

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



Codice fiscale



Nata a



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
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	7
Stima / Formazione lotti	8

In data 02/04/2024, 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 07/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Ugo La Malfa n°25 (già via Generale Armando Diaz n°25), piano 1°

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di [REDACTED], sita al piano primo di un edificio residenziale con accesso da via Ugo La Malfa n.25 (già via Generale Armando Diaz n°25). L'appartamento, composto da cinque vani ed accessori con accesso da androne attraverso giardino e corpo scala condominiali, si sviluppa all'interno di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '80. Sito al piano primo, prospetta su aree soprastanti giardini di pertinenza esclusiva al piano terra, antistanti il fabbricato.

L'immobile è costituito da una saletta di ingresso, da un ampio salone, da un corridoio che disimpegna la cucina, tre camere, un bagno e una lavanderia. Dal vano soggiorno si ha accesso al balcone esposto a ovest, dal vano cucina e da una delle camere si ha accesso al balcone sul fronte est. Dalla lavanderia si ha accesso al balcone sul fronte sud. Dal vialetto e dalla scalinata condominiale si ha accesso all'androne su cui è collocato (a destra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al salone sulla destra e un lungo corridoio a sinistra che consente l'accesso alle camere, alla cucina, alla lavanderia e al bagno (cfr allegato n° 01 foto).

Appartamento al piano primo, di vani utili cinque, categoria catastale A/2, composto da: ingresso + corridoio + salone + tre camere + bagno + lavanderia + cucina + due balconi. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 108,00, la superficie utile dei balconi è pari a circa mq 20,60. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 133,00 (cfr allegati n° 3 e n° 4).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Ugo La Malfa n°25 (già via Generale Armando Diaz n°25), piano 1°

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 11/04/2022 ai nn. 15982/12093, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 22.03.2022, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord in parte con unità immobiliare di proprietà altra ditta e in parte con corpo scala, a sud in parte con area soprastante pertinenza condominiale e area soprastante pertinenza esclusiva al piano terra, ad ovest in parte con corpo scala e in parte con area soprastante pertinenza esclusiva al piano terra, ad est con area soprastante pertinenza esclusiva al piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	126,40 mq	1	126,40 mq	2,75 m	1°
Balconi	20,60 mq	22,10 mq	0,3	6,60 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 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
	20	1240	7		A2	4	6,5 vani	129,00 mq	738,53 €	1°	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero a seguito dello sgombero di oltre quaranta felini effettuato in data 12/12/2024 da parte dell'Unità Operativa di Igiene Pubblica di Catania su segnalazione di "illeciti igienico-sanitari", a carico del debitore esecutato, dapprima da parte dell'avvocato [redacted] per conto dei condomini di via Ugo La Malfa in data 08/06/2023 e poi su richiesta di intervento da parte dello scrivente CTU alle autorità competenti in data 17/05/2024.

In data 03/04/2025, come comunicato dal custode giudiziario nominato dal G.E. a mezzo pec allo scrivente CTU, venivano ultimate le operazioni di sanificazione dell'immobile, divenendo quindi possibile effettuare il sopralluogo in data 09/04/2025 (cfr. allegato 08).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in cattivo stato di conservazione essendo stato occupato per anni da numerosi felini; nonostante la rimozione degli animali e delle loro deiezioni (che hanno comportato l'ammaloramento delle finiture delle superfici orizzontali e verticali) e l'intervento di sanificazione ultimato in data 03/04/2025 l'immobile, in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 09/04/2025, presentava ancora esalazioni maleodoranti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile quali verde di pertinenza condominiale, scalinata di accesso e androne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in questione presenta una struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio con copertura a spioventi. 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, con intonaco plastico (corridoio) e carta da parati (vano soggiorno). I vani presentano un'altezza interna di m 2,75.

L'appartamento è esposto a sud.

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione di tutti i vani ad esclusione del bagno è in piastrelle di materiale ceramico cm 33x33, la pavimentazione del bagno è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20 come il rivestimento, esteso per un'altezza di circa m 2,20; il rivestimento della lavanderia è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20 anch'esso esteso per un'altezza di m 2,20; il rivestimento della cucina, presente lungo tutto il perimetro della stanza ed esteso per un'altezza di m 2,20 è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, la pavimentazione dei balconi è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x10.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo con avvolgibili in materiale plastico, sono presenti grate in ferro in corrispondenza del vano cucina (cattivo stato di manutenzione);

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature;

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

E' presente l'impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia con radiatori in alluminio;

