
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 422/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia nn° 3-5, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia n° 5, piano 1°-2° e 3°	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali.....	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13

Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16

INCARICO

In data 12/06/2025, 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 17/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia nn° 3-5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia n° 5, piano 1°-2° e 3°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ADRANO (CT) - VIA SCUDERIA NN° 3-5, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà del ****Omissis**** sita al piano terra di un fabbricato per civile abitazione con accesso su via Scuderia.

L'appartamento, composto da due vani ed accessori, con accesso direttamente su via Scuderia al civico n° 3 e attraverso corpo scala comune all'unità immobiliare soprastante (Lotto n°2) della stessa ditta al civico n° 5, si sviluppa all'interno di una costruzione realizzata in data antecedente al 1967 (piano terra) e sopraelevata negli anni '70 (piani superiori di cui al Lotto n°2). Sito al piano terra, prospetta sulla via Scuderia, su cui sono presenti la porta di accesso e il portoncino di accesso al fabbricato rispettivamente al civico n° 3 e al civico n° 5. L'immobile è costituito da un vano prospiciente la via Scuderia in comunicazione con il vano retrostante e da un bagno con accesso diretto da quest'ultima camera, ricavato in parte nel sottoscala. (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.8).

Appartamento al piano terra, di vani utili due, categoria catastale A/4, composto da: due vani + bagno. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 29,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 35,00 (cfr allegati nn°03 e 04).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ADRANO (CT) - VIA SCUDERIA N° 5, PIANO 1°-2° E 3°

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà del ****Omissis**** sita al piano primo, secondo e terzo di una costruzione residenziale con accesso su via Scuderia.

L'appartamento, composto da piano primo, piano secondo e piano terzo comunicanti attraverso scale interne, si sviluppa negli anni '70 in assenza di titolo edilizio, in sopraelevazione di una costruzione realizzata in data antecedente al 1967 (piano terra Lotto n° 1 della presente relazione di stima) Attraverso corpo scala comune all'unità immobiliare della stessa ditta (Lotto n°1) tramite portoncino al civico n° 5 si accede al piano primo, dal quale, attraverso scala a chiocciola in ferro e legno si accede al piano secondo che è in comunicazione col piano

terzo tramite una scaletta retraibile in acciaio. Prospetta sulla via Scuderia, su cui è presente il portoncino di accesso al fabbricato al civico n° 5.

L'unità immobiliare è costituita al piano primo da un ampio vano cucina-soggiorno e da un balcone in parte verandato, al piano secondo da un vano, da una camera da letto, da un bagno e da un balcone, al piano terzo, da un ampio vano deposito, da un servizio igienico e da un terrazzo coperto. (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.21).

Appartamento al piano primo, secondo e terzo, di vani utili tre, categoria catastale A/4, composto da: 3 vani + bagno + due balconi + veranda + wc esterno + deposito + terrazzo. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 61,50, la superficie utile del deposito è pari a mq 15,00, la superficie utile dei balconi e della terrazza è pari a mq 19,20, la superficie utile del wc esterno è di mq 2,20, la superficie utile della veranda è di mq 0,70. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 103,60 (cfr allegati nn°03 e 04).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia nn° 3-5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 04/07/2024 ai nn.33222/25055, a favore di ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 30.05.2024, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 spettante al debitore esecutato ****Omissis****.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord est, a nord ovest e a sud est con altre unità immobiliari di altre ditte, a sud ovest con la via Scuderia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 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
	79	1659	1		A4	1	2,5 vani	32,00 mq	54,23 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla figlia del debitore, la sig.ra ****Omissis**** che lo abita con il marito e con i figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di conservazione. Nel vano bagno al momento del sopralluogo il rivestimento parietale risultava in gran parte rimosso, sul pavimento erano presenti i calcinacci relativi alla demolizione delle piastrelle; l'ambiente risultava di fatto inagibile.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni con l'altra unità immobiliare soprastante (Lotto n°2) presente all'interno dello stesso fabbricato, quali portoncino di ingresso al civico n° 5 e vano scala sul quale insiste la

porta di accesso all'abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale insiste l'unità immobiliare al piano terra presenta una struttura portante in cemento armato con soffitti piani e copertura a falda.

