
TRIBUNALE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nella procedura di cui al RG Vol. 5490-2021



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – APPARTAMENTO ubicato a MASCALI (CT) - Via SAN GIUSEPPE N 239. piano PRIMO.....	4
Bene N° 2 – Garage ubicato a MASCALI (CT) - Via SAN GIUSEPPE S.N. PIANO SEMINTERRATO.....	4
Lotto 1	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Lotto 2	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
Formalità.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Lotto 1	11

STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
STIMA DEL VALORE D'USO.....	13
Lotto 2	13
STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	14
STIMA DEL VALORE D'USO.....	15



INCARICO

In data 01/02/2024, 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 al fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento a Mascali (CT) - Via S Giuseppe 239 piano primo in catasto fabbricati al foglio 26, particella 470 sub.5;
- **Bene N° 2** – Garage a Santa Maria di Licodia (CT) - Via Paolo Borsellino s.n. piano S1 in catasto fabbricati al foglio 26, particella 470 sub.5;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO A MASCALI (CT) - VIA SAN GIUSEPPE N 239. PIANO PRIMO

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di ****omissis****, sita al primo piano di un edificio residenziale con accesso da via San Giuseppe al n.239.

L'appartamento, composto da tre vani ed accessori con accesso attraverso vano scala interno, si sviluppa all'interno di un edificio la cui costruzione risale al 1991. Sito al piano primo, prospetta su aree di pertinenza condominiale dell'edificio residenziale e su area sovrastante la scivola di accesso carraio al piano seminterrato dei garage.

L'immobile è costituito da un vano ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, due balconi e una veranda ricavata sul balcone interno. Dal passaggio pedonale con accesso al civico n°239 si accede al corpo scala che conduce al pianerottolo del primo piano su cui è collocato (a sinistra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno-cucina attraverso cui si accede tramite disimpegno alle camere da letto e al bagno. Al balcone sul prospetto principale a ovest si ha accesso dalla cucina e da una delle camere, al balcone sul retro si ha accesso dal soggiorno e dall'altra camera (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.19).

Appartamento al piano primo, di vani utili quattro, categoria catastale A/3, composto da: soggiorno + cucina + due camere + bagno + veranda + due balconi. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 79,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 30,00, la superficie utile della veranda è pari a mq 3,30. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 104,40 (cfr allegati n°2 e n° 3).

BENE N° 2 – GARAGE UBICATO A MASCALI (CT) - VIA SAN GIUSEPPE S.N. PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di una unità immobiliare adibita a garage di proprietà di ****omissis****, sita al piano seminterrato di una unità edilizia situata in via San Giuseppe la cui costruzione risale al 1991, costituita da due elevazioni fuori terra e da un piano cantinato.

Il garage è costituito da un ampio vano soppalcato al quale si accede attraverso scivola di accesso carraio con cancello su Via San Giuseppe, l'ambiente presenta un'altezza di 3,20 m, è presente l'impianto elettrico.

Garage al piano seminterrato di un vano, categoria catastale C/6. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq 17,70 La superficie commerciale del garage è pari a mq 20,40 (cfr allegati n°02 e n°03).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento a Mascali (CT) - Via San Giuseppe n.239 piano primo in catasto fabbricati al foglio 26, particella 470 sub.5;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene a:

- ****omissis****

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra ditta (edificio in corso di costruzione), a sud con altra costruzione, a ovest con area soprastante la scivola condominiale di accesso al piano seminterrato dei garage e aree di pertinenza dell'unità immobiliare sita al piano terra, a est con area soprastante area di pertinenza dell'unità immobiliare sita al piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,70 m	primo
balconi	30,00 mq	32,00 mq	0,3	9,60 mq		primo
veranda	3,30 mq	3,60 mq	0,5	1,80 mq		primo
Totale superficie convenzionale:				104,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,40 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica del paese di Mascali, nelle immediate vicinanze del centro storico, a ridosso della Strada Statale 114, arteria principale di collegamento con i vicini centri abitati di Fiumefreddo e Giarre. La zona sulla quale insiste l'immobile è caratterizzata da edilizia di tipo semintensivo di nuova costruzione (risalente agli ultimi due decenni) ed edilizia di tipo estensivo (villette mono e bifamiliari); nelle vicinanze, presso il centro abitato 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
	26	470	5		A/3	4	4,5 vani	95,00 mq	267,27	primo	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi difformità consistenti nella realizzazione di una veranda sul balcone esposto a est, nella realizzazione di un disimpegno e nello spostamento della parete di comunione tra bagno e cucina con ampliamento del bagno. Ai fini del trasferimento del bene in oggetto risulta necessario l'aggiornamento catastale consistente nell'aggiornamento planimetrico (DOCFA).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di conservazione, sono presenti consistenti tracce di degrado dei ferri dell'armatura della trave in cemento armato presente nelle camere da letto in corrispondenza della parete nord dovuto a prolungate infiltrazioni di acqua che ha comportato il distacco del copriferro con conseguente fessurazione e perdita di materiale.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta l'ingresso al civico n° 239, il camminamento pedonale 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 in cemento armato e 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. I vani presentano un'altezza interna di m 2,70.

L'unità immobiliare è esposta a nord-ovest.

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 è in piastrelle di gres porcellanato cm 32x32, la pavimentazione del bagno è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, il rivestimento parietale, 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 effetto pietra cm 30x20, presente su tutta l'estensione della parete destra, il rivestimento della lavanderia all'interno della veranda in balcone è in piastrelle di materiale ceramico cm 10x10.

La pavimentazione del terrazzo e dei balconi è in piastrelle di materiale ceramico cm 15x15.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo con avvolgibili in plastica (stato di manutenzione buono);

Le porte interne sono in legno tamburato;

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

Non è presente l'impianto di riscaldamento;

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.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti i beni oggetto della presente relazione di stima "alla data del 19/04/2023 si appartengono per l'intero al sig. ****omissis****, per essere pervenuti allo stesso, in regime di separazione dei beni a seguito del decreto di trasferimento del 27/03/2007 Tribunale di Catania trascritto il 12/04/2007 ai NN. 15154/26667 da potere dei signori ****omissis****; ai signori ****omissis**** i medesimi beni erano pervenuti per $\frac{1}{2}$ ciascuno in proprietà, in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di vendita del 03/11/1992 Not. Giuseppe Reina trascritto il 05/11/1992 ai NN. 30558/42217 da potere della società ****omissis****".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 06/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 05/11/1992 - Registro Particolare 5378 Registro Generale 42218
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 4034 del 03/11/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 05/11/1993 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 36961
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1154 del 27/10/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 18/07/1995 - Registro Particolare 16848 Registro Generale 22940
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 0 del 26/06/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
- TRASCRIZIONE del 21/12/1995 - Registro Particolare 29464 Registro Generale 39437
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 27/09/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 29/05/2007 - Registro Particolare 11143 Registro Generale 38671
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 3505/2303 del 28/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 12198 Registro Generale 47954
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 5552/3941 del 06/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 03/12/2021 - Registro Particolare 41143 Registro Generale 54441
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5490 del 27/10/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO



NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Mascali (CT), l'immobile in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90 ricade in zona " C1A (ZONA DI ESPANSIONE A CARATTERE INTENSIVO)" ; inoltre l'immobile ricade:

- Zona vincolata dalla Legge 02-02-1974 N° 64 (Sismico);
- Area sottoposta a tutela ai sensi della Legge n° 1497/ 39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità edilizia all'interno della quale insiste l'immobile in oggetto è stata realizzata a partire dal 1991 con concessione edilizia pratica n°3626 del 04/02/1991 *"per la costruzione di edificio nel piano particolareggiato di Via S. Giuseppe Lato Nord - realizzazione di edificio per civile abitazione a due piani f.t. e piano cantinato"*; visti gli elaborati grafici allegati alla succitata concessione edilizia, presenti all'interno del fascicolo conservato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Mascali, si rileva che l'immobile è difforme rispetto al progetto originario presentato;
Le difformità non risultano attualmente sanabili ai sensi della normativa vigente.
Per l'immobile non è presente il certificato di abitabilità ed agibilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si rileva la presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage a Mascali (CT) - Via San Giuseppe s.n. piano seminterrato in catasto fabbricati al foglio 26 particella 470 sub. 12;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene a:

- ****omissis****



CONFINI

L'immobile confina a nord con il corpo scala, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con corsia di manovra e accesso ai garage e a est con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,70 mq	20,40 mq	1,00	20,40 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,40 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica del paese di Mascali, nelle immediate vicinanze del centro storico, a ridosso della Strada Statale 114, arteria principale di collegamento con i vicini centri abitati di Fiumefreddo e Giarre. La zona sulla quale insiste l'immobile è caratterizzata da edilizia di tipo semintensivo di nuova costruzione (risalente agli ultimi due decenni) ed edilizia di tipo estensivo (villette mono e bifamiliari); nelle vicinanze, presso il centro abitato 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
	26	470	12		C/6	8	22 mq	22,00 mq	102,26	S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

L'immobile presenta in comune con altre unità immobiliari afferenti allo stesso stabile il corpo scala, la corsia di manovra e l'ingresso dal cancello attraverso scivola carrabile condominiale.

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 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. Il vano garage presenta un'altezza interna di m 3,20.

L'unità immobiliare è esposta a nord-ovest.
Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è mediocre.
Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.
La pavimentazione è in piastrelle di materiale ceramico 15x15 cm;
L'impianto elettrico è presente e realizzato sotto traccia.
L'apertura di ingresso è costituita da una saracinesca metallica avvolgibile.
Il soffitto presenta evidenti tracce di umidità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti i beni oggetto della presente relazione di stima "alla data del 19/04/2023 si appartengono per l'intero al sig. ****omissis****, per essere pervenuti allo stesso, in regime di separazione dei beni a seguito del decreto di trasferimento del 27/03/2007 Tribunale di Catania trascritto il 12/04/2007 ai NN. 15154/26667 da potere dei signori ****omissis****; ai signori ****omissis**** i medesimi beni erano pervenuti per ½ ciascuno in proprietà, in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di vendita del 03/11/1992 Not. Giuseppe Reina trascritto il 05/11/1992 ai NN. 30558/42217 da potere della società ****omissis****".

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 06/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 05/11/1992 - Registro Particolare 5378 Registro Generale 42218
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 4034 del 03/11/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 05/11/1993 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 36961
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1154 del 27/10/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 18/07/1995 - Registro Particolare 16848 Registro Generale 22940
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 0 del 26/06/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
- TRASCRIZIONE del 21/12/1995 - Registro Particolare 29464 Registro Generale 39437
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 27/09/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 29/05/2007 - Registro Particolare 11143 Registro Generale 38671
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 3505/2303 del 28/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 12198 Registro Generale 47954
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 5552/3941 del 06/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 03/12/2021 - Registro Particolare 41143 Registro Generale 54441



NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Mascali (CT), l'immobile in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90 ricade in zona " C1A (ZONA DI ESPANSIONE A CARATTERE INTENSIVO)" ; inoltre l'immobile ricade:

- Zona vincolata dalla Legge 02-02-1974 N° 64 (Sismico);
- Area sottoposta a tutela ai sensi della Legge n° 1497/ 39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità edilizia all'interno della quale insiste l'immobile in oggetto è stata realizzata a partire dal 1991 con concessione edilizia pratica n°3626 del 04/02/1991 *"per la costruzione di edificio nel piano particolareggiato di Via S. Giuseppe Lato Nord - realizzazione di edificio per civile abitazione a due piani f.t. e piano cantinato"*; visti gli elaborati grafici allegati alla succitata concessione edilizia, presenti all'interno del fascicolo conservato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Mascali, si rileva che l'immobile è difforme rispetto al progetto originario presentato;
Le difformità non risultano attualmente sanabili ai sensi della normativa vigente.
Per l'immobile non è presente il certificato di abitabilità ed agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si rileva la presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** -Appartamento a Mascali (CT) - Via San Giuseppe n.239 piano primo in catasto fabbricati al foglio 26, particella 470 sub.5;

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di ****omissis****, sita al primo piano di un edificio residenziale con accesso da via San Giuseppe al n.239. L'appartamento, composto da tre vani ed accessori con accesso attraverso vano scala interno, si sviluppa all'interno di un edificio la cui costruzione risale al 1991. Sito al piano primo, prospetta su aree di pertinenza condominiale dell'edificio residenziale e su area sovrastante la scivola di accesso carraio al piano seminterrato dei garage.

