

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 578 /2024 R.G.Es.

Relazione Estimativa Giudiziaria (REG)

relativa a gl'immobili pignorati oggetto di esecuzione forzata

promossa da:

[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI

Custode Giudiziario: Avv. Angelo AZZARO

Esperto Stimatore: Ing. Alfio DISTEFANO

ING. ALFIO DISTEFANO
CONSULENTE TECNICO

Sommario

Frontespizio

Sommario _____ 2

Introduzione _____ 3

Quesito a. _____ 6

" b. _____ 7

" c. _____ 8

" d. _____ 8

" e. _____ 9

" f. _____ 10

" g. _____ 12

" h. _____ 14

" i. _____ 15

" j. _____ 18

" k. _____ 20

" l. _____ 21

" m. _____ 25

" n. _____ 38

" o. _____ 42

" p. _____ 42

" q. _____ 42

Scheda riepilogativa _____ 44

Bibliografia e sitografia _____ 46

Introduzione

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI nel procedimento esecutivo immobiliare n. 578/2024 R.G. Esec. con decreto di nomina del **19 novembre 2025** conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n°4321 dal 19 giugno 2014, nonché all'Albo Unico Nazionale "Albo CTU" al n° 46 di iscrizione, l'incarico di perizia immobiliare ai fini della stima del valore di mercato del compendio pignorato.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data **22 novembre 2025**, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Angelo Azzaro, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti per il:

16 dicembre 2025 ore 10:30 e ss. in Belpasso (CT), contrada Scorsone, SNC.

In data 27 novembre 2025 è stato trasmesso l'avviso, tramite PEC, al creditore procedente e al creditore intervenuto; il debitore esecutato è stato informato con raccomandata A/R n. 20048615136-9, regolarmente consegnata (*allegato CS*). Successivamente, nel giorno e all'ora stabiliti, il debitore non si è presentato e si è provveduto ad affiggere avviso presso il cancello di ingresso della proprietà pignorata. Lo scrivente si è recato personalmente presso il domicilio e la residenza del debitore nel Comune di Mascalucia, riuscendo a contattarlo direttamente per informarlo degli adempimenti previsti; il debitore ha comunicato di non aver ritirato la raccomandata e ha promesso di far mettere in contatto il genero con il sottoscritto per concordare una nuova data di accesso ai luoghi oggetto di consulenza estimativa giudiziaria. Nel corso della stessa mattinata, il genero ha contattato telefonicamente lo scrivente e si è concordata la data del 23 dicembre 2025.

Il sopralluogo congiunto con il Custode nominato si è poi svolto regolarmente il 23 dicembre 2025, all'orario concordato (*allegato VS*), con la presenza del genero del debitore esecutato. Durante le operazioni sono emersi ostacoli che hanno causato ritardi, tra cui la difficoltà nello sbloccare la serratura ossidata del lucchetto del locale deposito e l'assenza di adeguata illuminazione interna alla casa su due elevazioni fuori terra, a causa delle tapparelle esterne bloccate in posizione di chiusura. In condizioni di illuminazione insufficiente non è stato possibile effettuare rilevazioni e misurazioni dimensionali; pertanto, è stato deciso di riservarsi ulteriori futuri sopralluoghi concentrando l'attenzione sull'area agricola circostante la casa singola. Si è potuta rilevare la piena collaborazione da parte del detentore delle chiavi, ossia il genero del debitore esecutato. È stato possibile completare l'accesso alla proprietà, eseguire sopralluogo, rilievi metrici e fotografici, e confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita, sia autonomamente che tramite il fascicolo telematico di causa in data 14 febbraio 2026.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico:

- a)** *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*
- b)** *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- c)** *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.*
- d)** *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*
- e)** *Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.*
- f)** *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*
- g)** *Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*
- h)** *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*
- i)** *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.*
- j)** *Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali*

competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

- k)** Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l)** Elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
- m)** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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.**
- n)** Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.
- o)** Alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.
- p)** 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 commodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.
- q)** Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

RISPOSTE DELL'ESPERTO AI QUESITI.

A) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il Creditore procedente munito di titolo esecutivo assoggetta a pignoramento gli immobili di proprietà dei debitori per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni e, precisamente, il diritto di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari – come descritte nell'atto di pignoramento – site nel Comune di Belpasso (CT):

“ - *Catasto Fabbricati di detto Comune:*

Fg. 13, Part. 222, Cat. A/7, 7,5 vani (ex fabbricato, Fg. 13, Part. 204, Cat. A/7, 7,5 vani);

- *Catasto Terreni di detto Comune:*

Fg. 13, Part. 204, Redditi: dominicale euro 26,27, agrario euro 4,30, Particella con qualità: SEMIN ARBORATO di classe 4, Superficie: 9.249 mq;

Fg. 13, Part. 255, particella con qualità: FABBRICATO RURALE, Superficie: 27 mq. “

Dai sopralluoghi effettuati, è stata confermata la corretta identificazione catastale secondo gli atti disponibili. La zona interessata dagli immobili oggetto di analisi risulta costituita da un fondo agricolo parzialmente terrazzato di forma trapezoidale, all'interno del quale si trovano: un fabbricato destinato a civile abitazione con due elevazioni fuori terra, copertura a falde inclinate, sottotetto non abitabile e ampio portico adiacente al prospetto ovest; un casotto ad una sola elevazione con copertura a falda inclinata; una grande vasca “gebbia”, ovvero una cisterna utilizzata per la raccolta e conservazione dell'acqua piovana a fini igienico-sanitari e irrigui. L'accesso avviene dalla Strada Provinciale n. 160.

L'ingresso all'immobile residenziale pignorato (villetta piano terra e primo) avviene tramite stradina sterzata, superando il cancello carrabile in ferro e percorrendo il camminamento che conduce alla corte esterna di pertinenza, con porta d'ingresso in ferro posto sul prospetto est dell'edificio. Da qui, si accede al piano superiore attraverso rampe di scale; un piccolo vano al piano primo lato est dispone di apertura a soffitto con scala retrattile, che consente l'accesso al sottotetto ove sono ubicate vasche per accumulo acqua ad uso domestico. Il primo piano si caratterizza per la presenza di ampi balconi su tutti i prospetti. Il portico sul lato ovest, incompleto, aperto in parte su tre fronti e coperto superiormente, ospita un forno a legna in pietra e muratura. Il locale deposito (casotto) è ubicato più a ovest rispetto alla villetta, accessibile tramite camminamento pedonale laterale sul versante sudovest del fabbricato; in prossimità, verso nord, si trova la cisterna di raccolta (gebbia) su uno spuntone roccioso. Si precisa che la porzione situata al piano sottotetto dell'unità immobiliare principale non è abitabile né attrezzata come tale.

L'accesso al fondo agricolo circostante avviene mediante percorsi realizzati all'epoca della costruzione; procedendo verso sud-ovest, si raggiunge un ulteriore cancello in ferro carrabile di proprietà. La porzione di

terreno ubicata a monte della villetta, sui lati nord e nord-est, risultava al momento del sopralluogo non accessibile e particolarmente impervio; pertanto, non è stato possibile eseguirne la ricognizione.

I confini rilevati durante il sopralluogo coincidono con quanto denunciato presso il catasto. Nell'atto di pignoramento non vengono menzionati dettagli specifici: il fondo agricolo di proprietà pignorata confina a nord, est, ovest e sud-ovest con terreni ed aree agricole di altre ditte e particelle; a sud-est con la stradina sterrata di accesso (su cui si attestano i due cancelli in ferro menzionati) e con altri fondi limitrofi sui confini sud e sud-ovest.

In conformità a quanto riportato dal creditore procedente nell'**atto di pignoramento repertorio n. 7465 del 24.07.2024, trascritto il 30.08.2024 ai nn. 42390/32229**, gli immobili risultano correttamente identificati. È stata verificata la coerenza tra le informazioni emerse dai sopralluoghi e quelle agli atti della procedura, nonché la corrispondenza – almeno parziale – con i dati dichiarati al catasto; a tal proposito, si evidenzia che il casotto non risulta dotato di planimetria catastale, che la grande vasca di raccolta dell'acqua piovana non è censita, e che il portico sul lato ovest del fabbricato principale non è rappresentato nella planimetria catastale.

B) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati relativi alle *generalità*, agli *immobili* e ai *soggetti* riportati nella **nota di trascrizione** del pignoramento **n. 3 del 30.08.2024 ai nn. 42390/32229** sono conformi a quanto indicato nell'**atto di pignoramento notificato il 24.07.2024** (si noti, che nella nota è riportata la data del 05.08.2024, data invece di iscrizione a ruolo, nell'istanza di vendita pure ma, in quest'ultima si afferma anche essere stato restituito il 1° agosto 2024).

Il pignoramento è avvenuto in forza di decreto ingiuntivo n. 11/2024 emesso il 02.01.2024 (N. R. G. 13881/2023) e depositato in data 03.01.2024, provvisoriamente esecutivo, non fu iscritta alcuna ipoteca giudiziale; nell'istanza di vendita depositata dal creditore si legge essere stata apposta la formula di esecutività in data 16.05.2024 emessa dal Tribunale di Catania nella persona del Giudice Dott.ssa Vera Marletta ma, all'interno del fascicolo telematico della procedura in oggetto, lo scrivente, inizialmente non rintraccia tale provvedimento. Successivamente, il G.E., vista la nota depositata dal custode giudiziario, onera il creditore procedente a produrre agli atti la copia del decreto di esecutorietà del d.i. n. 11/2024, datata 16.05.2024.

Nella nota di trascrizione, in ottemperanza all'art. 561 c.p.c., per il ventennio antecedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (30.08.2004 – 30.08.2024), è presente la menzione negativa.

