

TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2018 riunita alla 771/2018 del R.G.E.

Proc. 287/2018



promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Proc. 771/2018

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **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	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

In data 28/11/2020, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofghambara@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. e in data 03/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Vitaliano Brancati n° 20

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare adibita a bottega di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, sita a Gravina di Catania (CT), al piano terra di un edificio residenziale, con accesso su via Vitaliano Brancati n°20.

La bottega, composta da un unico ampio vano all'interno del quale sono stati ricavati due servizi igienici (un wc e un bagno per disabili), ha accesso su strada attraverso piccola area di pertinenza esclusiva, si sviluppa all'interno di un edificio ("F/2") realizzato negli anni '70, facente parte del complesso residenziale edilizio "La Zagara". Sita al piano terra, prospetta su aree interne pertinenziali e sulla via Vitaliano Brancati dalla quale, attraverso una piccola area di pertinenza esclusiva, si accede dal civico n°20 tramite saracinesca metallica e porta a vetri (cfr allegato n° 01).

Bottega al piano terra, di vani utili uno, categoria catastale C/1, composta da: un ampio vano + due servizi igienici + piccola area di pertinenza esclusiva. La superficie utile della bottega al netto dei muri è pari a mq 52,00, la superficie utile dell'area scoperta di pertinenza esclusiva è di 22,20 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 66,70 (cfr allegati n° 4 n° 5 e n°6).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Vitaliano Brancati n° 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte procedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Procedura n.287/2018 (riunita alla 771/2018)

- La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 19/03/2018 ai nn.10850/8198, a favore di **** Omissis ****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 02.03.2018, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di ½.

Procedura n.771/2018

- La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 09/08/2018 ai nn.32306/24188, a favore di **** Omissis ****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 29/06/2018, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1.

N.B. A seguito di accertamenti catastali si precisa che attualmente l'immobile è identificato con i seguenti riferimenti catastali: **Foglio n°6, particella 1301, subalterno n°42** (cfr. allegato n°5).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Comunione legale dei beni fino al 07/05/2009.

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare di proprietà non meglio identificata facente parte dello stesso stabile, a sud con scivola di accesso ai garage, a ovest con cortile condominiale e a est con spazio scoperto antistante attrezzato con aiuole, prospiciente la via Vitaliano Brancati, di proprietà esclusiva della stessa unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	52,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	4,60 m	T
area scoperta esclusiva	22,20 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,70 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona suburbana denominata "Fasano", un popoloso quartiere del comune di Gravina di Catania sito a sud del centro storico, vicino a Catania, in prossimità della via "Passo Gravina" di collegamento con la provincia. La zona è caratterizzata da edilizia residenziale risalente agli anni '60-'70 nella quale sono presenti esercizi commerciali di vario genere quali piccole botteghe, tabacchi, bar, panifici ed esercizi per la ristorazione. 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
	6	1301	42		C1	1	59 mq	69 mq	731,3 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

N.B. dal 15/10/2018 a seguito di variazione del 12/10/2018 "AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" il subalterno identificativo dell'immobile non è più il n°8 bensì il n°42 (cfr. allegato n°5).

PRECISAZIONI

La documentazione prodotta da parte procedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Procedura n.287/2018 (riunita alla 771/2018)

- La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 19/03/2018 ai nn.10850/8198, a favore di **** Omissis ****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 02.03.2018, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Procedura n.771/2018

- La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 09/08/2018 ai nn.32306/24188, a favore di **** Omissis ****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 29/06/2018, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$.

N.B. A seguito di accertamenti catastali si precisa che attualmente l'immobile dal 15/10/2018 è identificato con i seguenti riferimenti catastali: Foglio n°6, particella 1301, subalterno n°42 (cfr. allegato n°5).

PATTI

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili, diverse attrezzature e materiali per l'edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, essendo stato ristrutturato nel 2018, sono presenti però tracce di muffa sui soffitti dei servizi igienici.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni ("proporzionale comproprietà sulle parti comuni") con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali corpo scala (pur non essendo in comunicazione con lo stesso) e cortile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è esposta a sud; l'edificio all'interno del quale è inserito l'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con tetto piano. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tintecciato con idropittura. L'ampio vano principale presenta un'altezza interna di m 4,65, nella parte posteriore dell'ambiente sono presenti 8 travetti in legno posti ad un'altezza di 2,70; i vani dei servizi igienici presentano un'altezza di m 2,90.

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

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione è in segato di marmo cm 40x40 sul quale, in alcune parti sono stati posati dei pannelli di legno fenolico; la pavimentazione dei vani dei servizi igienici è in piastrelle di materiale ceramico 20x20. Il rivestimento parietale è esteso per un'altezza di circa m 2,00;

Le pareti tintecciate con idropittura;

Le pareti dei vani dei servizi igienici al di sopra del rivestimento parietale sono tintecciate con idropittura (sono presenti evidenti tracce di muffa);

Il soffitto del vano principale è tintecciato con idropittura;

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo con serranda metallica avvolgibile (infisso di accesso alla bottega) (stato di manutenzione mediocre);

Le porte interne sono in legno tamburato;

L'impianto idrico dei servizi igienici è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e a norma secondo la vigente normativa.

Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili, diverse attrezzature e materiali per l'edilizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1991	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Fiorito	06/02/1991	190375	5058

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale (fino al 07/05/2009) dei beni per 1/2 ciascuno della piena proprietà, l'immobile in oggetto (già fg.6 part. 603/8) era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Fiorito Adriana del 6/2/1991 rep. n. 190375 trascritto il 14/3/1991 ai nn. 13208/9614 da potere di **** Omissis ****.