La facciata del prospetto principale risulta intonacata con intonaco civile liscio. La finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato. I vani presentano un'altezza interna di m 3,00.

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

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione di tutti i vani ad eccezione del bagno è in piastrelle di segato di marmo cm 40x40.

La pavimentazione del vano del servizio igienico è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20. Il rivestimento parietale è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20 (in buona parte rimosso) lungo tutto il perimetro; Le pareti dei vani sono tinteggiate con idropittura;

I soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura, Gli infissi esterni sono in legno e vetri singoli;

Le porte interne sono in legno tamburato;

Il portoncino di accesso è in legno;

E' presente l'impianto di riscaldamento con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio;

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla figlia del debitore esecutato, la sig.ra ****Omissis**** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla documentazione notarile agli atti e verificato dalla scrivente CTU attraverso ispezione ipotecaria *"il diritto di nuda proprietà relativamente alle unità immobiliari come sopra descritte è pervenuta al signor ****Omissis**** giusto atto di donazione per Notaio Salvatore Cultrera di Adrano in data 12 ottobre 2001 Rep. N. 6616 debitamente registrato e trascritto a Catania il 17 ottobre 2001 ai nn.ri 37983/18811 di formalità dalla Signora ****Omissis****, in seno al quale atto la medesima si riservava il diritto di usufrutto."*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di CATANIA aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 12/06/1996
Reg. gen. 19121 - Reg. part. 2110
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Rogante: Notaio Cultrera Salvatore
Data: 11/06/1996
N° repertorio: 147
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 12/02/2020
Reg. gen. 8281 - Reg. part. 621
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Data: 29/05/2008
N° repertorio: 45

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 18/07/2002
Reg. gen. 28395 - Reg. part. 21410
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **Domanda giudiziale - divisione giudiziale**
Trascritto a Catania il 30/07/2009
Reg. gen. 45091 - Reg. part. 28160
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 04/07/2024
Reg. gen. 33222 - Reg. part. 25055
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del Comune di Adrano (CT), la particella n° 1659 del Foglio 79, sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato con D.A. 828/88 del 13 giugno 1988, visto il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 08/09/2025, ricade in

- Zona "A": Conservativo del Centro storico (Art. 57 del regolamento edilizio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione all'interno della quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967 (piano terra -Lotto n°1), ed è stata sopraelevata in assenza di titolo abilitativo edilizio nel periodo corrente dal 02/09/1967 al 29/01/1977 (piano primo - Lotto n°2) e nel periodo corrente dal 30/01/1977 al 01/10/1983 (piano secondo e terzo LOTTO N°2) così come dichiarato il 28/03/ 1986 dalla sig.ra ****Omissis**** riguardo lo stato dei lavori ai fini dell'istanza in sanatoria; per l'unità edilizia è stata presentata domanda di sanatoria edilizia Legge 47/85 e Legge Regionale 37/85 e s.m.i. pratica n. 488 di registro del 31/05/1986 prot. gen. N. 7657, in ditta ****Omissis****. Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme rispetto al progetto in sanatoria presentato.

A seguito di richiesta di accesso agli atti da parte dello scrivente CTU presso l'ufficio V Settore Attività Produttive e Edilizia Servizio Sanatoria edilizia del comune di Adrano (CT) è stato possibile prendere visione del progetto presentato in sanatoria, l'ufficio preposto inoltre, in data 17/09/2025, nella nota di accompagnamento della trasmissione degli elaborati richiesti in seno all'istanza di accesso agli atti comunicava quanto di seguito riportato:

"OGGETTO: Domanda di sanatoria edilizia Legge 47/85 e Legge Regionale 37/85, e s.m.i.

