



TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE
Sesta sezione civile

ASTE
GIUDIZIARIE



Proc. esecutiva immobiliare n. **665 2020**

G.E. Dott.ssa Venera Fazio



PERIZIA DI STIMA

C.T.U.



Il Tecnico Incaricato

C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Proc. N. 665/2020

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 **06/03/2024**, 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. 665/2020** promossa da ***** nei confronti di *****; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **18 Marzo 2024**; 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 30 del mese di Aprile dell'anno 2024, alle ore 10:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Paternò, via Canonico Renna 46/48 ; ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r al **Debitore Esecutato**, sig. ***** il quale non ha mai ritirato la raccomandata.

Tornata sui luoghi diverse volte, senza mai avere la possibilità di incontrare il debitore esecutato lasciando anche degli avvisi nella buca delle lettere che puntualmente ho ritrovato la volta seguente.

Pertanto vista l'impossibilità di accedere bonariamente sui luoghi, la sottoscritta si è avvalsa dell'aiuto delle forze dell'ordine e del proprio fabbro di fiducia.

Il giorno e l'ora stabiliti e precisamente il 22/07/2024, la sottoscritta C.T.U. congiuntamente alle forze dell'ordine competenti per territorio ed ovvero i Carabinieri del comando di Paternò e il fabbro di fiducia ha dato inizio alle operazioni peritali. Ha aperto l'immobile la Sig.ra*****moglie del debitore esecutato che è stata contattata dai vicini che sono stati allertati dalle Forze dell'Ordine. E alle ore 10:00 ho dato inizio alle operazioni peritali.

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 10:30 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) **Appartamento** sito nel territorio del Comune di Paternò Piano Terra con ingresso da via Canonico Renna 46/48. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 61 part. 377 sub 7, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita €227,24,52; (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 al debitore **esecutato**, sig. ***** nato a***** il *****.

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

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott. Gigino Rollo in Novoli (LE) il 28/12/2020 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 16 Novembre 2020, trascritto il 21/12/2020 ai nn.33944/50601.

L'immobile pignorato, descritto al punto a), è pervenuto al **Debitore Esecutato**, sig. *****, in ragione di 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto di **Compravendita**, ai rogiti A. Giunta in Paternò, in data 30/12/2008 rep. n. 81012/11483, trascritto il giorno 07/01/2009 ai nn.ri 255/372***** (favore) nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nata a ***** il ***** C.F. ***** 1/3 di piena proprietà, come bene personale, ***** (contro) nata a ***** il ***** C.F. ***** 1/3 di piena proprietà, come bene personale, ***** (contro) nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/3 di piena proprietà, come bene personale.

Successione Mortis Causa del 15/07/2008 nn.27941/42958 atto amministrativo numero 5/333 del 13-09-2006 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione legale data morte 24-04-2006 ***** (favore) nata a ***** il ***** C.F. ***** 4/18 di piena proprietà, ***** (favore) nata a ***** il ***** C.F. ***** 4/18 di piena proprietà, ***** (favore) nato a ***** il *** C.F.***** 4/18 di piena proprietà, ***** (contro) nato a ***** il ***** C.F. ***** 4/6 di piena proprietà. Soggetti a favore: 1/2/3 figli. soggetto contro: de cuius. N.B.: da ricerche ipotecarie non risulta trascritta accettazione di eredità;

Successione Mortis Causa 08-03-2012 nn.ri 10748/ 13026 atto amministrativo numero 17/2981 del 05-04-1994 notaio Ufficio Del Registro data morte 10-10-1993.

Quote di proprietà:

***** (favore) nato a **** il ***** C.F. ***** 3/9 di piena proprietà, ***** (favore) nata a ***** il ***** C.F. ***2/9 di piena proprietà, ***** (favore) nata a ***** il ***** C.F. ***** 2/9 di piena proprietà, ***** (favore) nato a ***** il ***** C.F. ***** 2/9 di piena proprietà, ***** (contro) nata a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà. Soggetto n.1 coniuge sogg. n.1-2-3 figli. N.B.: nella nota della successione gli eredi sono stati riportati come ***** anziché ****. Inoltre, la quota del de cuius è stata riportata per 1/1 di piena proprietà anziché di 1/2 di piena proprietà.

N.B.: da ricerche ipotecarie non risulta trascritta accettazione di eredità;

Compravendita del 21/07/1970 notaio Luigi Lojacono di Paternò registrata il 31/07/1970 nnri. 17599/22082 ***** (favore) nato a **** il ***** 1/2 di piena proprietà, ***** (favore) nata a **** il ***** 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nata a **** il ***** 1/3 di



ASTE
GIUDIZIARIE® piena proprietà, ***** (contro) nato a ***** il ***** 1/3 di piena proprietà, ***** (contro) nata a ***** il ***** 1/3 di piena proprietà.

(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento notificato il 4 Ottobre 2021, trascritto il 12/11/2021 ai nn. 50796/38344, 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**, Dott Gigino Rollo in Novoli data 28/12/2020 si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1) CONCESSIONE EDILIZIA iscritta il 19-12-2002 ai nn.35539/47827 .

2) Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 07/01/2009 nn.93/373 per € 180.000,00 (sorte capitale € 90.000,00), a FAVORE di***** sede di ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà CONTRO ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà sull'immobile di Paternò NCEU fgl.61 p.la 377 sub.7, CANONICO RENNA n° 48, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno

3)PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 16 novembre 2020, trascritto a Catania in data 22 dicembre 2020 ai nn. 33944/50601, a favore di ***** (favore) sede di ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà contro ***** (contro) nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di piena dell' appartamento sito in Paternò, via Canonico Renna 46/48 , annotato al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 61, part 377, sub 7

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accettare che l'unità immobiliare indicata nel punto a) della presente relazione, è regolarmente censita in Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Paternò

al foglio 61, part. 377, Sub 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita catastale € 227,24 via Canonico Renna 46/48 piano terra.