In conclusione, si certifica che il **pignoramento coinvolge correttamente la quota di intera piena proprietà** indivisa spettante ai debitori esecutati, e si conferma la piena conformità tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

C) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.*

Le unità immobiliari oggetto di analisi, una ad uso abitativo, l'altra destinata a deposito attrezzi, sono entrambe collocate all'interno dell'area agricola circostante di proprietà dei debitori sita in **contrada Scorsone, snc**, nel Comune di Belpasso (CT). In particolare, si tratta di una villetta singola composta dal piano terra e primo e di un casotto al piano terra per ricovero attrezzi e circostante terreno agricolo coltivato prevalentemente ad oliveto. Le già menzionate unità pignorate sono detenute in proprietà piena ed esclusiva per la quota di $\frac{1}{2}$ **indivisa** da entrambi i debitori esecutati in virtù di:

- **atto di compravendita trascritto in data 03.08.2004 ai nn. 42138/26496 avvenuto tramite atto notarile pubblico di trasferimento immobili tra vivi ai rogiti del notaio Maria Caterina Agosta in data 29.07.2004 Rep. n. 17074 e Racc. n. 4724 con il quale i debitori acquistano $\frac{1}{2}$ indiviso di piena ed esclusiva proprietà degli immobili pignorati in regime di comunione legale.**

I debitori esecutati, coniugati fra loro sin da data anteriore all'acquisto degli immobili oggetto di esame, risultano esclusivi pieni proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno degli immobili pignorati siti in contrada Scorsone in territorio comunale di Belpasso (CT).

Le ispezioni ipotecarie condotte dal sottoscritto esperto evidenziano che tali beni, oggetto di procedura esecutiva, non sono in comproprietà con altri soggetti; nel corso della procedura esecutiva un debitore esecutato è deceduto ([allegato EM](#)).

Si specifica altresì che il dante causa ai debitori esecutati aveva acquisito $\frac{1}{2}$ di proprietà per successione mortis causa – fattispecie che ha richiesto la necessaria verifica della trascrizione di un valido titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità) – e, al fine di garantire per l'appunto tale continuità, il creditore in corso di procedura ha correttamente provveduto alla trascrizione di tacita accettazione di eredità, in forza dell'atto menzionato, avvenuta in data 30.05.2025 ai nn. 25123/18974.

D) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata.

Gli immobili pignorati indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, nonché nell'atto di pre-cetto, pervennero ai debitori esecutati (all'epoca dell'acquisto coniugati in regime di comunione legale dei beni):

- In forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Maria Caterina Agosta del 29.07.2004, Rep. n. 17074 Racc. n. 4724, **trascritto il 03.08.2004 ai nn. 42138/26496** per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di intera piena proprietà in regime di comunione legale da potere [REDACTED]
[REDACTED] titolare del diritto della quota di $\frac{1}{2}$ di intera piena proprietà e

disponendo con quest'atto di compravendita, per successione testamentaria, del diritto dell'altra quota di $\frac{1}{2}$ di intera piena proprietà;

- [REDACTED] gli immobili in oggetto pervennero, appunto, per **successione testamentaria** (testamento pubblicato dal notaio Vincenzo Astuti e registrato in Catania il 22.11.2001 al n. 7447) [REDACTED]
[REDACTED] **trascritta il 16.05.2012 ai nn. 24745/20283** per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di intera piena proprietà;

- Si perfeziona la continuità delle trascrizioni del diritto di proprietà in forza di **atto di accettazione tacita di eredità** a favore [REDACTED] relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà, **trascritta il 30.05.2025 ai nn. 25123/18974**.

- [REDACTED] gli immobili in oggetto pervennero in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Maria Teresa Clausi del 30.07.1998, Rep. n. 21513 Racc. n. 5651, **trascritto il 05.08.1998 ai nn. 25007/19531** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno indiviso di intera piena proprietà da potere [REDACTED]
[REDACTED] titolari del diritto della quota indivisa di intera piena proprietà in regime di comunione legale;

- [REDACTED] gli immobili in oggetto pervennero in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Antonio Las Casas del 22.02.1979, Rep. n. 119768 Racc. n. 23633, **trascritto il 19.03.1979 ai nn. 9582/7999** per la quota di intera piena proprietà del tratto di terreno a seminativo arborato e della casa a due elevazioni fuori terra che insiste sul terreno da potere [REDACTED]
[REDACTED]; il locale deposito è stato dai medesimi [REDACTED] edificato successivamente sul terreno acquistato congiuntamente alla casa.

Si producono: i titoli di acquisto dei debitori del 2004 (di data di stipula appena anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento) e dei danti causa ai debitori del 1998, e relative note di trascrizione. Tali documenti sono finalizzati a concorrere alla verifica della continuità delle trascrizioni ultraventennali ai fini della stabilità della vendita (**allegato TP**).

