

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **447/2022**

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

**PERIZIA DI STIMA**

**C.T.U.**

**Il Tecnico Incaricato**

**C.T.U.**

Arch. Sabrina Beninati



Proc. N. 447/2022

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 **28/08/2025**, 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. 447/2022** promossa da \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\*; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **2 Settembre 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 2 del mese di Ottobre dell'anno 2025, alle ore 09:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via Carlo Forlanini n°42 ; ciò veniva comunicato tramite raccomandata A/R che non è stata mai presa della debitrice esecutata.

*(vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo).*



Il giorno 02/10/2025 alle ore 09:00 giunta sui luoghi ho suonato al campanello della \*\*\*\*\* che non mi ha risposto quindi ho lasciato un avviso nella buca delle lettere. Successivamente sono stata contattata da\*\*\*\*\* con la quale abbiamo stabilito un nuovo appuntamento per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 16/10/2025 alle ore 09:00 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali.

L'immobile è abitato dalla debitrice esecutata.

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 09:15 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 Carlo Forlanini n°42. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.69, part.19493, sub .9 piano 1, classe A/4, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 189,80;

*(vedi allegato n° 4 visura catastale).*

I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto il ballatoio dal quale si dà accesso all'appartamento di uso esclusivo dell'immobile non è stato inserito in planimetria.

#### **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 alla **debitrice esecutata, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\***,

### c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Maria Landolfo in Napoli 29/07/2022 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** trascritto il 27/07/2022 ai nn. 34027/25845.

L'immobile pignorato, descritto al punto a) è **pervenuto** alla **Debitrice Esecutata**, Sig\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in con **Atto di Compravendita**, ai rogiti, Notaio Marco Cannizzo da Catania in data 10/01/2002 rep. 22153/9668, trascritto il giorno 11/01/2002 ai nn.ri 1150/945, contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, per ½ ciascuno in regime di comunione di beni. (vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento trascritto il 27/07/2022 ai nn.ri 34027/25845, 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**, Maria Landolfo in Napoli 29/07/2022 si è accertato che sul bene pignorato grava le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- 1) IPOTECA** volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 18/02/2008 ai nn.8770/1474 atto notarile pubblico per notar La Noce Filippo (Catania) del 15/02/2008, rep.9169/1604, per EURO 100.000,00 a garanzia di un mutuo di € 50.000,00 contro \*\*\*\*\* nata in\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*a favore \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* gravante sull'immobile in oggetto.

Grava sull' immobile sito in Catania, distinto nel N.C.E.U. al Fg. 69 mappale 19493 sub. 9.

**2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria di Catania il 27/07/2022

ai nn.34027/25845 emesso dal Tribunale di Catania e notificato il 04/07/2022 contro

\*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a favore \*\*\*\*\* con sede in Roma gravante

sull'immobile sito in Catania, distinto nel N.C.E.U. al Fg. 69 mappale 19493 sub. 9

**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 popolare** sito nel territorio del Comune di Catania con ingresso da via Carlo Forlanini n°42. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.69, part.19493, sub .9 piano 1, classe A/4, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 189,80;

(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.

Si precisa che il ballatoio dal quale si accede all'appartamento non è stato riportato nella planimetria depositata al catasto.

L'immobile è probabile che sia stato realizzato antecedentemente al 1967.

Nell'archivio storico comunale non vi è alcuna traccia della concessione edilizia ne di planimetrie; per cui si prenderà come riferimento la planimetria depositata al catasto.

**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, probabilmente è stata realizzata antecedentemente al 1967.

Secondo accertamenti che sono stati effettuati all'archivio storico comunale non vi è alcuna traccia della concessione edilizia né di planimetrie; per cui si prenderà come riferimento la planimetria depositata al catasto. L'immobile quindi è stato realizzato in Conformità alla planimetria depositata al catasto, ad eccezione del ballatoio dal quale si accede all'appartamento di uso esclusivo. Tuttavia il predetto ballatoio non è stato riportato nella planimetria depositata al catasto.

