

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**N R.G. 4022/2022 V. G..**

**PRESIDENTE DOTT. ROBERTO CORDIO**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

L'Ill.mo Presidente della Sesta Sezione del Tribunale di Catania, Dott. Roberto Cordio, su istanza del Liquidatore del Patrimonio della procedura in epigrafe, Avv. Valentina Armenia, esaminati gli atti di causa e ritenuto di dover procedere alla stima del bene di proprietà dei sovra indebitati "Omissis", nominava quale Esperto estimatore il sottoscritto Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 282.

\*\*\*\*\*

**L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Si tratta di un appartamento per civile abitazione ubicato in Catania, via Petrella n. 121, posto al piano primo senza ascensore, di proprietà dei Sig.ri "Omissis", coniugi in regime di separazione dei beni.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale dell'immobile oggetto di accertamento e copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di indagine, ha provveduto a svolgere una ispezione dello stesso, verificando la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi e svolgendo altresì

un rilievo fotografico degli stessi (cfr. allegato). Successivamente si è provveduto a svolgere le indagini di natura economica presso tecnici della zona, agenzie immobiliari e su siti specializzati nel mercato immobiliare locale.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatogli, si rilascia la seguente relazione.

\*\*\*\*\*

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso abitativo di tipo economico (A/3), facente parte di un corpo di fabbrica di maggiore dimensione, ubicato all'interno dell'area urbana del Comune di Catania.

Sulla scorta di quanto rilevato si identifica di seguito l'immobile oggetto di indagine.

### **IDATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, è così catastalmente individuata al suddetto Comune censuario:

#### **CATASTO FABBRICATI del Comune di Catania (CT)**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Tot.	Rendita
15	635	3	A/3	6	vani 6,5	mq 127	€ 721,75

In ditta ai Sig.ri "Omissis", per la quota di proprietà  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica allegata).

L'immobile è perfettamente allibrato presso l'Agenzia del Territorio ed è dotato di idonea planimetria catastale che raffigura ed identifica i luoghi (cfr. planimetria allegata).

\*\*\*\*\*

### **REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

Dalla disamina della documentazione fornita ed acquisita dall'Agenzia del Territorio e da quanto riportato nell'atto di compravendita che si allega alla presente, si evince che

l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, facente parte di un

corpo di fabbrica di maggiore consistenza, ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Catania, risulta essere perfettamente censita in visura catastale ed è dotata di idonea planimetria catastale che rappresenta i luoghi oggetto di indagine. L'appartamento e l'intero corpo di fabbrica di cui è parte, è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n. 213 rilasciata dal Comune di Catania in data 14.04.1957, L'immobile risulta altresì dotato del certificato di Abitabilità rilasciato, sempre dal Comune di Catania, in data 17.06.1962 (cfr. atto di provenienza che si allega alla presente).

L'immobile è pertanto commercializzabile, allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania ed è dotato di idonea planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

**Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3), ubicato in Catania, Via Petrella n. 121/A, al primo piano senza ascensore, scala A, interno 4, di 6,5 vani catastali, pari a complessivi mq 127 di superficie commerciale.**

L'immobile oggetto di stima, catastalmente identificato come interno 4, è ubicato in Catania, al piano primo senza ascensore della Via Petrella n. 121/A. Confina con il vano scala, con limitrofo appartamento identificato come interno 3 e con muri perimetrali.

L'unità immobiliare ricade all'interno della perimetrazione urbana dell'abitato comunale, lungo la Via Petrella, posta quasi ad angolo con la Via Vezzosi, a poca distanza dalla Piazza Michelangelo, dal Viale Vittorio Veneto ed in prossimità della Via Duca degli Abruzzi, in un'area dell'abitato caratterizzato da edifici di vecchia e nuova realizzazione con destinazione residenziale principalmente di tipo economico/popolare, con anche la presenza di alcune antiche dimore della vecchia

Dott. Agr. Luciano Marino  
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania - tel/fax: 095/384936

PEC: Lmarino@opan.computer.it

borghesia, oggi del tutto restaurate. L'area è servita da tutte le infrastrutture di tipo primario e secondario, in prossimità di scuole e di esercizi commerciali.

Si tratta di una zona dell'abitato comunale ricadente nel quartiere denominato "Picanello", che negli ultimi anni ha subito un certo interesse dal mercato immobiliare per la peculiare posizione di vicinanza alle principali arterie stradali (circonvallazione, ingresso autostradale ed area lungomare), con una sempre più valida richiesta di immobili sia ad uso residenziale che commerciale.

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad una empirica rappresentazione dell'areale cittadino in cui l'immobile ricade, indicandolo approssimativamente sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth (cfr. foto aerea allegata).