*E) Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.*

La documentazione prodotta agli atti della procedura esecutiva è completa, non si segnala alcuna mancanza di documentazione utile ai fini di un completo accertamento. Si rileva che, agli atti del fascicolo alla data di nomina dello scrivente esperto non si rintracciava il provvedimento di esecutività emesso dal Giudice del Tribunale di Catania Dott.ssa Vera Marletta in data 16 maggio 2024 citato dal creditore nell'istanza di vendita, nel precetto e nell'atto di pignoramento. Dopo il deposito della relazione preliminare e del modulo di verifica da parte del custode giudiziario, il G.E. invitava il creditore procedente a produrre agli atti della

procedura esecutiva in oggetto copia del D.I. menzionato. In data 15.01.2026 il creditore deposita Decreto di esecutorietà n. cronol. 1544/2024 del 16/05/2024.

F) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Nel ventennio che precede il 30.08.2024 – data di trascrizione dell’atto di pignoramento – alle date di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente in data 30.12.2025 e 25.02.2026, sui beni immobili in esame, fra le altre, **insistono** le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, annotazioni a trascrizioni e iscrizioni i cui estremi sono di seguito riportati:

➤ **ISCRIZIONE del 08.11.2004 – Reg. Particolare n. 16181 Reg. Generale n. 59933**

Pubblico ufficiale: Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi, Rep. n. 124815/2004 del 25.10.2004
ipoteca legale: *derivante da ipoteca ai sensi dell’art. 77 del d.p.r. 602/73 per un totale di € 102.677,74 (sorte capitale € 51.338,87)*

soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] – *relativamente ai beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2*

domanda annotazione a ISCRIZIONE del 22.09.2006 – Reg. Part. n. 8137 Reg. Gen. n. 61813

Pubblico ufficiale: Montepaschi SE.RI.T., Repertorio n. 8855/3054 del 14.09.2006

Annotaz. a iscrizione: *formalità di riferimento iscrizione del 08.11.2004 n. part. 16181 n. gen. 59933*
tipo di atto: *riduzione di somma (da € 51.338,87 a € 24.106,46; riduzione ipoteca da: € 102.677,74 a € 48.212,92)*

soggetto a favore (come nella formalità originaria): [REDACTED]

Soggetto contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

domanda annotazione a ISCRIZIONE del 13.02.2007 – Reg. Part. n. 1613 Reg. Gen. n. 10226

Pubblico ufficiale: SE.RI.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione, Repertorio n. 10386/3054 del 06.02.2007

Annotaz. a iscrizione: *formalità di riferimento iscrizione del 08.11.2004 n. part. 16181 n. gen. 59933*
tipo di atto: *restrizione di beni (non oggetto della procedura esecutiva in epigrafe)*

soggetto a favore (come nella formalità originaria): [REDACTED]

Soggetto contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

➤ **ISCRIZIONE del 21.01.2013 – Reg. Particolare n. 193 Reg. Generale n. 3885**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 5482 del 16.11.2012

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 12.500,00 (sorte capitale € 6.250,00)

Soggetto a favore: [REDACTED] –

relativamente ai beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro: [REDACTED] – relati-

vamente ai beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di ½

➤ **ISCRIZIONE del 21.01.2013 – Reg. Particolare n. 194 Reg. Generale n. 3886**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 5484 del 16.11.2012

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo per un totale di € 12.500,00 (sorte capitale € 6.250,00)

Soggetto a favore: [REDACTED] –

relativamente ai beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro: [REDACTED] – relati-

vamente ai beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

➤ **TRASCRIZIONE del 30.08.2024 – Reg. Particolare n. 32229 Reg. Generale n. 42390**

Autorità Emittente: Unep c/o, Corte di Appello di Catania, Repertorio n. 7465 del 05.08.2024

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili (il pignoramento è da intendersi sino all'importo complessivo di € 38.419,58 oltre spese di notifica e successive occorrenze, compensi professionali, interessi di mora maturati e successivi fino all'effettivo soddisfo)

Soggetto a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED] – relati-

vamente ai beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime comunione legale e [REDACTED] – relativamente ai

beni immobili in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime comunione legale

Il creditore procedente ha avvisato ex art. 498 cpc i creditori iscritti menzionati; in data 12.05.2025 il creditore iscritto **Agenzia delle Entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia** è intervenuto a tutela dei propri crediti vantati e, alla data in cui si scrive, agli atti del fascicolo telematico risulta depositata l'istanza di visibilità da parte dell'altro creditore ipotecario esistente. Con il decreto di trasferimento verranno, quindi, cancellate le **formalità elencate**, di seguito riportate:

- **ISCRIZIONE del 08.11.2004 – Reg. Particolare n. 16181 Reg. Generale n. 59933**
(ipoteca legale);
- **ISCRIZIONE del 21.01.2013 – Reg. Particolare n. 193 Reg. Generale n. 3885**
(ipoteca giudiziale);
- **ISCRIZIONE del 21.01.2013 – Reg. Particolare n. 194 Reg. Generale n. 3886**
(ipoteca giudiziale);
- **TRASCRIZIONE del 30.08.2024 – Reg. Particolare n. 32229 Reg. Generale n. 42390**

(pignoramento per cui si procede).

G) *Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

Lo scrivente acquisisce le recenti visure telematiche catastali per gl'immobili pignorati riscontrando che vi è coerenza e continuità fra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati presenti nelle visure catastali. Gl'immobili sottoposti a pignoramento, oggetto di espropriazione e vendita forzata sono attualmente identificati catastalmente nel modo seguente:

 UNITÀ IMMOBILIARE (abitazione - piano terra e primo):

Catasto fabbricati:

Foglio 13 - Part. 222 – Cat. A/7 – Cl. 1 – 7,5 vani – R.C. 426,08 €

Indirizzo:

Comune di Belpasso (CT), contrada Scorsone, snc, Piano T e 1°

Intestati e diritti:

[REDAZIONE], proprietà: 1/2 – in regime di comunione dei beni con [REDAZIONE];
[REDAZIONE], proprietà: 1/2 – in regime di comunione dei beni con [REDAZIONE].

 UNITÀ IMMOBILIARE (terreno agricolo):

Catasto terreni:

Foglio 13 - Part. 204 – Qualità semin. arbor. – Classe 4 – Superficie: 9.249 m² – R. Dom. 26,27 € - R. Agr. 4,30 €

Indirizzo:

Comune di Belpasso (CT), contrada Scorsone, snc

Intestati e diritti:

[REDAZIONE], proprietà: 1/2 – in regime di comunione dei beni con [REDAZIONE];
[REDAZIONE], proprietà: 1/2 – in regime di comunione dei beni con [REDAZIONE].

 UNITÀ IMMOBILIARE (locale deposito attrezzi):

Catasto terreni:

Foglio 13 - Part. 255 – Qualità fabb. rurale – Superficie: 27 m² – R. Dom. 0,00 € - R. Agr. 0,00 €

Indirizzo:

Comune di Belpasso (CT), contrada Scorsone, snc

Intestati e diritti:

[REDAZIONE], proprietà: 1/2 – in regime di comunione dei beni con [REDAZIONE];
[REDAZIONE], proprietà: 1/2 – in regime di comunione dei beni con [REDAZIONE].

In riferimento alle planimetrie catastali de gl'immobili in oggetto, lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione insieme all'estratto di mappa attuale e storico e di impianto (risalente agli anni Trenta del

Novecento) – presso gli Uffici telematici dell’Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali ([allegato CAT](#)). Insieme concorrono alla corretta identificazione ai fini dell’accertamento delle unità immobiliari sottoposte a pignoramento.

La **planimetria catastale** agli atti, presentata il **13.09.1977 prot. n. 230 e n. 231**, relativa all’unità abitativa oggetto della presente consulenza (villetta piano terra e primo), risulta complessivamente idonea. L’immobile è allo stato attuale coerente con quanto riportato nella planimetria catastale, ad eccezione del portico addossato al fabbricato lato ovest che risulta non censito; in catasto, infatti, tale destinazione non viene denunciata.

Le difformità riscontrate, derivanti da variazioni interne quali l'eliminazione di pareti divisorie fra salone e cucina al piano terra, la modifica del ripostiglio lato cucina a favore del vano scala, o l'aggiunta di una porta-finestra su parete est al piano primo, non comportano modifiche significative alla rendita catastale. Analogamente, le lievi traslazioni di pareti al primo piano, che determinano una diversa distribuzione delle superfici tra vano scala, bagno, studio e camera adiacente, non rendono necessaria la presentazione di una nuova planimetria. I manufatti edilizi sono collocati erroneamente all’interno dell’estratto di mappa: risultano ruotati in senso orario rispetto alla reale collocazione, inoltre non risulta rappresentata graficamente l’ampia vasca per la raccolta dell’acqua piovana, ovvero la cisterna o, in gergo, “*gebbia*”.

La **planimetria catastale** relativa al *casotto* (locale deposito pianterreno) oggetto della presente consulenza, non risulta presente negli archivi del catasto.

Dai sopralluoghi effettuati in più riprese: 16.12.25/23.12.25/14.02.26, comparando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali depositate, non è emersa alcuna significativa difformità rilevante sotto il profilo fiscale. L’aggiudicatario sarà, comunque, tenuto a ripristinare lo spazio esterno pertinenziale lato ovest attualmente occupato dal portico poiché la difformità edilizio-urbanistica non risulta sanabile, in quanto non oggetto di istanza di condono di cui si dirà più avanti ai paragrafi dedicati alla conformità urbanistico-edilizia; risulterà pertanto ripristinata la conformità catastale originariamente denunciata. Appare opportuno inserire nell’estratto di mappa in maniera corretta graficamente i manufatti presenti, ossia la villetta, il “casotto” e la “gebbia”. Sul locale deposito attrezzi pende il riconoscimento della ruralità da parte del catasto per cui ci si rimette alle valutazioni di merito da parte dell’Agenzia del Territorio in riferimento ai dati di classamento e alla rappresentazione planimetrica, avviando le procedure previste dall’art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244. Tra l’altro, ai fini del condono edilizio è necessario produrre la documentazione catastale aggiornata per entrambi i fabbricati.

L’estratto di mappa attualmente presente nella banca dati catastale, confrontato mediante sovrapposizione con le mappe di impianto risalenti agli anni Trenta del Novecento, evidenzia una corretta rappresentazione grafica dei confini di proprietà ([allegato IMP](#)). Il tratto di terreno oggetto di analisi destinato prevalentemente a oliveto e in minima parte a frutteto è delimitato da muri in pietrame lavico in forme che, in alcuni punti, non coincidono perfettamente con i confini certi stabiliti sia dall’estratto di mappa attuale sia dalle mappe catastali d’impianto; la delimitazione in pietrame lavico dell’appezzamento, realizzata in tempi passati

e, più in generale, la recinzione anch'essa datata, a tratti non segue fedelmente i confini catastali rappresentati nelle mappe: i muri di confine presentano infatti lievi sconfinamenti su proprietà adiacenti oppure modesti arretramenti rispetto ai limiti di proprietà (allegato ORT). La delimitazione del fondo risalente nel tempo ad epoca passata si è consolidata dal trascorrere degli anni e appare accettata da tutti i proprietari dei fondi interessati, dalle ispezioni ipotecarie non risultano infatti trascritte domande giudiziali di accertamento dei confini.

In definitiva, è emersa la corretta presenza dei due manufatti dichiarati al catasto e in riferimento all'appezzamento di terreno il perimetro murario che delimita le aree esterne coincide in massima parte con quello della particella di terreno pignorata come graficamente rappresentato sulle mappe ufficiali; è presente in minima parte una lieve discrepanza di tracciamento dei confini tra quanto riportato nei dati catastali e lo stato effettivo dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi ma appare non significativo.

Non si ritiene necessario procedere a nuove denunce e/o variazioni, ancorché indispensabili, poiché gli immobili potranno risultare legittimi sotto il profilo normativo producendo la documentazione catastale richiesta e introducendo quelle variazioni ai fini del condono edilizio in caso di esito positivo dello stesso. Pertanto, è possibile conseguire la piena conformità catastale anche formale in considerazione degli abusi edilizi sanabili ai sensi del primo e del secondo condono edilizio. Sarà onere dell'aggiudicatario procedere al ripristino dello stato originario della superficie attualmente occupata dal portico e presentare l'aggiornamento e nuova denuncia catastale ove necessario, anche in caso di rigetto dell'istanze di condono edilizio.

H) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al **foglio 13, costituito dalle particelle 204 – 222 e 255**, ricade in zona **"F6/d"** (Parco Territoriale dell'Etna). L'area sopracitata è sottoposta a tutela per **Vincolo Paesaggistico** ai sensi della Legge 1497/39 e per gli effetti della L. 431/85 e a **Vincolo Idrogeologico** ai sensi della Legge 3267/23. Altresì, si precisa che gli immobili risultano tra quelli elencati nel "Decreto di adozione della nuova classificazione sismica" (D.D.G. n. 64/S. 03 del 11.02.2022) in quanto ricadenti in aree **"ZONA SISMICA 2"** (allegato CDU).

L'intera area su cui insistono gli immobili pignorati ricade in **Zona "D" del Parco dell'Etna**, istituito con d.P.R. del 17.03.1987; ogni intervento in tale zona richiede preventivo Nulla Osta da parte dell'Ente Parco.

Nell'area di ubicazione dei manufatti edilizi risultano presenti specifici vincoli ambientali, secondo quanto riportato nel Piano Paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Catania, adottato con rettifiche con il D.A. n. 29/GAB del 02.07.2020, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e del R.D. 1357/40. Il paesaggio locale è identificato con la sigla *PL 14 – Area dei boschi e dei frutteti d'alta quota tra Adrano e Zafferana*; si individua il *contesto 14c*, soggetto a *livello di tutela 2* (art. 20 delle N.d.A.) e sottoposto a vincolo in conformità all'art. 134 lett. a, art. 136 e all'art. 142 lett. f, i del D.lgs. 42/2004. Ogni intervento in tale zona richiede preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

Di seguito si verifica se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nell'**atto di compravendita** ai rogiti del notaio Antonio Las Casas del 22.02.1979, Rep. n. 119768 Racc. n. 23633, **trascritto il 19.03.1979 ai nn. 9582/7999**, il dante causa dichiara e garantisce che gli immobili risultano liberi da pesi, vincoli, ipoteche, etc.

