

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sesta sezione civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa Laura Messina

R.G. 3673/2020

Liquidatore Avv. Pietro Rosso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il Tecnico Incaricato
C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Sabrina Beninati

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

Proc. N. 3673 / 2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1. PREMESSA

In data **19/02/2024**, il Liquidatore l'Avv. Pietro Rosso nominava la sottoscritta **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, cell. 3925700797 quale Consulente Tecnico d'Ufficio della Liquidazione rge **3673/2020** ; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **19 febbraio 2024**; conferito l'incarico è stato fissato il termine di giorni **35** dal giuramento per il deposito della consulenza.

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 27 del mese di febbraio dell'anno 2024, alle ore 15:15, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, Piazza Carlo Alberto n 69 ; ciò veniva concordato tramite comunicazione telefonica con l'Avv. Daniela Testa avvocato, legale rappresentante della Sig.ra

Giunta sui luoghi, il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. ha 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 15:45 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le stesse. 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

L'unità immobiliare oggetto di liquidazione consiste in:

a) Bottega sita nel territorio del Comune di Catania Piano Terra con ingresso da Piazza Carlo Alberto n 69 e via G. Bruno n 2 l'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 69439 sub 1, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 16 mq, rendita € 767,66.

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

b) Terreni 1/3 usufrutto: siti nel territorio di GRAVINA DI CATANIA: Censiti al Terreno Catasto dei terreni al foglio 4 particella 737 di mq 464;

al foglio 4 particella 739 di mq 167;

al foglio 4 particella 753 di mq 36;

al foglio 4 particella 1277 ente urbano;

al foglio 4 particella 1279 di mq 865;

al foglio 4 particella 1280 di mq 41.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE

Da una verifica effettuata tra l'istanza di liquidazione e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che la liquidazione ha colpito la quota spettante alla debitrice **esecutata**,

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

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott. Guido Salanitro e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di liquidazione è indicato al punto a) della presente relazione, alla data dell'avvio del procedimento di liquidazione del patrimonio avvenuto il 26/10/2020, trascritto il 08/03/2022 ai nn.7496/9978 a

favore: **Massa dei Creditori** contro: 1/1 piena proprietà su
Catania: Piazza Carlo Alberto 69 iscritto al catasto dei fabbricati al foglio 69, particella 6943, sub 1

L'immobile oggetto di liquidazione, descritto al punto a), è **pervenuto** alla **Debitrice Esecutata**,
, in virtù di **Atto di Compravendita**, ai rogiti C.

Ingrassia del 21/12/1983 trascritto il 09/01/1984 ai nn. 1366/1671.

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione della liquidazione, 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 in data 09/10/2023 dal **Notaio**, Dott. Guido Salanitro si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

1) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 21/11/2019 ai nn.6113/47191 per € 18.000,00 (sorte capitale € 12.708,00), nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 30/07/2019 dal Tribunale di Catania, repertorio 6578 a favore di **DEO JUVANTE S.P.A.- Catania**, contro

proprietà della Bottega sita in Catania, Piazza Carlo Alberto 69, annotato al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 69 part 6943 sub 1.

2) DECRETO APERTURA LIQUIDAZIONE del patrimonio trascritto l'08/03/2022 ai nn. 7496/9978 Tribunale di Catania del 26/10/2020 a favore: **MASSA DEI CREDITORI** contro

della Bottega sita in Catania, Piazza Carlo Alberto 69 ,
annotato al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 69 part 6943 sub 1.

1/3 usufrutto: GRAVINA DI CATANIA: Terreno Catasto dei terreni foglio 4 particelle 737 di mq 464; 739 di mq 167; 753 di mq 36; 12277 ente urbano; 1279 di mq 865; 1280 di mq 41.

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 l'unità immobiliare indicata nel punto a) della presente

relazione, è regolarmente censita in Catasto Urbano; in particolare nel Comune di Catania al foglio 69 part. 69439 sub 1, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 16 mq, rendita € 767,66.

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati negli atti con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, ha accertato che non vi sono difformità, rispetto alla **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 Liquidazione è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in A centro storico. 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 liquidazione, ricade in Zona A Centro Storico, essendo una costruzione anteriore al 1967 non vi è planimetria al Comune di Catania.

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.

La bottega sita in Catania, Piazza Carlo Alberto 69 , annotato al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 69 part 6943 sub 1, non presenta abusi.

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene posto in liquidazione è utilizzato dalla proprietà la quale utilizza l'immobile per negozio di abbigliamento.