L'immobile, da ritenersi indivisibile in funzione della particolare struttura ed edificazione, al momento del sopralluogo eseguito era del tutto arredato ed occupato dai Sig.ri "Omissis" proprietari.

Ai fini della determinazione della superficie dell'immobile oggetto di accertamento lo scrivente tecnico ha proceduto a svolgere nel corso della ispezione effettuata alcune misurazioni dei locali avvalendosi di misuratore laser per verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale appurandone l'attendibilità. Per quanto attiene la superficie commerciale dell'immobile è stata presa in considerazione quella identificata nella visura catastale pari a mq 127, comprensivi del ragguaglio delle aree scoperte. Superficie questa che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto.

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione tecnica anche a chi non conosce i luoghi oggetto di indagine, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno per

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax: 095/384936

chiarezza di esposizione, preliminarmente procedere ad una loro sintetica descrizione, facendo riferimento al rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo ed alla planimetria catastale (cfr. allegati).

L'immobile in oggetto, come prima riferito, è costituito da una unità immobiliare della **superficie commerciale complessiva di mq 127** (superficie questa che comprende – per ragguaglio- anche le superfici delle aree libere costituite dai balconi interni e di quelli esterni). È posto al primo piano senza ascensore di uno stabile di tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio di cui la unità immobiliare è parte è un vecchio edificio che presenta buone condizioni di manutenzione sia del prospetto esterno che di quello interno.

Al corpo di fabbrica si accede dal civico 121/A della Via Petrella. Dal portone di accesso dalla pubblica via, si giunge, attraverso una piccola rampa di scale, al corpo di scale principale che permette l'accesso ai vari piani (cfr. foto allegate).

Al primo piano lato destro del corpo di scale, è posto l'appartamento oggetto di ispezione. L'immobile è perfettamente rappresentato dalla allegata planimetria catastale, alla quale per facilità di rappresentazione si farà di seguito esplicito riferimento (cfr. allegato). L'appartamento ha una conformazione pressoché rettangolare con un corridoio centrale che divide in due porzioni l'immobile e consente l'accesso ai vari vani. Dalla porta di ingresso, posta al pianerottolo del primo piano si accede direttamente ad un piccolo vano di ingresso da cui si diparte il corridoio di collegamento ai vari vani che si sviluppa con andamento Est/Ovest. Dal piccolo ingresso si accede lungo il lato destro (lato Sud dell'appartamento) ad un locale cucina ed un vano soggiorno entrambi dotati di un balconcino avente affaccio lungo il lato interno condominiale. In riferimento ai detti luoghi occorre evidenziare che i vani sono stati messi in collegamento diretto mediante una apertura ad arco della

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino  
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania - tel/fax: 095/384936

originaria parete divisoria (ancora rappresentata nella planimetria catastale), presumibilmente per una migliore effettiva godibilità degli spazi. Detta apertura non costituisce abuso in quanto non determina alcun aumento di cubatura. Si rileva invece che, lungo il balconcino interno sono presenti alcune strutture precarie "a veranda" presumibilmente realizzate in assenza delle necessarie autorizzazioni. In quella posta lungo l'estremo lato Est è stato altresì ricavato arbitrariamente un piccolo box doccia ed un WC. In riferimento a queste strutture abusive, che determinano un aumento di volume e di modifica del prospetto, che richiedono pertanto un permesso di costruzione e/o le relative autorizzazioni, lo scrivente tecnico determinerà di seguito un costo forfettario di demolizione che verrà detrattato al più probabile valore di mercato dell'intero immobile determinato.

Proseguendo sempre lungo il lato Sud dell'appartamento, così come fedelmente riprodotto nella allegata planimetria, sono presenti un grande locale WC, dotato di apparecchiatura sanitaria completa di doccia, ed un grande vano letto, anch'esso con balcone con affaccio lungo il lato interno condominiale (cfr. foto allegate).

I locali posti invece a sinistra del corridoio, sono composti da tre distinti vani, di cui uno dotato di finestra e gli altri due di balcone sulla via principale (lato Nord). Si tratta di due vani letto e di un vano adibito a salone (cfr. planimetria e foto allegate).

\*\*\*\*\*

### **RIFINITURE E STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile oggetto di indagine, al momento del sopralluogo eseguito si presentava di un buono stato di conservazione ed evidentemente aveva subito in passato una completa ristrutturazione poiché non presenta di certo le caratteristiche e le rifiniture del periodo di realizzazione. La pavimentazione è a tappeto in finto parquet (laminato), tranne nel locale WC dove sia il pavimento che le pareti sono rivestite con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino  
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania - tel/fax: 095/384936

PEC: L.marino@anon.confeser.it

mattonelle di ceramica; le pareti sono intonacate con intonaco civile; gli infissi interni in legno tamburato e vetri; gli infissi esterni in alluminio e vetro camera di buona fattura. L'impianto idrico ed elettrico sono chiaramente sottotraccia. L'appartamento non è dotato di riscaldamento autonomo, alcuni vani sono dotati di climatizzatori caldo/freddo. La luminosità e l'arieggiamento di tutti i locali sono buoni. Le condizioni rilevate sono quelle raffigurate nel rilievo fotografico (cfr. foto allegate).

\*\*\*\*\*

### **PARTE ESTIMATIVA**

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché

sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione. Per quanto riguarda l'unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie.

\*\*\*\*\*

## LA STIMA

**Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3), ubicato in Catania, Via Petrella n. 121/A, al primo piano senza ascensore, scala A, interno 4, di 6,5 vani catastali, pari a complessivi mq 127 di superficie commerciale.**

L'immobile oggetto di indagine, come riferito in sede di descrizione presenta una Superficie Commerciale di mq 127 e presenta buone condizioni di manutenzione, unitamente all'intero corpo di fabbrica di cui è parte. Dalla disamina dell'atto di acquisto, che si allega alla presente relazione, si evince che lo stesso è stato oggetto di compravendita, nell'anno 2010, verso la fine dell'epoca della "bolla immobiliare", che ha registrato i più alti valori di mercato, per un valore di € 200.000,00, pari quindi ad un valore di circa €/mq 1.500,00.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato quello che risulta essere oggi il valore di mercato a metro quadro per gli immobili simili per ubicazione, avente una simile dimensione. Questi sono venduti mediamente con valori che variano da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.300,00 circa in base alla esposizione ed alle condizioni generali, in coerenza anche con i principali borsini immobiliari.

In riferimento all'appartamento in oggetto, pur avendo rilevato buone condizioni di manutenzione, essendo l'immobile privo di ascensore, si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore medio pari ad €/mq 1.200,00

Sulla scorta di quanto sopra si avrà pertanto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino  
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax: 095/384936

PEC: Lmarino@spn-confece.it

sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie.

\*\*\*\*\*

## LA STIMA

**Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione di tipo economico**

**(A/3), ubicato in Catania, Via Petrella n. 121/A, al primo piano senza ascensore, scala A, interno 4, di 6,5 vani catastali, pari a complessivi mq 127 di superficie commerciale.**

L'immobile oggetto di indagine, come riferito in sede di descrizione presenta una Superficie Commerciale di mq 127 e presenta buone condizioni di manutenzione, unitamente all'intero corpo di fabbrica di cui è parte. Dalla disamina dell'atto di acquisto, che si allega alla presente relazione, si evince che lo stesso è stato oggetto di compravendita, nell'anno 2010, verso la fine dell'epoca della "bolla immobiliare", che ha registrato i più alti valori di mercato, per il prezzo oggetto di contrattazione di € 200.000,00, pari quindi ad un valore di circa €/mq 1.500,00.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato quello che risulta essere oggi il valore di mercato a metro quadro per gli immobili simili per ubicazione, avente una simile dimensione. Questi sono venduti mediamente con valori che variano da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.300,00 circa in base alla esposizione ed alle condizioni generali, in coerenza anche con i principali borsini immobiliari.

In riferimento all'appartamento in oggetto, pur avendo rilevato buone condizioni di manutenzione, essendo l'immobile privo di ascensore, si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore medio pari ad €/mq 1.200,00

Sulla scorta di quanto sopra si avrà pertanto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino  
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania - tel/fax: 095/384936

PEC: Lmarino@opn.confind.it

mq 127 x €/mq 1.200,00 = € 152.400,00

Sottraendo al superiore valore, i costi forfettariamente determinati per la eliminazione dell'abuso rilevato lungo il balconcino lato interno (lato Sud), stimati in complessivi € 2.000,00 (salvo diverse e/o migliori determinazioni in corso d'opera), si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, nelle condizioni in cui si presentava al momento del sopralluogo, determinato in complessivi **€ 150.000,00 in**

**ASTE**  
**cifra tonda.**  
**GIUDIZIARIE.it**

\*\*\*\*\*

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., rassegno la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta concessa e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania

17.01.2023

L'Esperto

Dott. Agr. Luciano Marino

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Dott. Agr. Luciano Marino  
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania - tel/fax: 095/384936

PEC: Lmarino@opan.computer.it