

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**VI SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 590/2020 R.G.E.**

**NOTE DI INTEGRAZIONE ALLA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ing. Filippo Bua**  
Via Leucatia n. 22/B  
95125 – Catania  
Tel. 3479374264  
bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Filippo Bua, C.T.U. nella procedura in oggetto, a seguito del deposito telematico della relazione tecnica eseguito in data 25/01/2024, riceveva a mezzo PEC in data 13/02/2024 le seguenti osservazioni da parte del legale del creditore procedente avv. Santo Spagnolo:

*...."ho esaminato la relazione estimativa trasmessami e, nell'interesse del creditore procedente mio Assistito, sono ad osservare quanto segue.*

*Il valore finale di vendita da Lei attribuito al bene pignorato (€ 23.800,00) è stato ottenuto decurtando dal valore di stima (€ 58.800,00) i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificati in € 5.800,00, spese per rifacimento impianti per € 10.000,00 e spese per rifacimento solai e messa in sicurezza sottoballatoio al piano secondo per € 15.000,00. A parere dello scrivente, tuttavia, appare errata la decurtazione delle spese per rifacimento impianti e per il rifacimento solai (quantificate in complessivi € 25.000,00) stante che l'immobile va stimato nello stato di fatto e nelle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, quantificando, al più, i costi necessari per la messa in sicurezza del sottoballatoio al piano secondo mediante applicazione di reti di protezione (cfr. pag. 23 della perizia) da effettuarsi a cura e spese della procedura, a seconda dell'urgenza dell'intervento, senza ulteriori decurtazioni dal valore di stima.*

*Pertanto, Le chiedo di modificare i criteri di stima adottati senza decurtazione dei suddetti costi (che, invero, sostanziano una ristrutturazione del bene a carico dei creditori) e, per gli effetti, di modificare il valore finale di vendita del bene pignorato"....*

Al riguardo lo scrivente precisa che al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile nel calcolo ha deciso di adottare il valore unitario medio desunto dalla banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate relativo al Comune di Paternò per le abitazioni di tipo economico, ricadenti in zona semicentrale, come di seguito riportato:



- **525,00 €/mq = valore unitario medio per abitazioni di tipo economico**

Il suddetto valore si riferisce ad abitazioni economiche in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Tuttavia l'immobile pignorato è costituito da un'abitazione popolare che allo stato di fatto versa in pessime condizioni ed è in parte pericolante per come descritto e documentato in perizia.

La scelta di aver assunto il valore unitario medio ha comportato la necessità di dover equiparare l'abitazione pignorata ad un'abitazione economica in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Al fine di raggugliare lo stato conservativo dell'immobile pignorato ad uno stato di normale manutenzione e conservazione, lo scrivente ha ritenuto coerente detrarre dal valore di stima le spese per il rifacimento dei solai di copertura e degli impianti.

## **RIVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dovendo rivalutare l'immobile senza tenere conto delle spese per rifacimento degli impianti e per il rifacimento dei solai di copertura del piano secondo, la stima potrà essere eseguita adottando il valore unitario minimo desunto dalla banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate relativo al Comune di Paternò per le abitazioni di tipo economico, ricadenti in zona semicentrale, come di seguito riportato:

- **450,00 €/mq = valore unitario minimo per abitazioni di tipo economico**

Il suddetto valore si riferisce ad abitazioni economiche in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Sapendo che l'immobile ha una superficie commerciale di 112 mq, si ottiene il seguente valore di stima:

$$112,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 50.400,00$$

Tuttavia, tenuto conto delle pessime condizioni in cui versa l'immobile pignorato e dello



stato di degrado dei solai di copertura che ne pregiudicano la sicurezza al piano secondo, a parere dello scrivente il suddetto valore andrà ulteriormente abbattuto mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo valutato nell'ordine del 20%, nel modo seguente:

**Valore di mercato abitazione sita in via Fiume 6 = € 50.400,00 x 0,80 = € 40.320,00**

Dal valore ottenuto vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché quelle necessarie per la messa in sicurezza dei solai di copertura del piano secondo e del sottoballatoio della terrazza (la cui urgenza si ribadisce in questa sede) valutate in circa € 2.500,00:

<b>Valore di mercato abitazione sita in via Fiume 6</b>	<b>€ 40.320,00</b>
Spese per regolarizzazione abusi	- € 5.000,00
Spese per messa in sicurezza solai e sottoballatoio al piano secondo	- € 2.500,00
Aggiornamento catastale	- € 800,00
<b>Valore di mercato al netto delle spese</b>	<b>€ 32.020,00</b>

Stante che l'immobile andrà venduto all'asta si ritiene opportuno ridurre del 15% il valore sopra ricavato, per cui il più probabile valore a base d'asta dell'immobile pignorato sarà così calcolato:

€ 32.020,00 x 0,85 = € 27.217,00

<b>Valore a base d'asta dell'abitazione sita in via Fiume 6</b>	<b>€ 27.217,00</b>
---	--------------------

Catania, 17/02/2024

Il Consulente Tecnico  
(Ing. Filippo Bua)