Ubicazione abuso in Adrano (CT) via Scuderia n. 5 - 7, in catasto al foglio 79 particella n. 1659 Sub 1 piano Terra (Civile abitazione), e Sub 2 piano 1° - 2° - 3° (Civile abitazione);

- RICHIESTA DOCUMENTAZIONE. - Pratica n. 488 di registro del 31/05/1986 prot. gen. n. 7657, in ditta Castro Giuseppa.

Considerato:

Che per poter completare l'iter istruttorio, per pervenire al rilascio della concessione edilizia in sanatoria della domanda di condono edilizio in oggetto specificato, occorre che la ditta trasmetta la seguente documentazione:

Titolo di proprietà e/o Dichiarazione di successione;

- Visura e planimetria catastale, corrispondente all'elaborato grafico presente in cartella;

- Certificato di conformità degli impianti (elettrico ed idrico) - D.M. n. 37/2008, e s.m.i.;

- Ticket sanitario di Euro 80,00, su c.c.p. n.49436850, intestato a: A.S.P. n. 3 - Catania, per il parere igienico sanitario;

- Autorizzazione allo scarico dei reflui;

- Versamento di €. 54,00 - Diritti Istruttoria (Rilascio autorizzazione Reflui);

- N. 2 Marche da bollo di €. 16,00 cadauno (da applicare nella richiesta di autorizzazione reflui, e nell'autorizzazione reflui);

- Versamento di Euro 41,00 - Diritti istruttoria (rilascio concessione edilizia in sanatoria),

- N. 2 Marche da bollo di Euro 16,00, da applicare nella concessione edilizia in sanatoria;

- Conferimento incarico professionale;

- Liquidazione delle spettanze tecniche."

Per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla presentazione della documentazione richiesta dall'ufficio sopracitato a firma di un tecnico abilitato. Tali oneri sono quantificabili presuntivamente in € 2.500,00 per la presentazione della documentazione richiesta corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, in Euro 80,00 (Ticket sanitario) in €. 54,00 (Versamento Diritti Istruttoria) in € 32,00 (2 marche da bollo da applicare nella richiesta di autorizzazione reflui, e nell'autorizzazione reflui) in € 41,00 (Versamento di - Diritti istruttoria rilascio concessione edilizia in sanatoria) in € 32,00 (n.2 Marche da bollo da applicare nella concessione edilizia in sanatoria) per un totale di € 2.739,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia n° 5, piano 1°-2° e 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 04/07/2024 ai nn.33222/25055, a favore di ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 30.05.2024, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 spettante al debitore esecutato ****Omissis****.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord est, a nord ovest e a sud est con altre unità immobiliari di altre ditte, a sud ovest con la via Scuderia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,00 m	1° - 2°-3°

Balcone scoperto	4,20 mq	4,85 mq	0,30	1,45 mq	0,00 m	1° - 2°
Veranda	0,70 mq	0,80 mq	0,5	0,40 mq	0,00 m	1°
Terrazza	15,00 mq	18,00 mq	0,3	5,40 mq	0,00 m	3°
wc esterno	2,20 mq	3,20 mq	0,5	1,60 mq	0,00 m	3°
deposito	15,00 mq	19,50 mq	0,5	9,75 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				103,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,60 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
	79	1659	2		A4	3	4 vani	92,00 mq	119,82 €	1°.2° e 3°	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale a meno di una lievi variazioni relative al piano primo consistenti nella demolizione della parete di separazione del vano cucina con il vano soggiorno per la realizzazione di un unico ampio vano e nella realizzazione di una piccola veranda nel balcone.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla figlia del debitore, la sig.ra ****Omissis**** che lo abita con il marito e con i figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di conservazione. Sono presenti evidenti problematiche strutturali che hanno interessato parte del solaio di copertura del piano primo e del piano secondo a causa di infiltrazioni d'acqua causando la perdita di parte dei laterizi costituenti i solai. Sulla facciata si evidenzia il degrado delle strutture in aggetto a causa del deterioramento dei frontalini dei balconi con perdita del coprifermo e mancanza di parti strutturali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni con l'altra unità immobiliare soprastante (lotto n°2) presente all'interno dello stesso fabbricato, quali portoncino di ingresso al civico n° 5 e vano scala sul quale insiste la porta di accesso degli ambienti al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con soffitti piani e copertura a falde. La facciata del prospetto principale risulta intonacata con intonaco civile liscio. La finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato. I vani presentano un'altezza interna di m 2,90 al piano primo, di m 3,00 al piano secondo e un'altezza massima di m 2,60 e minima di m 2,20 al piano terzo. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è mediocre. Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

