



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. AGATINO BONACCORSI

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZ. SESTA CIVILE

R.G. n. 583/2021

I.N.P.S. - [REDACTED]

G.E.: dott.ssa V. FAZIO

C.T.U.: ing. A. BONACCORSI

NOTE DEL C.T.U. SULLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE

1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice delegato dott.ssa Fazio lo scrivente esperto, ing. Agatino Bonaccorsi veniva inviato a depositare breve nota integrativa sulle osservazioni prodotte in giudizio dal creditore procedente.

2. NOTE DELL'ESPERTO

Con apposita PEC del 21.3.2025 l'avv. Marchese trasmetteva allo scrivente delle note rese dall'arch. Scuderi aventi ad oggetto una diversa valutazione del bene staggito. A parere di quest'ultima l'immobile dovrebbe essere posto in vendita ad un prezzo di 158.500 euro ed a supporto allega relazione tecnica firmata digitalmente. Dalla lettura della relazione si evince che il tecnico capitalizza il reddito derivante dall'appartamento per un importo di euro 600 mensili. A parere dello scrivente per il mercato degli affitti di Acireale un canone mensile di euro 600 è alquanto elevato e la sua adozione porterebbe, come in effetti porta, ad un prezzo di mercato eccessivo. A conferma dei dati esposti nella relazione peritale si allegano due offerte di vendita della REMAX entrambe nello stesso stabile

**STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

ING. AGATINO BONACCORSI

- a) la prima relativa proprio all'appartamento staggito, per un prezzo offerto di euro 90.000
- b) la seconda sempre nello stesso stabile di superficie per un immobile leggermente più piccolo, al piano quinto con superficie pari a mq 90 al piano quinto e prezzo richiesto di euro 80.000.

Come si vede siamo ben lontani dagli importi ipotizzati dal tecnico dell'INPS. Per concludere la decurtazione del prezzo di vendita è espressamente prevista nel mandato peritale e deve essere sempre a valle della stima iniziale.

Si confermano pertanto sia il valore di stima, in euro 90.000, che il valore a base d'asta in euro 72.000.

Tanto dovevasi.

Catania 14-5-2025

L'esperto d'ufficio

ing. Agatino Bonaccorsi



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. AGATINO BONACCORSI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



📷 29 foto

📍 Mappa

Quadrilocale in vendita in via Scaccianoce, 19

Centro Storico, Acireale [Vedi mappa](#)

90.000 €

📊 Calcola mutuo [Confronta mutui](#)

132 m2 | 4 locali | 6° piano con ascensore

Vista mare

3

Via Pola 25 – 95127 CATANIA

Mail ingdinobonaccorsi@gmail.com

PEC agatino.bonaccorsi@ingpec.eu

BNC GTN 62 E14 C351X - 03108910872

Telefonia: +39 3929401993 – 095 502061



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. AGATINO BONACCORSI

TRATTASI PROPRIO DEL CESPITE PIGNORATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 80.000

Appartamento via Scaccianoce 19, Centro Storico, Acireale

5 locali 90 m² 1 bagno Piano 5
Ascensore Balcone

MESSAGGIO

VISITA



€ 89.000

Trilocale via scaccianoce 19, Centro Storico, Acireale

3 locali 90 m² 1 bagno Piano 4
Ascensore Balcone

MESSAGGIO

VISITA



ALTRI CESPITI NELLO STESSO STABILE E DOTATI DI ABITABILITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva immobiliare n. 583/2021 RG - Inps/Ferlito Giuseppe

Da avv.gaetanaangela.marchese@postacert.inps.gov.it
<avv.gaetanaangela.marchese@postacert.inps.gov.it>

A agatino.bonaccorsi <agatino.bonaccorsi@ingpec.eu>

Cc gaetanaangela.marchese <gaetanaangela.marchese@inps.it>

Data venerdì 21 marzo 2025 - 09:51

Gent.le Ing. Bonaccorsi,
Le trasmetto ex art. 173 bis disp.att. c.p.c., osservazioni rese dall'Arch. Scuderi con riguardo alla perizia da Lei trasmessami via pec in data 25 febbraio 2025.
Ciò posto, resto in attesa di Suoi chiarimenti.
Cordialmente
Avv. Gaetana Angela Marchese

OSSERVAZIONI ESECUZIONE [REDACTED]-signed.pdf

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. RG. 583/2021
 Promossa da INPS
 Nei confronti di [REDACTED]
 Immobiliare sito ad Acireale Via Scaccianoce, 19 foglio 61, part. 1209 subb. 93 e 94

OSSERVAZIONI

In riferimento alla perizia redatta dall'Ing. A. Bonaccorsi inerente all'esecuzione immobiliare in oggetto si osserva quanto segue.

