

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **267/2021**

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Il Tecnico Incaricato

C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

Proc. N. 267/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Venera Fazio**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Sabrina Beninati**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data **13/04/2025**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 267/2021** promossa da ***** nei confronti di *****; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **28 Aprile 2025**; conferito l'incarico è stato fissato il termine di giorni **120** dal giuramento per il deposito della consulenza. *(vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 del mese di Maggio dell'anno 2025, alle ore 09:15, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via Grotta Magna n°17 ; ciò veniva comunicato tramite colloquio telefonico con l'Avv. ***** legale rappresentante della **Debitrice Esecutata**, la *****.
(vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo).



Il giorno 19/05/2025 alle ore 09:15 giunta sui luoghi ho dato inizio alle operazioni peritali. Oltre alla ***** la quale essendo sordomuta era presente una traduttrice di lingua L.I.S. la *****.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 09:33 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le stesse.
(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in:

- a) **Abitazione Civile di tipo economico** sito nel territorio del Comune di Catania con ingresso da via Grotta Magna n° 17 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.25 , part.1932, sub .64 piano 5, classe A/3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;
(vedi allegato n° 4 visura catastale).

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica effettuata tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori **esecutati**, ***** nato a **** il ***** e ***** nata a ***** il *****

c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ, PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLA TRASCRIZIONE

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) il 17/06/2021 e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 06 Maggio 2021, trascritto il 14/06/2021 ai nn.26920/20196.



L'immobile pignorato, descritto al punto a) è **pervenuto** ai **Debitori Esecutati**, ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** e ***** nata a ***** il *****, C.F. ***** per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà, in virtù di **Atto di Compravendita**, ai rogiti Grassi Fabrizio in Trecastagni (CT), in data 28/09/2004 rep. n.95816/28998, trascritto il giorno 29/09/2004 ai nn.ri 50967/32456, da ***** nato a ***** il *****C.F.***** e ***** nata a ***** il ***** C.F. *****, per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 29/10/1987, ai rogiti Grassi Fabrizio in Trecastagni (CT) rep. N 52.795, trascritto il 30/10/1987 ai nn. 39706/30997, da ***** nato a ***** il ***** C.F. *****.

(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento notificato il 6 Maggio 2021 trascritto il 14/06/2021 ai nn.ri 26920/20196, esistono formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente relazione.

In conformità a quanto sopra esposto, la **continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dalla relazione Notarile redatta dal **Notaio**, Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) il 17/06/2021 si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1) IPOTECA volontaria nascente a garanzia di mutuo del rep n° 95817/28999 del 28/09/2004.

Notaio Grassi Fabrizio trascritto in data 29/09/2004 ai nn.ri 50968/13065 del a favore del ***** c.f: ***** , ***** contro i ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nata a ***** il ***** , C.F. ***** . Capitale 95.000,00 Totale 190.000,00 Durata 30 anni



Grava la quota intera della piena proprietà dell' immobile sito in Comune di Catania, distinto nel NCEU al Fg. 25 mappale 1932 sub. 64.

2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 06 maggio 2021 nn. ri 26920/20196 trascritto in data 14/06/2021 al di rep. n. 2819 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania a favore di *****. con sede in ***** C.F. ***** contro ***** nato a Catania il ***** C.F.*****e ***** nata a***** il ***** , C.F. ***** (piena proprietà per ½ ciascuno).

Grava su Catania al Fg. 25 part. 1932 sub. 64.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che i beni indicati nel punto a) della presente relazione, sono regolarmente censiti al Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Catania:

a) Abitazione Civile di tipo economico sito nel territorio del Comune di Catania con ingresso da via Grotta Magna n° 17. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.25, part.1932, sub.64 piano 5, classe A/3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81; (*vedi allegato n° 4 visura catastale*).

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato la regolarità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al Catasto**. Per l'immobile non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione al Comune di Catania in quanto mi è stato risposto dall'archivio storico che non è stata rinvenuta alcuna pratica che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia. Il bene può essere regolarmente commercializzato in quanto, dalla planimetria catastale si evince che la stessa è stata redatta in data 5/07/1963.

Da ciò si evince che le opere di costruzione hanno avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona B. Nel caso in esame, il certificato di destinazione



urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata realizzata in **Conformità alla planimetria depositata al Catasto**. Per l'immobile non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione al Comune di Catania in quanto mi è stato risposto dall'archivio storico che non è stata rinvenuta alcuna pratica che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia. Il bene può essere regolarmente commercializzato in quanto, dalla planimetria catastale si evince che la stessa è stata redatta in data 5/07/1963.

Da ciò si evince che le opere di costruzione hanno avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967.
(vedi allegato n° 4)

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Come già citato nel punto i), l'unità immobiliare è stata realizzata in **Conformità alla Planimetria Catastale**

(vedi allegato n° 4). L'immobile è conforme allo stato di fatto. Secondo indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania la planimetria coincide ad eccezione di alcune modifiche della camera da letto dei figli è stata divisa da un tramezzo in polietilene.