Attraverso il Portale dell'Agenzia delle Entrate - tramite la funzione "Consultazioni registro partite catastali" (registri o schedari cartacei microfilmatisi e digitalizzati) - è stata effettuata, in modalità telematica, l'acquisizione delle visure delle partite catastali tratte dai registri microfilmatisi relative alle particelle in esame. L'indagine, estesa fino agli anni Cinquanta del secolo scorso, non ha evidenziato alcuna sottoposizione delle particelle menzionate a *livello, censo, uso civico* o altro diritto parziario di godimento ad eccezione della piena proprietà (**allegato PC**). Si ritiene pertanto ragionevole concludere che il diritto di proprietà sui beni pignorati riferibili ai debitori abbiano origine da un valido titolo proprietario e non da diritti parziari di diversa natura.

I) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.*

Con l'istanza di accesso agli atti prot. n. 51890/2025 del 28.11.2025, il sottoscritto ha richiesto la ricerca dei documenti e delle pratiche edilizie di sanatoria straordinaria n. 752 e n. 387 (ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94), relative alle costruzioni oggetto della procedura esecutiva nel Comune di Belpasso (CT), ovvero la villetta singola e il locale deposito. La consultazione delle suddette pratiche è stata consentita nei primi giorni di marzo dell'anno corrente, a seguito di una iniziale difficoltà riscontrata dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale nel reperire i fascicoli in archivio, poiché erano stati prelevati durante un precedente accesso agli atti, risultando temporaneamente indisponibili (il debitore esecutato superstite aveva effettuato un accesso agli atti, prot. n. 51680/2025 del 27.11.2025). Nei fascicoli edilizi relativi ai condoni, custoditi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è presente anche una ulteriore richiesta di accesso agli atti presentata dal debitore esecutato (deceduto), prot. n. 15698/2023 del 12.04.2023, finalizzata alla definizione del procedimento e all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

Gli immobili pignorati furono realizzati in assenza di provvedimenti autorizzatori: la villetta nella metà degli anni Settanta e il locale deposito all'inizio degli anni Novanta. Il **28.03.1986 prot. n. 5936** fu presentata, dalla ditta istante allora proprietaria, la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 alla quale fu attribuito il numero di **pratica edilizia: 752** – relativa **alla villetta singola a due elevazioni fuori terra** – composta dai modelli: Mod. 47/85-R, Mod. 47/85-A – abuso dichiarato e accertato: Tipologia 1, Categoria 2, per mq 138,61 di *Superficie utile* (Su) e per mq 38,61 di *Superficie non residenziale* (Snr), con *Superficie coperta* (Sc) mq 161,77; in data **22.02.1995 prot. n. 4252** fu presentata, dal medesimo

proprietario, la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della l. 724/1994 alla quale fu attribuito il numero di pratica edilizia: 387 – riferita al **locale deposito attrezzi a pianterreno** – abuso dichiarato e accertato: Tipologia 1, Epoca 2, per mq 22,96 di *Superficie non residenziale* (Snr), con 13,78 di *Superficie coperta* (Sc). È stato versato l'importo pari all'intera oblazione autodeterminata e risulta pagata la somma per oneri concessori secondo quanto stabilito dal comma 8, art. 17 della l.r. n. 4/2003.

Nel corso degli anni si è verificato il trasferimento della proprietà degli immobili oggetto di domande di condono; su richiesta prot. gen. n. 14205 del 29.06.2000 e prot. n. 2565/UTC del 30.06.2000, gli immobili sono stati volturati al nuovo proprietario (subentrante con l'atto di trasferimento del 1998 al richiedente il condono). Nel fascicolo visionato mediante accesso agli atti non risulta la voltura delle pratiche di condono all'attuale ditta proprietaria (subentrata con l'atto di trasferimento del 2004), debitrice esecutata.

In relazione alle istanze di condono edilizio presentate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso durante l'istruzione delle pratiche ha emesso richieste di integrazione documentale, che sono state parzialmente soddisfatte. L'istruttoria è giunta fino alla "Fase 3" in entrambe le pratiche edilizie identificate ai nn. 752 (l. 47/85) e 387 (l. 724/94) e, con pareri rispettivamente protocollati al n. 46 e al n. 47 in data 03.05.2013, l'Ufficio Urbanistica, esaminata la documentazione a corredo delle pratiche, elenca la documentazione allegata regolarmente e quella mancante ed esprime parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria a condizione che la ditta produca la seguente documentazione: visure catastali aggiornate; numero tre copie dell'ubicazione, schema e relazione della fossa settica; attestazione di versamento di complessivi € 160,00 per il rilascio del parere igienico sanitario; documentazione idonea al rilascio della concessione edilizia (diritti di segreteria per complessivi € 400,00) e, soprattutto, il parere favorevole con rilascio del *Nulla Osta* dell'Ente Parco dell'Etna autorità competente in materia ambientale, paesaggistica e onerata a richiedere il parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste (IRF) ai fini dell'acquisizione del nulla osta, quale ente di tutela del vincolo idrogeologico. Le opere interessate, infatti, ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, sismico e ambientale, pertanto, risulta necessario acquisire il nulla osta dagli enti preposti alla tutela del vincolo.