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla relazione notarile agli atti "all'esecutata" [redacted] "la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Catania Foglio 20 Particella 1240 Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 16/02/2007 Numero di repertorio 42971/7011 Notaio TORRESI SALVATORE Sede CATANIA trascritto il 20/02/2007 nn. 12171/7499 da potere di [redacted] Codice fiscale [redacted]

All'esecutata [redacted] ed a [redacted] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Catania Foglio 20 Particella 1240 Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 06/12/1988 Numero di repertorio 17/01/1989 nn. 820/699 da potere di [redacted] srl con sede in [redacted] Codice Fiscale [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 23/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 15/10/2010
Reg. gen. 55292 - Reg. part. 12163
Importo: € 2.500.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Mazzullo Francesco
Data: 14/10/2010
N° repertorio: 31313
N° raccolta: 16889

Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Catania il 11/04/2022
Reg. gen. 15982 - Reg. part. 12093
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

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 "E" (art. 11, 16 delle norme di Attuazione.); inoltre ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea. L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 22/05/2024 (prot. n.231436 del 23/05/2024) dalla scrivente CTU presso gli uffici tecnici del comune di Catania è stato possibile prendere visione dei provvedimenti concessori e degli elaborati grafici relativi all'unità immobiliare oggetto della presente stima per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato (cfr. allegato n. 05).

L'unità immobiliare insistente all'interno dell'edificio residenziale è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80 con Concessione edificatoria per il "Progetto nuova costruzione edificio 2° via di P.R.G." rilasciato alla ditta [REDACTED] srl con provvedimento n°118 del 13/02/1986; con provvedimento n° 999 del 16/11/1989 è stata autorizzata l'abitabilità dell'edificio (cfr. allegato n°05). Rispetto agli elaborati grafici di progetto, dal rilievo effettuato sui luoghi non sono emerse variazioni, l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come segnalato alla scrivente CTU da parte del Condominio di via Ugo La Malfa n°25 l'esecutata sig.ra [REDACTED] è debitrice al 23/04/2025 della somma di euro 4.824,36, tale credito deriva dal mancato pagamento degli oneri condominiali (cfr allegato n.07).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Ugo La Malfa n°25 (già via Generale Armando Diaz n°25), piano 1°

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] sita al piano primo di un edificio residenziale con accesso da via Ugo La Malfa n.25 (già via Generale Armando Diaz n°25). L'appartamento, composto da cinque vani ed accessori con accesso da androne attraverso giardino e corpo scala condominiali, si sviluppa all'interno di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '80. Sito al piano primo, prospetta su aree soprastanti giardini di pertinenza esclusiva al piano terra, antistanti il fabbricato.

L'immobile è costituito da una saletta di ingresso, da un ampio salone, da un corridoio che disimpegna la cucina, tre camere, un bagno e una lavanderia. Dal vano soggiorno si ha accesso al balcone esposto a ovest, dal vano cucina e da una delle camere si ha accesso al balcone sul fronte est. Dalla lavanderia si ha accesso al balcone sul fronte sud. Dal vialetto e dalla scalinata condominiale si ha accesso all'androne su cui è collocato (a destra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al salone sulla destra e un lungo corridoio a sinistra che consente l'accesso alle camere, alla cucina, alla lavanderia e al bagno (cfr allegato n° 01 foto).

Appartamento al piano primo, di vani utili cinque, categoria catastale A/2, composto da: ingresso + corridoio + salone + tre camere + bagno + lavanderia + cucina + due balconi. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 108,00, la superficie utile dei balconi è pari a circa mq 20,60. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 133,00 (cfr allegati n° 3 e n°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1240, Sub. 7, Categoria A2

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 dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - secondo 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 1450,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2024 e alla ricerca di mercato).

Essendo la superficie commerciale totale 133,00 mq, si avrà:

$\text{mq } 133,00 \times \text{€}/\text{mq } 1450,00 = \text{€ } 192.850,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 650,00 per l'unità immobiliare in oggetto (visto lo stato conservativo dell'immobile) si ha un reddito annuo lordo di:

$€ 650,00 \times 12 \text{ mesi} = € 7.800,00$

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

$€ 7.800,00 - 30 \% = € 5.460,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: $€ 5.460,00 / 0,035 = € 156.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} € 192.850,00 + € 156.000,00 = € 174.425,00$

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà: $€ 174.425,00 - 15\% = € 148.261,25$

IN CIFRA TONDA € 148.000,00 - VALORE COMMERCIALE FABBRICATO CIVILE (CATEGORIA A/2 ABITAZIONE 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 23/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

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