L'immobile è costituito da un vano ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, due balconi e una veranda ricavata sul balcone interno. Dal passaggio pedonale con accesso al civico n°239 si accede al corpo scala che conduce al pianerottolo del primo piano su cui è collocato (a sinistra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano soggiorno-cucina attraverso cui si accede tramite disimpegno

alle camere da letto e al bagno. Al balcone sul prospetto principale a ovest si ha accesso dalla cucina e da una delle camere, al balcone sul retro si ha accesso dal soggiorno e dall'altra camera (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.19).

Appartamento al piano primo, di vani utili quattro, categoria catastale A/3, composto da: soggiorno + cucina + due camere + bagno + veranda + due balconi. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 79,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 30,00, la superficie utile della veranda è pari a mq 3,30. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 104,40 (cfr allegati n°2 e n° 3). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 470, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso difforme e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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 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 - 2° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 104,40 mq, si avrà:
 $\text{mq } 104,40 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 83.520,00$ (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:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} \text{€ } 83.520,00 + \text{€ } 96.000,00 = \text{€ } 89.760,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano a € 3.090,00.

Inoltre bisogna considerare i costi per il ripristino della trave in cemento armato presente nelle camere esposte a nord quantificabili presuntivamente in € 6.000,00.

Il valore dell'immobile pertanto è di € 89.760,00- € 9.090,00 = € 80.670,00

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:
€ 80.670,00- 15%= € 68.569,50

IN CIFRA TONDA € 68.000,00 - VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO (CATEGORIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEL VALORE D'USO

Il valore di un immobile difforme e non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Tale valore risulta sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare sotto il profilo urbanistico, come calcolato nelle pagine precedenti.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima attualmente non è sanabile ma allo stesso tempo non è stato ancora oggetto di ordinanze di demolizione. Tali immobili hanno comunque una loro commerciabilità conservando un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto, pertanto si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio;

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La seguente formula viene utilizzata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 3.360,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima del valore di mercato avremo :

$$Af = 3.360 € (1,02^{25} - 1)/0,035 = 61.498,18 €$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è pari a 61.498,18 €

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:
61.498,18 €- 15%= 52.273,45 €

IN CIFRA TONDA € 52.000,00 - VALORE D'USO APPARTAMENTO (CATEGORIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage a Mascali (CT) - Via San Giuseppe n.239 piano primo in catasto fabbricati al foglio 26, particella 470 sub.12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di una unità immobiliare adibita a garage di proprietà di ****omissis****, sita al piano seminterrato di una unità edilizia situata in via San Giuseppe la cui costruzione risale al 1991, costituita da due elevazioni fuori terra e da un piano cantinato. Il garage è costituito da un ampio vano soppalcato al quale si accede attraverso scivola di accesso carraio con cancello su Via San Giuseppe, l'ambiente presenta un'altezza di 3,20 m, è presente l'impianto elettrico.

Garage al piano seminterrato di un vano, categoria catastale C/6. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq 17,70 La superficie commerciale del garage è pari a mq 20,40 (cfr allegati n°02 e n°03).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 470, Sub. 12, Categoria C/6

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso difforme e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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 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 500,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 20,40 mq, si avrà:

mq 20,40 x €/mq 550,00 = € 11.220,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 70,00 per l'unità immobiliare in oggetto, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 70,00 x 12 mesi = € 840,00

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

€ 840,00 - 30 % = € 588,00

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

€ 588,00 / 0,035 = € 16.800,00 (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ € 11.220,00 + € 16.800,00) = € 14.010,00

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:

€ 14.010,00 - 15% = € 11.908,50

IN CIFRA TONDA € 12.000,00 - VALORE COMMERCIALE GARAGE (CATEGORIA C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE)

STIMA DEL VALORE D'USO

Il valore di un immobile difforme e non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Tale valore risulta sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare sotto il profilo urbanistico, come calcolato nelle pagine precedenti.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima attualmente non è sanabile ma allo stesso tempo non è stato ancora oggetto di ordinanze di demolizione. Tali immobili hanno comunque una loro commerciabilità conservando un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto, pertanto si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio;

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La seguente formula viene utilizzata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 588,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima del valore di mercato avremo :

$$Af = 588,00 \text{ € } (1,02^{25} - 1) / 0,035 = \mathbf{10.762,18 \text{ €}}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è pari a 10.762,18 €

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:
10.762,18 € - 15% = 9.147,85 €

IN CIFRA TONDA € 9.000,00 - VALORE D'USO GARAGE (CATEGORIA C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE)

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 06/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

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