Piano primo - La pavimentazione del vano soggiorno - cucina è in parte in piastrelle di segato di marmo cm 40 x 40 e in parte in piastrelle di materiale ceramico cm 33 x 33. Il rivestimento parietale della cucina è in piastrelle di materiale ceramico cm 20 x 25 cm esteso per un'altezza di m 1,25 per tutto il perimetro dell'ambiente; la pavimentazione del balcone è in piastrelle di materiale ceramico cm 8x15.
Piano secondo - La pavimentazione dei vani è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, il rivestimento del bagno, presente su tutto il perimetro è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, esteso per un'altezza di m 2,00.

Le pareti e i soffitti dei vani sono tinteggiate con idropittura;
Gli infissi esterni sono in ferro e vetri singoli con tapparelle in materiale plastico;
Le porte interne sono in legno tamburato;
Il portoncino di accesso è in legno;
E' presente l'impianto di riscaldamento con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio;
L'impianto idrico è realizzato sottotraccia;
L'impianto elettrico è presente e non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla figlia del debitore esecutato, la sig.ra ****Omissis**** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla documentazione notarile agli atti e verificato dalla scrivente CTU attraverso ispezione ipotecaria *"il diritto di nuda proprietà relativamente alle unità immobiliari come sopra descritte è pervenuta al signor ****Omissis**** giusto atto di donazione per Notaio Salvatore Cultrera di Adrano in data 12 ottobre 2001 Rep. N. 6616 debitamente registrato e trascritto a Catania il 17 ottobre 2001 ai nn.ri 37983/18811 di formalità dalla Signora ****Omissis****, nata a Biancavilla il 24 agosto 1923, in seno al quale atto la medesima si riservava*

il diritto di usufrutto."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di CATANIA aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 12/06/1996
Reg. gen. 19121 - Reg. part. 2110
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Rogante: Notaio Cultrera Salvatore
Data: 11/06/1996
N° repertorio: 147
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 12/02/2020
Reg. gen. 8281 - Reg. part. 621
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Data: 29/05/2008
N° repertorio: 45

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 18/07/2002
Reg. gen. 28395 - Reg. part. 21410
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **Domanda giudiziale - divisione giudiziale**
Trascritto a Catania il 30/07/2009
Reg. gen. 45091 - Reg. part. 28160
A favore di ****Omissis****Maugeri Giovanni, Maugeri Alfio, Maugeri Concetta
Contro ****Omissis****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 04/07/2024
Reg. gen. 33222 - Reg. part. 25055
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del Comune di Adrano (CT), la particella n° 1659 del Foglio 79, sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato con D.A. 828/88 del 13 giugno 1988, visto il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 08/09/2025, ricade in

- Zona "A": Conservativo del Centro storico (Art. 57 del regolamento edilizio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione all'interno della quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967 (piano terra -LOTTO N°1), ed è stata sopraelevata in assenza di titolo abilitativo edilizio nel periodo corrente dal 02/09/1967 al 29/01/1977 (piano primo - LOTTO N°2) e nel periodo corrente dal 30/01/1977 al 01/10/1983 (piano secondo e terzo LOTTO N°2) così come dichiarato il 28/03/ 1986 dalla sig.ra ****Omissis**** riguardo lo stato dei lavori ai fini dell'istanza in sanatoria; per l'unità edilizia è stata presentata domanda di sanatoria edilizia Legge 47/85 e Legge Regionale 37/85 e s.m.i. pratica n. 488 di registro del 31/05/1986 prot. gen. N. 7657, in ditta ****Omissis****. Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme rispetto al progetto in sanatoria presentato a meno di lievi variazioni relative al piano primo consistenti nella demolizione della parete di separazione del vano cucina con il vano soggiorno per la realizzazione di un unico ampio vano e nella realizzazione di una piccola veranda nel balcone.