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

a) La bottega oggetto di stima è censita al Catasto Urbano; in particolare nel Comune di Catania al foglio 69 part. 69439 sub 1, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 16 mq, con due ingressi

uno su Piazza Carlo Alberto 69 e su via Giordano Bruno n 2 è pervenuto con atto di vendita del 31/12/1983 da proprietà trascritto il 06/01/1984.

L'immobile ha dimensioni di 3,80ml x 4,00ml con un sottoscala non sfruttabile ai fini commerciali come deposito. L'altezza interna utile è di ml 3,85.

L'immobile è adiacente con un'altra bottega di altra proprietà, sempre con ingresso in piazza Carlo Alberto. L'edificio di cui fa parte la bottega è composto da tre elevazioni fuori terra in discrete condizioni. La muratura delle pareti esterne è di cm 50 e l'edificio è ante 67 pertanto se ne conferma la regolarità urbanistica. Il luogo dove insiste l'immobile è sede del famoso mercato storico cittadino "a fera o lune".

I pavimenti sono in ceramica di fattura industriale le pareti tinteggiate e rivestite dagli stessi affittuari di un lambrì in pvc per evitare che l'efflorescenza della muffa possa macchiare o rovinare la merce esposta.

Non sono presenti servi igienici, l'impianto d'illuminazione è sottotraccia.

La superficie è di 16mq.

Purtroppo, malgrado la posizione favorevole al commercio la bottega è penalizzata dal fatto di non essere autonoma e nel non avere un magazzino.

b) I terreni si trovano nel Comune di Gravina esattamente tra via Croce Benedetto e via Nino Martoglio presentano delle costruzioni regolarmente abitate.

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 Centrale B3 del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al primo 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 Centrale B3 del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 900 - 1.800 €/mq di superficie per negozi in stato conservativo normale.

I valori del Borsino immobiliare di Catania vanno da un valore di mercato oscillante tra 912 - 1.645 €/mq per negozi nella stessa zona.

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

VALORE: € 1.314,25€/mq.

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

€ 1.314,25 €/mq. X 16,00 mq = € 21.028,00

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad € 21.028,00

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 8,82 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 8,82x mq 16 = € 141,12 mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 141,12 x 12 mesi x 0,70 = € 1.185,40

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 8%, per cui si ha

C = a / 8% essendo:

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

8% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha:

C = 1.185,40 = € 1.185,40 x 100/8 = € 14.817,50

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 **€ 14.817,50**

Metodo Comparativo: **€ 21.028,00**

Metodo per Capitalizzazione del Reddito: **€ 14.817,50**

$(€21.028,00 + € 14.817,50) / 2 = € 17.922,75$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 17.922,75**

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 17.922,75

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: **€ 15.234,33**

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

€ 15.234,33

Che arrotondato, risulta **€ 15.200,00**

(Euro quindicimiladuecento/00)

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

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

- **Bottega**, avente superficie mq 16,00, sito nel territorio del Comune di **Catania** Piazza Carlo Alberto 69, contraddistinto in **Catasto Urbano** al foglio 69 part. 6943, sub 1 categoria C/1, classe8, consistenza 16mq, rendita catastale € 767.66;

VALORE€ 15.200,00.....

(Euro quindicimiladuecento /00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL

BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene liquidato è costituita dall'allegato n° 1; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 2.

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

Nel caso in esame i cespiti oggetto della presente perizia sono costituiti da:

- a) Bottega di piena proprietà
- b) Terreni di cui la proprietà è condivisa, la nuda proprietà è in ditta ad un soggetto diverso rispetto la quale possiede invece 1/3 dell'usufrutto, che rende pertanto impossibile la vendita.

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 una **Bottega** sita a **Catania** ; è contraddistinto in Catasto Urbano al foglio 69 part.6943 sub. 1 , categoria C/1, classe 8, consistenza 16 mq, rendita catastale € 767.66; Piazza Carlo Alberto 69

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: **€ 15.234,33**

- **Che arrotondato, risulta € 15.200,00**

(Euro quindicimiladuecento /00)

- La bottega risulta di proprietà 1/1

-I terreni di cui la proprietà è condivisa, la nuda proprietà è in ditta ad un soggetto diverso rispetto alla la quale possiede invece 1/3 dell'usufrutto che rende pertanto impossibile la vendita.

- 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, 08/03/2024



il C.T.U.
Arch. Sabrina Beninati