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **abitato** dalla debitrice eseguita la Sig.ra ***** e dai figli. In quanto il Sig. ***** non risiede nell'immobile oggetto del pignoramento perché i due debitori sono divorziati.

l) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) L'**immobile** oggetto di stima è sito nel Comune di Catania piano quinto con ingresso da via Grotta Magna n°17. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 25, part. 1935, sub 64, piano 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81



I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione pessimi. L'appartamento ha l'ingresso in un ampio corridoio dove sulla sinistra troviamo una **camera da letto** aero-illuminata da una finestra, sulla destra la zona **soggiorno** con affaccio sul balcone esterno; il **bagno** dove è in opera lavabo, vasca bidet e wc, un'altra **camera da letto** con affaccio sul balcone del soggiorno e aero-illuminata da una porta finestra in fine la **cucina** con la **veranda** dove al suo interno troviamo un **box doccia** e un accesso ad una parte di una camera da letto che è stata separata da un pannello in polipropilene.

Materiali: **pavimenti** realizzati con piastrelle in agglomerato cemento e marmo e ; **pareti** tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,50; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; **l'impianto elettrico** è sottotraccia; **l'impianto idraulico** è di tipo incassato; l'acqua calda è generata da una caldaia alimentata con la bombola posta all'interno della veranda; sono presenti due climatizzatori **le porte interne** sono in legno multistrato; **gli infissi interni** sono in alluminio ; l'infisso **esterno** è un avvolgibile in PVC.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano mediocri. **La superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Coeff. DESCRIZIONE mq

1,00 Piano quinto mq 77 mq

0,30 Balcone cucina soggiorno 3,08mq

0,30 Veranda 1,40 mq

TOTALE 81,48mq

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **81,00 mq** .



m) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetica comparativa

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Semicentrale C/1 del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2024. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Semicentrale C/9 del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 680,00 – 1.000,00 €/mq di superficie lorda per abitazione economica in stato conservativo normale.

I valori del Borsino immobiliare di Catania nel Comune di Catania vanno da un valore di mercato oscillante tra 765,00– 1.161,00 € /mq per abitazioni in stabili qualità nella media della stessa zona. Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

VALORE APPARTAMENTO: 901,50 €/mq.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

901,50 €/mq. x 81,00 mq = €73.021,50

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "*metodo comparativo*", risulta essere pari ad **€ 73.021,00**

(valore bene pignorato),

Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.



Per determinare la stima con il metodo per “**Capitalizzazione del reddito**” è necessario *individuare il reddito prodotto dall’immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.*

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di circa €/mq 2,49 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,47 x mq 81,00 = **€ 281,07** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: €281,07 x 12 mesi x 0,70 = **€ 2.360,98**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per l’immobile in oggetto destinato a civile abitazione, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 4% , per cui si ha

C = α / 4% essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell’immobile;

α = reddito annuo netto;

4% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{\text{€ 2.360,98}}}{4/100} = \text{€ 2.360,98} \times 100/4 = \text{€ 59.024,70}$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell’immobile oggetto di stima, calcolato con il “*metodo per capitalizzazione del reddito*”, risulta essere pari ad **€ 59.024,70**

Metodo Comparativo : € 73.021,00

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 59.024,70

$$(\text{€ 73.021,00} + \text{€ 59.024,70}) / 2 = \text{€ 66.022,85}$$

Il valore attuale dell’immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 66.022,85**

Rimozione e Smaltimento pannello divisorio in polipropilene: € 500,00

VALORE CALCOLATO DELL’UNITA’ IMMOBILIARE : €66.022,85– 500,00€= € 65.522,85

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: **€ 55.694,42**



VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

€ 55.694,42

Che arrotondato, risulta € 55.000,00

(Euro cinquantacinquemila/00)

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:

a) Abitazione Civile di tipo economico sito nel territorio del Comune di Catania con ingresso da via Grotta Magna n° 17 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.25 , part.1932, sub .64 piano 5, classe A/3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;

VALORE€ 55.000,00

(Euro cinquantacinquemila/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL

BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 7; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame si tratta di bene indiviso.

q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:



- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un appartamento Civile di tipo economico sito nel territorio del Comune di Catania con ingresso da via Grotta Magna n° 17 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.25 , part.1932, sub .64 piano 5, classe A/3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: **€ 55.694,42**

- **Che arrotondato, risulta € 55.000,00**

(Euro cinquantacinque/00)

- L'immobile risulta di proprietà 1/2 del Debitore Esecutato, ***** nato a ***** il ***** e di proprietà 1/2 del Debitrice Esecutata ***** nata a ***** il *****

- L'immobile non risulta **abitato dal Debitore Esecutato**, ma esclusivamente dalla **Debitrice Esecutata** la ***** (*****) e i figli.

- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 23/07/2025

il C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati

5. ALLEGATI:

- Allegato n° 1 Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati;
- Allegato n° 2 Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo;
- Allegato n° 3 Verbale di Sopralluogo;
- Allegato n° 4 Visura, planimetria catastale;
- Allegato n° 5 Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n° 6 Certificazione notarile;



– Allegato n° 7 Documentazione fotografica;