A seguito di richiesta di accesso agli atti da parte dello scrivente CTU presso l'ufficio V Settore Attività Produttive e Edilizia Servizio Sanatoria edilizia del comune di Adrano (CT) è stato possibile prendere visione del progetto presentato in sanatoria, l'ufficio preposto inoltre, in data 17/09/2025, nella nota di accompagnamento della trasmissione degli elaborati richiesti in seno all'istanza di accesso agli atti comunicava quanto di seguito riportato:

“OGGETTO: Domanda di sanatoria edilizia Legge 47/85 e Legge Regionale 37/85, e s.m.i.

Ubicazione abuso in Adrano (CT) via Scuderia n. 5 - 7, in catasto al foglio 79 particella n. 1659 Sub 1 piano Terra (Civile abitazione), e Sub 2 piano 1° - 2° - 3° (Civile abitazione);

- RICHIESTA DOCUMENTAZIONE. - Pratica n. 488 di registro del 31/05/1986 prot. gen. n. 7657, in ditta Castro Giuseppa.

Considerato:

Che per poter completare l'iter istruttorio, per pervenire al rilascio della concessione edilizia in sanatoria della domanda di condono edilizio in oggetto specificato, occorre che la ditta trasmetta la seguente documentazione:

Titolo di proprietà e/o Dichiarazione di successione;

- Visura e planimetria catastale, corrispondente all'elaborato grafico presente in cartella;

- Certificato di conformità degli impianti (elettrico ed idrico) - D.M. n. 37/2008, e s.m.i.;

- Ticket sanitario di Euro 80,00, su c.c.p. n.49436850, intestato a: A.S.P. n. 3 - Catania, per il parere igienico sanitario;

- Autorizzazione allo scarico dei reflui;

- Versamento di €. 54,00 - Diritti Istruttoria (Rilascio autorizzazione Reflui);

- N. 2 Marche da bollo di €. 16,00 cadauno (da applicare nella richiesta di autorizzazione reflui, e nell'autorizzazione reflui);

- Versamento di Euro 41,00 - Diritti istruttoria (rilascio concessione edilizia in sanatoria),

- N. 2 Marche da bollo di Euro 16,00, da applicare nella concessione edilizia in sanatoria;

- Conferimento incarico professionale;

- Liquidazione delle spettanze tecniche.”

Per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla presentazione della documentazione richiesta dall'ufficio sopracitato a firma di un tecnico abilitato. Tali oneri sono quantificabili presuntivamente in € 2.500,00 per la presentazione della documentazione richiesta corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, in Euro 80,00 (Ticket sanitario) in €. 54,00 (Versamento Diritti Istruttoria) in € 32,00 (2 marche da bollo da applicare nella richiesta di autorizzazione reflui, e nell'autorizzazione reflui) in € 41,00 (Versamento di - Diritti istruttoria rilascio concessione edilizia in sanatoria) in € 32,00 (n.2 Marche da bollo da applicare nella concessione edilizia in sanatoria) per un totale di € 2.739,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia nn° 3-5, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà del sig. ****Omissis**** sita al piano terra di un fabbricato per civile abitazione con accesso su via Scuderia. L'appartamento, composto da due vani ed accessori, con accesso direttamente su via Scuderia al civico n° 3 e attraverso corpo scala comune all'unità immobiliare soprastante (Lotto n°2) della stessa ditta al civico n° 5, si sviluppa all'interno di una costruzione realizzata in data antecedente al 1967 (piano terra) e sopraelevata negli anni '70 (piani superiori di cui al Lotto n°2). Sito al piano terra, prospetta sulla via Scuderia, su cui sono presenti la porta di accesso e il portoncino di accesso al fabbricato rispettivamente al civico n° 3 e al civico n° 5. L'immobile è costituito da un vano prospiciente la via Scuderia in comunicazione con il vano retrostante e da un bagno con accesso diretto da quest'ultima camera, ricavato in parte nel sottoscala. (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.8).