N.B. A seguito di accertamenti catastali si precisa che attualmente l'immobile è identificato con i seguenti riferimenti catastali: **Foglio n°6, particella 1301, subalterno n°42** (cfr allegato n°5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di CATANIA aggiornate al 28/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 09/06/2014

Reg. gen. 21290 - Reg. part. 2058

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 95.949,01

Spese: € 5.186,00

Interessi: € 28.864,99

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 20/05/2014

N° repertorio: 2795

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 19/03/2018

Reg. gen. 10850 - Reg. part. 8198

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

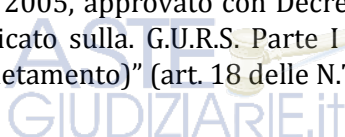
Trascritto a Catania il 09/08/2018

Reg. gen. 32306 - Reg. part. 24188
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Gravina di Catania (CT) l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con delibera consiliare n. 51 del 4 luglio 2005, approvato con Decreto n. 657 del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. Dell' A.R.T.A. 7 luglio 2008 pubblicato sulla G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008, ricade in zona "B (Edilizia residenziale di completamento)" (art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.).



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Gravina di (CT) è stato possibile appurare che l'edificio "F/2" facente parte del complesso residenziale "La Zagara" all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato costruito con progetto approvato con licenza edilizia del 24/8/1968 e successive varianti approvate con licenza del 24/4/1969 e del 5/6/1970 n.56 (cfr allegato n° 08).

L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di alcune variazioni rispetto all'originaria planimetria di progetto riguardanti le tramezzature interne e alcune bucatore dei prospetti; non è stata riscontrata la presenza di comunicazioni o istanze di tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per dette modifiche.

La situazione dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo è conforme alla planimetria catastale, rispetto ai grafici di progetto originario presenti in archivio, come sopra anticipato, presenta alcune difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione del vano dei servizi igienici originario e realizzazione di nuovi servizi igienici sul lato opposto) e alla modifica del prospetto sud (chiusura dell'apertura originaria) e ovest (apertura di un finestrino). Tali difformità sono sanabili tramite la presentazione della "SCIA in sanatoria" (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) (previa verifica di conformità) e la corresponsione del versamento di 516,00 euro (art. 37 del DPR 380/2001).

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle variazioni consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella modifica dei prospetti. Tali oneri sono quantificabili in € 516,00 (sanzione pecuniaria) e in un costo presuntivo di € 2.000,00 per la presentazione della pratica corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, per un totale di € 2.516,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di informazioni assunte presso l'amministratore del condominio di via Vitaliano Brancati n°12 - Gravina di Catania (CT) è stato possibile verificare che alla data odierna a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono presenti oneri condominiali la cui somma complessiva ammonta a euro 4.152,58 (cfr allegato n°9).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Vitaliano Brancati n° 20

Trattasi di una unità immobiliare adibita a bottega di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, sita a Gravina di Catania (CT), al piano terra di un edificio residenziale, con accesso su via Vitaliano Brancati n°20.

La bottega, composta da un unico ampio vano all'interno del quale sono stati ricavati due servizi igienici (un wc e un bagno per disabili), ha accesso su strada attraverso piccola area di pertinenza esclusiva, si sviluppa all'interno di un edificio ("F/2") realizzato negli anni '70, facente parte del complesso residenziale edilizio "La Zagara". Sita al piano terra, prospetta su aree interne pertinenziali e sulla via Vitaliano Brancati dalla quale, attraverso una piccola area di pertinenza esclusiva, si accede dal civico n°20 tramite saracinesca metallica e porta a vetri (cfr allegato n° 01).

Bottega al piano terra, di vani utili uno, categoria catastale C/1, composta da: un ampio vano + due servizi igienici + piccola area di pertinenza esclusiva. La superficie utile della bottega al netto dei muri è pari a mq 52,00, la superficie utile dell'area scoperta di pertinenza esclusiva è di 22,20 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 66,70 (cfr allegati n° 4 n° 5 e n°6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1301, Sub. 42, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 82.000,00

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 2020) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili commerciali 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 2000,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 1° semestre anno 2020 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 66,70 mq, si avrà: $\text{mq } 66,70 \times \text{€}/\text{mq } 1700,00 = \text{€ } 113.390,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 400,00 per l'unità immobiliare in oggetto si ha un reddito annuo lordo di: $\text{€ } 400,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.800,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di: $\text{€ } 4.800,00 - 30 \% = \text{€ } 3.360,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: $\text{€ } 3.360,00 / 0,035 = \text{€ } 96.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} (\text{€ } 113.390,00 + \text{€ } 96.000,00) = \text{€ } 104.695,00$

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 $\text{€ } 104.695,00 - 15\% = \text{€ } 88.990,75$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 2.516,00 e le spese condominiali 4.152,58 per un totale di € 6.668,58.

Pertanto: € 88.990,75 - € 6.668,58 = € 82.322,17.

Il valore commerciale dell'unita' immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 82.000,00 (cifra tonda)

€ 82.000,00 - VALORE COMMERCIALE NEGOZIO (CATEGORIA C/1 NEGOZI E BOTTEGHE)

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 01/03/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 Documentazione fotografica
- ✓ A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ A03 Estratto di mappa catastale
- ✓ A04 Planimetrie catastali
- ✓ A05 Visure catastali
- ✓ A06 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ A07 Documentazione ipocatastale riguardante l'immobile
- ✓ A08 Documentazione urbanistica riguardante l'immobile
- ✓ A09 Comunicazioni alle parti interessate
- ✓ A10 Documentazione riguardante gli oneri condominiali
- ✓ A11 Nota spese e competenze tecniche

ASTE
GIUDIZIARIE.it