/2005 dall'A.R.T.A. di Palermo ricade in Z.T.O. "A1" CENTRO STORICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità edilizia all'interno della quale insiste l'immobile in oggetto è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967, in data 23/02/1986 è stata rilasciata Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria dal Sindaco di Acireale, in data 01/03/1995 con prot. 7228 pratica n. 3106 è stata presentata istanza di sanatoria per interventi di ristrutturazione e ampliamento eseguiti in assenza di Concessione Edilizia; a seguito di verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico sezione antiabusivismo edilizio è stato possibile appurare che per il rilascio della concessione in sanatoria succitata è necessaria la presentazione della documentazione individuata nella "Determinazione n. 1425 del 08/08/2008"; non è stata riscontrata la presenza di istanze tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per la realizzazione della tettoia in legno a copertura del terrazzino prospiciente il cortile interno.

La suddetta variazione è sanabile 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 e art. 20 L.R. n.4/2003 a seguito di pagamento di diritti di segreteria, della sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro e del pagamento di 50,00 euro al mq.

Pertanto per le ragioni sopra esposte si può affermare che sull'immobile in questione, verosimilmente, ad oggi gravano gli oneri relativi alla produzione e presentazione della documentazione mancante (quantificabili presuntivamente in € 1.500) e alla regolarizzazione della tettoia a copertura del terrazzino prospiciente il cortile interno quantificabili presuntivamente in € 1.000,00 (sanzione pecuniaria), in € 1.150,00 (50,00 x 23,00 mq) più un costo presuntivo di €

1.500,00 per la presentazione della pratica corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, per un totale di € 5.150,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento in Acireale (CT) – Via Porcellana n°9 piano primo in Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 654 sub.6;

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dell'“***Omissis**”, sita al piano primo di un edificio residenziale con accesso da via Porcellana n.9.

L'appartamento, composto da cinque vani ed accessori con accesso attraverso androne condominiale e vano scala interno, si sviluppa all'interno di un edificio di vecchia costruzione (antecedente al 1942) ristrutturato e ampliato nel 1985. Sito al piano primo, prospetta su cortile interno di pertinenza dell'immobile sottostante e sulla via Porcellana.

L'immobile è costituito da un ampio vano ingresso-soggiorno, due camere da letto, un ampio ambiente cucina-pranzo, una lavanderia, tre balconi su via Porcellana e un balcone con piccolo terrazzo sul cortile interno. Dal civico n°9 si accede all'androne condominiale e al corpo scala che conduce al pianerottolo del primo piano su cui è collocato il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno attraverso cui si accede al disimpegno che conduce alle due camere da letto, ai due bagni e alla sala da pranzo – cucina, da quest'ultima si accede al vano lavanderia. Ai balconi sul prospetto principale si accede dal soggiorno e dalla camera adiacente, al balcone sul cortile e al terrazzino coperto si ha accesso dalla cucina, dalla sala pranzo e da una delle due camere da letto (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.20).

Appartamento al piano primo, di vani utili cinque, categoria catastale A/2, composto da: soggiorno + cucina - pranzo + due camere + lavanderia + bagno + quattro balconi + terrazzino coperto. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 124,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 21,75. La superficie utile del terrazzino coperto è pari a mq 22,90. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 166,95 (cfr allegati n°3 e n° 4).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 654, Sub. 6, 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 stima che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - primo semestre anno 2023) 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 800,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 1° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 166,95 mq, si avrà:

$\text{mq } 166,95 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 133.560,00$ (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:

$\text{€ } 500,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6000,00$

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

$\text{€ } 6.000,00 - 30 \% = \text{€ } 4.200,00$

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

$\text{€ } 4.200,00 / 0,035 = \text{€ } 120.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} \text{€ } 133.560,00 + \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 126.780,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano a € 5.150,00.

Il valore dell'immobile pertanto è di €126.780,00- € 5.150,00= € 121.630,00

Operando una riduzione del 20% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:

$\text{€ } 121.630,00 - 20\% = \text{€ } 97.224,00$

IN CIFRA TONDA € 97.000,00 - VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO (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 15/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° A01 Documentazione fotografica
- ✓ N° A02 Documentazione catastale
- ✓ N° A03 Rilievo planimetrico con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ N° A04 Documentazione ipocatastale
- ✓ N° A05 Documentazione urbanistica
- ✓ N° A06 Nota spese e competenze tecniche