Appartamento al piano terra, di vani utili due, categoria catastale A/4, composto da: due vani + bagno. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 29,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 35,00 (cfr allegati nn°03 e 04).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1659, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

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 - 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 500,00 euro al mq.

Essendo la superficie commerciale totale mq 35,00, si avrà:

mq 35,00 x €/mq 500,00 = € 17.500,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 100,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 100,00 x 12 mesi = € 1.200,00

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :
€ 1.200,00 - 30 % = € 840,00

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

€ 840,00 / 0,035 = € 24.000,00 (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ (€ 17.500,00 + € 24.000,00) = € 20.750,00

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 € 20.750,00 - 15% = € 17.637,50

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 2.739,00

Pertanto: € 17.637,50 - 2.739,00 = € 14.898,50

IL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLA RELATIVA APPETIBILITÀ COMMERCIALE È PARI AD € 15.000,00 (CIFRA TONDA)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Scuderia n° 5, piano 1°-2° e 3°
Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà del sig. ****Omissis**** sita al piano primo, secondo e terzo di una costruzione residenziale con accesso su via Scuderia. L'appartamento, composto da piano primo, piano secondo e piano terzo comunicanti attraverso scale interne, si sviluppa negli anni '70 in assenza di titolo edilizio, in sopraelevazione di una costruzione realizzata in data antecedente al 1967 (piano terra Lotto n° 1 della presente relazione di stima) Attraverso corpo scala comune all'unità immobiliare della stessa ditta (Lotto n°1) tramite portoncino al civico n° 5 si accede al piano primo, dal quale, attraverso scala a chiocciola in ferro e legno si accede al piano secondo che è in comunicazione col piano terzo tramite una scaletta retraibile in acciaio. Prospetta sulla via Scuderia, su cui è presente il portoncino di accesso al fabbricato al civico n° 5. L'unità immobiliare è costituita al piano primo da un ampio vano cucina-soggiorno e da un balcone in parte verandato, al piano secondo da un vano, da una camera da letto, da un bagno e da un balcone, al piano terzo, da un ampio vano deposito, da un servizio igienico e da un terrazzo coperto. (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.21).

Appartamento al piano primo, secondo e terzo, di vani utili tre, categoria catastale A/4, composto da: 3 vani + bagno + due balconi + veranda + wc esterno + deposito + terrazzo. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 61,50, la superficie utile del deposito è pari a mq 15,00, la superficie utile dei balconi e della terrazza è pari a mq 19,20, la superficie utile del wc esterno è di mq 2,20, la superficie utile della veranda è di mq 0,70. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 103,60 (cfr allegati nn°03 e 04).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1659, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 37.500,00

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 - 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 450,00 euro al mq.

Essendo la superficie commerciale totale mq 103,60, si avrà:

$\text{mq } 103,60 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 = \text{€ } 46.620,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 250,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di:

$\text{€ } 200,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.400,00$

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

$\text{€ } 2.400,00 - 30 \% = \text{€ } 1.680,00$

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

$\text{€ } 1.680,00 / 0,035 = \text{€ } 48.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} (\text{€ } 46.620,00 + \text{€ } 48.000,00) = \text{€ } 47.310,00$

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 $\text{€ } 47.310,00 - 15\% = \text{€ } 40.213,50$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 2.739,00

Pertanto: € 40.213,50 - 2.739,00 = € 37.474,50

IL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLA RELATIVA APPETIBILITÀ COMMERCIALE È PARI AD € 37.500,00 (CIFRA TONDA)

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.

Scordia, li 21/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

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