

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

Giudice: Dott.ssa Cristiana DELFA

INTEGRAZIONE PERIZIA LOTTO 2

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio D'Amico con studio in Giarre (CT), Via Sardegna n. 51, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania (al n. A3412), nell'ambito del **Proc. n. 684/2020 R.G.Es.** (proc. N. 60/2021 + N. 622/2021) contro Edilcostruzioni s.r.l. (riunito con procedure iscritte ai nn. 60/2021 e 622/2021 R.G.E.s.), nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (giusta nomina 14.01.2025, notificata a mezzo mail pec. del 16.01.2025), con giuramento, con riferimento al procedimento indicato in oggetto, premesso che

- in data 23.12.2025 è stata depositata la perizia di stima, procedendo in pari data a deposita il verbale di giuramento della perizia costituita da 4 lotti;
- in data 29.12.2025 è stata trasmessa la perizia di stima per come disposto dall'art. 569 bis del C.P.C.;
- a mezzo pec del 30.12.2025 sono pervenute osservazioni a cura del legale della parte creditrice GuberBanca S.p.a. con la quale è stato osservato e richiesto quanto segue: *riscontro la trasmissione della perizia per precisare che la mia Assistita Guber Banca S.p.a., n.q. di procuratrice speciale di Buonconsiglio 3 S.R.L., creditrice procedente della procedura es. imm. Trib. Catania n. RGE 622/2021, riunita alle procedure es. imm. 684/2020 e 60/2021 (queste ultime promosse rispettivamente da Penelope Spv S.r.l.e da Ibla S.r.l.), ha pignorato, tra gli altri, i beni immobili costituenti il lotto 2 in quota 1/1 (1/2 ##.....## ed 1/2 ##.....##).*

Allego per Sue verifiche il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

Pertanto, La prego di aggiornare la stima della quota in vendita per il lotto 2 che, contrariamente a quanto indicato in perizia, non corrisponde alla sola quota del 50% pignorato da Ibla S.r.l. a ##.....## ma corrisponde alla quota 1/1 appartenente agli esecutati ##.....##".

* * * * *

Alla luce delle osservazioni sopra citata si rappresenta che per mero errore materiale, giustificabile dalla mole di atti di provenienza e di passaggi di proprietà dei beni immobili coinvolti nelle tre procedure riunite nell'ambito delle quali si elabora la stima dei cespiti aggrediti, occorre rilevare che, come segnalato dal legale di Guber s.p.a., il LOTTO 2, costituito dagli immobili Via Aurelio Spampinato, risulta essere

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 2 Proc. Es. 684/2020

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

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

correttamente pignorato secondo le rispettive quote di proprietà per ½ a #.....##
e per ½ a #.....##....., in separazione dei beni.

Tale risultato è stato raggiunto per via dell'atto di compravendita del 29 giugno 2012 (rep 15.769 racc. 3525) stipulato dinnanzi alla Dott.ssa Carlotta SIPIONE (registrati il 19.07.2022 al n. 14426) con il quale i coniugi #.....## e #.....## hanno acquistato da Edilcostruzioni s.n.c. gli immobili predetti, accollandosi il debito residuo delle quote di mutuo che era stato frazionato con precedente atto pubblico del 2011 sempre a firma del Notaio Carlotta Sipione.

Pertanto ad oggi, la proprietà intera spetta ai coniugi #.....## ed è stimata come segue, aggiornando i relativi quesiti per come segue, dove **con carattere barrato** è stato riportato quanto indicato nella relazione di stima del 23.12.2025.

INTEGRAZIONE

Quesito s. - determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione degli immobili oggetto di stima è stata eseguita con l'ausilio del sistema

standardizzato di stima di procedure.it.

Le superfici riportate sono da intendersi al lordo dei muri, con misure rilevate sui luoghi, previo raffronto con gli elaborati progettuali e catastali. Il valore unitario di riferimento per abitazioni (a fronte di un valore compreso tra € 620/mq ed € 930/mq per abitazioni di tipo civile - cat. A/2) e per garage (a fronte di un valore compreso tra € 480/mq ed € 720/mq per box/garage - cat. C/6) e per un valore posto alla base del criterio di stima, è stato desunto dalla “banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 – 1° semestre – agenzia del territorio Provincia di Catania” (Osservatorio Immobiliare), ragguagliato con prezzi desunti da indagini di mercato relativamente ad immobili simili sia per caratteristiche che per ubicazione, comunque riferiti a immobili a costruzioni nuove o realizzate negli ultimi cinque anni della stessa categoria.

Il valore di € 930/mq, adottato per l'abitazione, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Il valore di € 720/mq, adottato per il garage, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Il valore di € 450/mq, adottato per la soffitta, è stato calcolato sulla base della destinazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Garage Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/A, piano S1	44,58 mq	720,00 €/mq	€ 32.097,60	50,00% 100 %	€ 16.048,80 € 32.097,60
Appartamento Adrano (CT) - Via Aurelio	138,39 mq	930,00 €/mq	€ 128.702,70	50,00%	€ 64.351,35

Spampinato 66/B, piano 1				100 %	€ 128.702,70
Soffitta Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/B, piano 2	101,04 mq	450,00 €/mq	€ 45.468,00	50,00% 100%	€ 22.734,00 € 45.468,00
Ente comune Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/AB	218,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 103.134,15 € 206.268,30

Valore di stima: € 103.134,15 € 206.268,30

SAASCAS

Il valore finale di stima del lotto viene così determinato e tiene conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni (pari al 15%).

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica piano 2° (recupero volumetrico ai fini abitativi del locale sottotetto)	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15% di (103.134,15€ - 15.000€)	13.220,12	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15% di (206.268,30 - 15.000€)	28.690,25	
Sommano	28.220,12 43.690,25	€

Si determina così il valore di stima del **lotto 2** che è pari a (€ 103.134,15 - € 28.220,12)

Valore finale di stima: € 74.914,03

Si determina così il valore di stima del **lotto 2** che è pari a (€ 206.268,30 - € 43.690,25)

Valore finale di stima: € 162.587,05.

NOTA

Non si è proceduto ad effettuare la stima del bene Ente Urbano Fg 74 Part 6942 in quanto di fatti **trattasi del lotto sul quale è stato realizzato il fabbricato in cui ricadono il garage, l'appartamento al piano primo e la soffitta**, censiti in catasto fabbricati al Fg 74 Part 6942 Sub 3, Sub 5 e Sub 6.

Quesito t. - tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato

Nella risposta al quesito precedente si è tenuto conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni nella misura del 15 %.

Quesito w. - accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Per tutti i lotti si è tenuto conto della quota di pertinenza del debitore esecutato pari al ~~50~~ 100 % sulla base di quanto in premessa alla presente integrazione.

Si veda la risposta al quesito s. (determinazione valore di mercato).

Si veda quanto al quesito u della perizia datata 23.12.2025, con il quale è stato rappresentato che si propone la vendita in unico lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Giarre, 12.01.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio