

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n°269/2012 R.G.

Promossa da: SIENA NPL 2018 s.r.l.

Nei confronti di:

G.E. Dott.ssa ACAGNINO MARIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

INDICE

1. PREMESSA: IL MANDATO	pag. 3
2. ASPETTI INTRODUTTIVI – STIMA DELL’IMMOBILE	pag. 4
ALLEGATI	pag. 8

Studio tecnico Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto

Via XX Settembre n°65 – 95045 Misterbianco (CT) tel. 347-1981161

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva immobiliare n°269 / 2012 R.G.

Promossa da: SIENA NPL 2018 s.r.l.

Nei confronti di:

G.E. Dott.ssa ACAGNINO MARIA

1. PREMESSA : IL MANDATO

Con ordinanza del 07/04/2026 la Sig.ra Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Acagnino Maria, nominava in sostituzione di un precedente tecnico, come esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla società SIENA NPL 2018 s.r.l.. contro _____ e _____, procedimento iscritto al n. 269/2012 del R.G.Es. conferendo il seguente incarico:

- Ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è stato nominato un esperto nella procedura esecutiva 194/2005 e che il perito ha depositato la relazione di stima nel lontano 04/05/2007; ritenuto che, pertanto la detta relazione va aggiornata, sia con riferimento alle attuali condizioni dell'immobile, sia ai valori di mercato

2. ASPETTI INTRODUTTIVI – STIMA DELL'IMMOBILE

Come consuetudine, prima di dare inizio alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare a tutti i soggetti interessati la data del sopralluogo.

Alle parti, essendo queste non costituite e non residenti nell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha inviato a mezzo di raccomandata con prova di consegna la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente ha preso contatto con il custode del presente procedimento, l'Avvocato Gulisano Mariarosaria, la quale forniva il contatto telefonico dell'attuale abitante dell'immobile, parente dei debitori esecutati. Fissata data e orario del sopralluogo con gli abitanti dell'immobile per giorno 20 maggio 2026, il CTU si recava sui luoghi.

Erano presenti i Sigg. _____ attuali residenti dell'immobile oggetto di pignoramento. Gli stessi hanno già regolarizzato la propria posizione, stipulando regolare contratto di godimento precario oneroso con la procedura esecutiva relativamente al cespite pignorato.

Lo scrivente ha visionato l'immobile oggetto del procedimento ed effettuato sia un rilievo metrico che un rilievo fotografico, al fine di costatarne la rispondenza con le documentazioni catastali, visto che da un primo accertamento lo stato dei luoghi era difforme con la planimetria catastale.

L'incarico affidato al CTU, verteva solamente sulla determinazione del valore commerciale dell'immobile riferito ai giorni d'oggi, senza dover effettuare alcuna ricerca ed accertamento sulla regolarità del medesimo.

Ad ogni buon conto, al fine di determinare il nuovo valore commerciale dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto necessario definire alcuni dettagli utili alla determinazione del valore commerciale.

Il bene pignorato fa parte della procedura di esecuzione immobiliare n.269/2012 R.G. e riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore di: Siena NPL 2018 s.r.l. contro _____, per:

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania (CT), in Villaggio Sant'Agata zona A, n.17, registrato al NCEU al foglio 35, particella n 231, sub 16. Con variazione in soppressione del 02/03/2016, pratica n. CT0043268, in atti dal 02/03/2016 – bonifica identificativo catastale (n.9962.1/2016), l'immobile ha acquisito la nuova identificazione: **foglio 35 particella 962 sub 16**, non modificando il resto delle caratteristiche catastali; Categoria A/3, R.C. € 244,03. L'immobile in oggetto risulta essere abitato dai Sigg.

_____. L'immobile in oggetto, si sviluppa su un'unica

elevazione, posto al piano quarto di un palazzetto, senza ascensore, per una superficie complessiva netta interna rilevata di circa 80,75 mq, di cui 74,56 mq superficie coperta (nella nuova configurazione sono stati rilevati: 4,26 mq chiusi con una veranda a vetri; 3,69 mq occupati da una cabina armadio; 2,91 mq risultano essere un ampliamento del locale identificato catastalmente come cucina). Infine, 6,20 mq occupati da pertinenze all'immobile, quali balconi. L'immobile presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera (anno di costruzione risalente a prima della data del 20/06/1976, così come rilevato dalla planimetria catastale). Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni laterizi forati, con interposta camera d'aria e controparete in laterizi forati; le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica con effetto parquet. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con pittura acrilica con colori pastello. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera; le tapparelle sono in pvc. Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzate in legno tamburato a scomparsa. L'immobile non è dotato di caldaia autonoma né di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è di recente realizzazione, ossia conseguente agli anni di ultimazione della ristrutturazione dell'immobile, in ogni caso non vi è alcuna certificazione o adeguamento alle normative vigenti. L'immobile a nord confina con area condominiale e vano scala, a sud est con appartamento di altro fabbricato, a sud ovest con area comune, a nord ovest con altro appartamento della stessa scala e vano scala.