(vedi allegato n° 4)

### **j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6<sup>A</sup> 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 depositata al catasto.

L'immobile è conforme allo stato di fatto.

(vedi allegato n° 4).

### **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 \*\*\*\*\*.

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

a) **L'immobile** oggetto di stima è sito nel Comune di Catania piano primo con ingresso da via Carlo Forlanini n°42. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.69, part.19493, sub .9 piano 1, classe A/4, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 189,80.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione pessimi. L'appartamento ha l'ingresso in un ballatoio dal quale si accede alla **cucina** aero-illuminata dal portoncino d'ingresso, sulla sinistra troviamo il **bagno** dove è in opera lavabo, doccia, bidet e wc aero-illuminato da una finestra e successivamente la **camera da letto** aero-illuminata da una porta finestra che hanno affaccio al balcone.

**Materiali:** pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica industriale; **pareti** tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 1,60; 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 un boiler che si trova all'interno del bagno; **le porte interne** sono in legno multistrato; **l'infissi** sono quello della camera da letto in PVC con vetri e scuri quello del bagno in legno con vetro e scuri. L'appartamento è dotato di cancelli antiintrusione. Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto il quale dovrebbe essere sottoposto ad opere di risanamento e anche dal lato dell'ingresso sono presenti infiltrazioni provenienti dall'inquinata sovrastante che si rifiuta di sanare. **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 primo mq 50 mq

0,30 Ballatoio 1,40mq

0,30 Balcone 1mq

**TOTALE 52,40mq**

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **52,00mq** .

### **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/9 del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2025. 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 475,00 – 710,00 €/mq di superficie lorda per abitazione economica in stato conservativo scadente.

I valori del Borsino immobiliare di Catania nel Comune di Catania vanno da un valore di mercato oscillante tra 601,00– 862,00 €/mq per abitazioni in stabili qualità inferiore alla media della stessa zona.

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

**VALORE APPARTAMENTO: 662,00 €/mq.**

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

**662,00 €/mq. x 52,00 mq = € 34.424,00**

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad **€ 34.424,00** (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 2,4 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,4 x mq 52,00 = **€ 124,80** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: €124,80 x 12 mesi x 0,70 = **€ 1.048,32**

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 =  $\alpha$  / 4% essendo :**

**C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;**

**$\alpha$  = reddito annuo netto;**

**4% = tasso di capitalizzazione;**

**Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :**

$$C = \frac{\underline{\text{€ 1.048,32}}}{4/100} = \text{€ 1.048,32} \times 100/4 = \text{€ 26.208,00}$$

4/100

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 **€ 26.208,00**

**Metodo Comparativo : € 34.424,00**

**Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 26.208,00**

$$(\text{€ 34.424,00} + \text{€ 26.208,00}) / 2 = \text{€ 30.316,00}$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 30.316,00**

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

-Presentazione DOCFA (Agenzia del Territorio) onorario tecnico e spese documentazione

€ 500,00;

Per un totale di 500,00.

**VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 30.316,00 – € 500,00= € 29.816,00**

**VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 29.816,00**

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: **€ 25.343,60**



VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

**€ 25.343,60**

**Che arrotondato, risulta € 25.000,00**

**(Euro venticinquemila/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 Carlo Forlanini n° 42. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg. 69, part.19493, sub .9 piano 1, classe A/4, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 189,80.

VALORE .....€ 25.000,00 .....

**(Euro venticinquemila/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 Carlo Forlanini n° 42. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg. 69, part.19493, sub .9 piano 1, classe A/4, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 189,80.

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: € 25.343,60

- **Che arrotondato, risulta € 25.000,00**

**(Euro venticinquemila/00)**

- L'immobile risulta di proprietà 1/1 del Debitrice Esecutata, \*\*\*\*\*nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

- L'immobile risulta **abitato dalla Debitrice Esecutata**

- 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, 04/12/2025

**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 Ricevuta e raccomandata 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;