In merito al **quesito 3s.**, viene effettuata una valutazione del cespite attraverso la capitalizzazione dei redditi prendendo come riferimento il valore di 3 €/mq delle tabelle OMI. Si ritiene detto riferimento non adeguato in quanto:

- Le quotazioni OMI, a detta della stessa Agenzia delle entrate alla pagina dell'applicativo Forniture dati OMI, precisa che *"le quotazioni OMI non possono essere sostitutive della stima puntuale in quanto forniscono indicazioni di larga massima"* e, a parere dello scrivente, spesso i valori in esse contenuti sono al di sotto delle reali quotazioni del mercato reale;
- è stato considerato il **valore minimo** delle abitazioni civili (in tale categoria si ritiene venga considerato l'alloggio in questione tenuto conto che, **come lo stesso esperto afferma al quesito 3r, trattasi di alloggio con rifiniture dignitose e con parti di esso rinnovate**);
- da una lettura delle tabelle dei valori locativi a canone concordato della zona, che ovviamente sono più contenute essendo valori che tengono conto appunto del canone concordato si può appurare che detti valori oscillano da 3,89 a 5,83 e quindi un **valore medio di 4,86 €**. (vedi allegato)

Considerato quanto sopra esposto, anche sulla base dello stato di conservazione descritto e documentato fotograficamente dall'esperto, si ritiene più congruo assumere per abitazioni civili nella zona il valore medio di locazione di 4,5 €/mq e pertanto si avrà:

Reddito lordo mensile	134 x 4,5 = 603 €	
Reddito lordo annuo	603 x 12 = 7.236 €	
Reddito annuo netto	7.236 x (1-30%) = 5.065,2 €	
Valore immobile	28,57 x 5.065 = 144.707,05	in c.t. 145.000 €

Parallelamente, per il calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo, per il quale l'esperto ritiene di assumere un valore congruo di 800 €/mq confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona, **sarebbe utile conoscere i contratti di dete-**
te compravendite, poiché contrariamente a quanto affermato dall'esperto, per transazioni similari si ritiene un prezzo decisamente più alto ovvero intorno a 1100 €/mq.

Considerato quanto sopra esposto, assumendo un valore di 1.100 €/mq si avrà:

Valore immobile	1.100 €/mq X 134 = 147.400	in c.t. 148.000 €
------------------------	-----------------------------------	--------------------------

I valori delle due diverse stime quasi coincidono e conducono all'unico valore di 146.500 € (ricavato dalla loro media)

A detto valore deve essere aggiunto il valore della terrazza di copertura, che per quanto possa essere priva di autonomo valore commerciale, certamente incrementa il valore dell'Unità immobiliare di cui è pertinenza.

Pertanto, si avrebbe:

Calcolo dell'incidenza della superficie della terrazza in base al D.P.R- 138/98: mq 164 di cui mq 25x 5% + 139x5% = 10,70 mq

Valore terrazza	1.100 €/mq X 10,70 = 11.770	in c.t. 12.000 €
------------------------	------------------------------------	-------------------------

VALORE COMPLESSIVO 146.500 + 12.000 = 158.500 €

In merito al punto **3s3**, non si hanno elementi di valutazione riguardo eventuali abusi.

Al riguardo si ritiene più congrua una riduzione del 5% sul valore di mercato finale tenuto conto che, come lo stesso esperto, sostiene la commerciabilità non è pregiudicata.

Pertanto, si avrebbe:

VALORE di MERCATO 158.500 € -5% = 150.575 €

Infine, in merito al **quesito 3t.**, viene effettuata una decurtazione sulla valutazione del cespite del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene oggetto dell'esecuzione.

Al riguardo, considerato che i valori utilizzati per la stima assunti dalle tabelle OMI tengano già conto di tale riduzione essendo quotazioni medie riferiti alla zona ed anche alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni, si ritiene opportuno non effettuare alcuna decurtazione.

Catania, 12.03.2025

Firmato
digitalmente da
**Sebastiano
Scuderi**

CN = Sebastiano
Scuderi
C = IT

CANONE CONCORDATO

ALLEGATO 2

TABELLA DEI VALORI LOCATIVI SUDDIVISI PER SUB FASCIA

INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"

COMUNE DI ACIREALE

(L. 431/98 – D.LGS 16.01.2017)

Zona 1 : Centrale – Nucleo Storico

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
3.89	4.37	4.38	5.34	5.36	5.83

ZONA 2 : Periferica – Aree di espansione – Limitrofe al centro storico – S. Caterina – Pietra Monaca

Min.	Max	Min	Max	Min	Max
3.4	3.89	3.90	4.86	4.87	5.34

ZONA 3: S. Tecla - Capomulini

Min	Max	Min	Max	Min	Max
4.86	5.34	5.35	5.83	5.84	6.32

ZONA 4 : Guardia Mangano – Pennisi – Mangano – Piano Api – S. G. Bosco – S. M. Ammalati

Min	Max	Min	Max	Min	Max
2.91	3.4	3.41	3.89	3.90	4.37

ZONA 5 : Suburbana – S. M. delle Grazie – Sciarelle – Loreto – Balatelle – Aciplatani – Aree semicentrali a sud del nucleo storico – Baracche – S. M. La Scala – Stazzo - Pozzillo

Min	Max	Min	Max	Min	Max
3.35	3.89	3.90	4.37	4.38	5.34

ZONA 6: C.da Baracche e Anzalone

Min	Max	Min	Max	Min	Max
2.43	2.91	2.92	3.4	3.41	3.89

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risu

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20WAGNER,%20VIGO,%20DEL
%20TURCHIA

Codice zona: C2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	870	L
Autorimesse	Normale	490	730	L
Box	Normale	680	1000	L