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** e agli elaborati grafici allegati alla **Concessione Edilizia in sanatoria**, n 13/6 del 19 /10/ 2001

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, la sottoscritta ha potuto accettare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona residenziale di conservazione ZBO. 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 Paternò, la sottoscritta ha potuto accettare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ultimata il 21/02/1980, è stata realizzata in **Conformità al Progetto Approvato con Concessione Edilizia in sanatoria**, n 13/6 del 19 /10/ 2001

L'immobile presenta in alcuni vani la copertura in amianto la quale deve essere rimossa e smaltita.

Il prezzo per lo smaltimento è di circa €14,00 al mq

- Rimozione e smaltimento della copertura in lastre di amianto Mq 36,41 x € 14,00 = **€ 510,00**

(vedi allegato n° 4)

Per un totale di **€ 510,00**.

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 al Progetto Approvato con provvedimento Concessione Edilizia in sanatoria**, n 13/6 del 19 /10/ 2001 (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 non risulta **abitato** dal debitore esecutato, il quale tuttavia mantiene lì la residenza.

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

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Paternò Piano Terra con ingresso da Canonico Renna n. 46/48 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 61, part. 377, sub 7, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita €227,24.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione pessimi, intonacato deteriorato e ammuffito. L'appartamento ha l'ingresso nella **cucina** aero-illuminata da una finestra alta e da un portoncino che da accesso alla veranda ad un **soggiorno** senza aperture da cui prende luce da una finestra in vetrocemento che da in cucina entra successivamente si entra nella **camera da letto** con una apertura con infissi in legno con scuri ed esternamente con una persiana blindata che ha accesso alla via canonico renna e una porta che da nel corridoio d'ingresso alla palazzina. Dalla cucina si passa ad una **veranda** in pessimo stato di manutenzione dalla quale si accede al cortile attraverso un portellone e ad un **bagno** provvisto di doccia con un'apertura posta in alto con evidenti tracce di muffa sul soffitto. Il resto dell'immobile non è abitabile in quanto la copertura per i restanti **1 vano e due ripostigli** è in amianto in pessimo stato di manutenzione che presentano delle aperture a finestra e una a porta finestra. Il **cortile** dove hanno l'affaccio questi ultimi vani è di pertinenza esclusiva dell'immobile e presenta **due ripostigli** uno dei quali presenta anch'esso la copertura in amianto l'altro invece presenta la copertura in muratura.

Materiali: pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica industriale in pessimo stato e ; pareti presentano umidità di risalita e di condensa ma sono tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,00; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; l'**impianto elettrico** è sottotraccia; l'**impianto idraulico** è di tipo incassato; l'acqua calda è generata da un boiler posto all'interno della veranda; le **porte interne** sono in legno tamburato e vetri; gli **infissi interni** sono in legno; l'infisso **esterno** è una persiana blindata.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano pessime. 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 terra mq 115

TOTALE mq



La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **144,00 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 similari 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 Paternò ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2023. 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/1 del Comune di Paternò un valore di mercato oscillante tra 450 – 600 €/mq di superficie linda per abitazioni di tipo Economico in stato conservativo normale.

I valori del Borsino immobiliare di Catania nel Comune di Paternò vanno da un valore di mercato oscillante tra 479 - 651€ /mq per abitazioni in stabili qualità inferiore alla media nella stessa zona.



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

VALORE APPARTAMENTO: **€ 545,00 €/mq.**

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

€ 545,00€/mq. x 144,00 mq = € 78.480,00

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il *"metodo comparativo"*, risulta essere pari ad **€ 78.480,00**

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 2,93mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 1,92 x mq 144,00 = **€ 276,48** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: €276,48 x 12 mesi x 0,70 = **€ 2.322,43**

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 = a / 4% essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

4% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

C = € 2.322,43 = € 2.322,43 x 100/4 = €

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 **€ 58.060,08**

Metodo Comparativo : € 78.480,00



Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€68.270,04**

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Rimozione e smaltimento della copertura in lastre di amianto Mq 36,41 x € 14,00 = € 510,00

Per un totale di **€ 510,00**

€ 68.270,04 - € 510,00 = € 67.760,04

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 67.760,04

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,

nella misura del 15% si ha: **€ 57.596,03**

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

€ 57.596,03

Che arrotondato, risulta € 57.000,00

(Euro cinquantasettemila/00)

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

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

- **Appartamento** sito nel Comune di Paternò Piano Terra con ingresso da Canonico Renna n. 46/48

. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 61, part. 377, sub 7, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita €227,24.

VALORE€ 57.000,00

(Euro cinquantasettemila/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

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** sito nel Comune di Paternò Piano Terra con ingresso da Canonico Renna n. 46/48 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 61, part. 377, sub 7, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita €227,24.

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: **€ 57.596,03**

- **Che arrotondato, risulta € 57.000,00**

(Euro cinquantasettemila/00)

- L'immobile risulta di proprietà 1/1 del Debitore Esecutato, sig***** nato a ***** il *****.

- L'immobile non risulta **abitato dal Debitore Esecutato**, il quale tuttavia mantiene lì la residenza.

- 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.





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;