Lo scrivente avendo rilevato che l'immobile non presentava una conformità formale tra la planimetria catastale ed il reale stato dei luoghi, fa presente che sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione degli atti amministrativi, ossia:

- Presentazione della SCIA al Comune di Catania in quanto effettuate modifiche degli spazi interni, nonché denuncia dell'aumento dei volumi, chiudendo parte dei ballatoi, realizzando a nord est una veranda e ampliando il locale identificato catastalmente come cucina. Il ballatoio lato sud è stato in parte chiuso creando una cabina armadio (con accesso direttamente dalla camera da letto), nonché realizzando un piccolo ripostiglio con elementi in alluminio anodizzato.
- Presentazione della DOCFA all'Agenzia del Territorio, in cui dovrà essere denunciato l'immobile nella nuova configurazione, ossia con la nuova superficie coperta e con i nuovi volumi.

Il costo stimato per il risanamento dell'immobile sarà pari a circa € 6.000,00; costo da decurtare al valore commerciale dell'immobile.

Nel determinare il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, si è tenuto conto del costo dell'eventuale sanatoria; si è tenuto conto altresì, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura del 20 % del valore stimato.

La metodologia adottata nella stima degli immobili, in quanto la determinazione del valore degli stessi, pur esistendone differenti scuole di pensiero, non tutte convergono sempre su un unico valore, pertanto l'adozione del metodo di seguito descritto, ossia il **M.C.A. - Market Comparison Approach**, allo stato attuale rappresenta il metodo di stima più accreditato e poco contestabile. Va precisato che, i valori proposti dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) non rappresentano valori di mercato (determinati dalla compravendita), bensì rappresentano valori indicativi statistici.

Nell'ambito delle valutazioni immobiliari è largamente riconosciuto che le quotazioni OMI rappresentano un valido elemento presuntivo, qualificate anche perché provenienti da una fonte istituzionale. In base a quanto ampiamente argomentato, risulta evidente che non possono assolutamente costituire la fonte dalla quale determinare il valore unitario di mercato di un immobile oggetto di stima. Tuttavia, da esse è possibile trarre una serie di informazioni e indicatori economici utili nell'elaborazione di un giudizio di stima, a partire dall'andamento del mercato immobiliare su base annuale e semestrale, dalle variazioni, in termini di valori e canoni, registrabili in uno stesso segmento immobiliare relativamente a diverse zone omogenee comunali ovvero ad ambiti comunali della stessa provincia, alla stessa epoca.

Come ampiamente spiegato, lo scrivente ha ottenuto i valori di mercato di stima da un'agenzia immobiliare di sua fiducia. L'agenzia, ha interrogato i database di società preposte alla stima degli immobili, i cui valori sono dedotti da atti notarili.

Tali database contengono tutti i dati reali di compravendita degli immobili da utilizzarsi come comparabili. Inoltre, sono archiviate anche tutte quelle informazioni intrinseche all'immobile (parametri) che non è dato sapere a chiunque, in quanto riservate e private.

Lo scrivente nella propria perizia ha annoverato la metodologia da adottare per la determinazione dei valori di mercato degli immobili da stimare, in quanto il tecnico è certo che tali valori sono stati determinati, con la suddetta metodologia. Lo scrivente è consapevole che gli immobili utilizzati come comparabili erano reali e realmente compravenduti. Delle caratteristiche intrinseche degli stessi che determinano i parametri, al professionista non era dato sapere, cosa permessa all'agenzia immobiliare in quanto appartenente all'associazione detentrica dei dati degli immobili comparabili. Va da sé che il CTU, ha poi ponderato e cautamente valutato e confutato i valori ottenuti con quelli di

mercato. I valori di mercato ottenuti dalla ricerca effettuata dall'agenzia immobiliare, sono stati ulteriormente corretti ed adattati al caso in esame tenendo conto delle peculiarità ambientali in cui sono siti gli immobili in esame.

Per la determinazione della superficie commerciale da stimare, lo scrivente ha tenuto conto della superficie rilevata in planimetria comprendendo il 100 % dei muri divisorii interni ed il 50% dei muri perimetrali. Per quanto riguarda le pertinenze (balconi, terrazzi) queste vengono inglobate alla precedente previa ponderazione tramite coefficienti percentuali.

Nel caso di specie, l'immobile identificato al foglio 35 particella 962 sub 16 presentando delle difformità che si possono sanare, il valore unitario di mercato dovrà subire delle riduzioni, anche tenuto conto del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto, oltre che delle caratteristiche intrinseche e dello stato di conservazione dell'immobile.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento di pignoramento, risulta essere:

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania (CT), in Villaggio Sant'Agata zona A, n.17, registrato al NCEU al foglio 35, particella n 231, sub 16; Categoria A/3, ed è in quota a 1/2 in capo al debitore esecutato _____, il restante 1/2 è in capo alla debitrice esecutata _____, in regime di _____. Attualmente l'immobile occupato regolarmente dai Sigg. _____.

Tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto, si ottiene:

il valore commerciale unitario è di **610,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare:	74,56 mq
- superficie non residenziale:	6,19 mq x 0,60 = 3,71 mq
- superficie commerciale totale:	78,27 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

$$\text{mq } 78,27 \times 610,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.744,70$$

avendo ipotizzato un costo per la regolarizzazione pari ad € 6.000,00, il valore di mercato dell'immobile sarà pari ad **€ 41.744,70** arrotondato **€41.700,00**

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto

Misterbianco lì 26/05/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- planimetria catastale originaria
- visure catastali