In data 15.05.2013 prot. n. 13883 – al fine di procedere alla conclusione del procedimento ed al conseguente **rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria** – si comunicano alla ditta (all'epoca non più proprietaria) i **pareri favorevoli** citati e si **notifica l'importo dei pagamenti dovuto (€ 0,00)**; si invita la ditta a trasmettere: **1) Attestazione diritti sanitari pari a € 100,00 per entrambe le pratiche per acquisizione parere igienico sanitario; 2) Numero tre copie dell'ubicazione, schema e relazione della fossa settica; 3) Visure catastali aggiornate; 4) Attestazione di versamento diritti di segreteria pari a € 250,00; 5) N. 2 Marche da Bollo da € 14,62; 6) Versamento della somma di € 262,00 quale tassa relativa alla trascrizione della C.E. presso la Conservatoria RR.II.; 7) Nulla Osta per vincolo del Parco dell'Etna.** Non vi è stato riscontro alcuno, ad oggi i procedimenti sono pendenti ([allegato UTC](#)).

Da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con PEC prot. n. 3100 del 11.03.2026 si riscontra la nota prot. n. 2303 del 25.02.2026 trasmessa dal sottoscritto e, in data 17.03.2026, viene fissato

appuntamento presso la sede della Soprintendenza per visione atti ed estrazione copia (**allegato BCA**). Visionata la pratica, si apprende che la ditta originaria titolare delle istanze di condono fece richiesta di nulla osta in data 03.07.1998 prot. n. 8493 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. pratica di sanatoria n. 439, seguì richiesta integrazione documentale del 05.09.1998 prot. n. 11195; richiesta di voltura del 23.10.1998 prot. n. 12434 al nuovo proprietario (subentrato con atto del 1998); inoltre al nuovo proprietario richiesta integrazione documentale del 29.10.1998 prot. n. 12691; istanza del richiedente di archiviazione per competenza esclusiva del Parco dell'Etna del 11.07.2000 prot. n. 5809 confermata dalla Soprintendenza con parere del 12.09.2000 e nota di archiviazione n. 52604 del 27.09.2000 comunicata alla ditta e al Comune di Belpasso.

Da parte dell'Ente Parco dell'Etna con PEC prot. n. 1336/2026 del 13.03.2026 – Rif. 1291/2026, si riscontra la nota prot. n. 1291 dell'11.03.2026 con la quale il sottoscritto richiedeva l'accesso agli atti ai sensi della l. 241/90 all'ente Parco (**allegato PdE**). Visionata la pratica, estratte copie significative si evidenzia, fra l'altro, la **richiesta di Nulla Osta prot. gen. n. 5059 del 22.06.1998** avanzata dall'originario proprietario richiedente la concessione in sanatoria ex l. 47/85 e l. 724/94; la richiesta di voltura al successivo proprietario (dante causa agli esecutati) prot. n. 7902 del 29.09.1998 e il rilascio allo stesso di **attestazione dello stato del procedimento prot. n. 4948/2002 del 26.07.2002** con la quale l'allora Soprintendente Tecnico attesta che la pratica risulta registrata con **posizione n. 1187** e che, considerato l'alto numero di pratiche di sanatoria pervenute, la pratica in oggetto non era stata ancora esaminata.

L'Ispettorato Rip.le delle Foreste di Catania con nota del 20.03.2026 prot. n. 25628 risponde all'istanza di accesso agli atti presentata il 14.03.2026, prot. n. 23625 del 16.03.2026, dal sottoscritto e consegna in copia gli atti significativi riguardanti la pratica di **richiesta nulla osta** vincolo idrogeologico per la sanatoria edilizia, **protocollo I.R.F. n. 14566 del 19.06.1998**, avanzata dall'originario proprietario richiedente la concessione in sanatoria, la richiesta di voltura al successivo proprietario (dante causa agli esecutati) e il rilascio allo stesso di **Nulla Osta prot. n. 1876 del 01.09.1999** (**allegato IRF**).

Attualmente, all'Ente Parco risulta depositata un'istanza per il rilascio del nulla osta ai sensi dell'art. 24 della L.R. 37/85 a nome degli attuali proprietari e debitori esecutati, assunta al protocollo dell'Ente al n. 1536/2024 del 20.03.2024 (correlata all'accesso agli atti prot. n. 15698/2023-UTC del 12.04.2023 menzionato). Con la comunicazione di avvio del procedimento e richiesta documentazione integrativa prot. n. 5956/2025 del 26.11.2025, l'Ente di tutela del vincolo ambientale concedeva trenta giorni dal ricevimento dell'atto amministrativo per permettere ai richiedenti di riscontrare la stessa, decorsi i quali si procederà ad archiviazione con la motivazione di improcedibilità dell'istanza di sanatoria. La documentazione necessaria per definire il procedimento e raggiungere una conclusione favorevole, al fine di ottenere la sanatoria straordinaria degli immobili attualmente pignorati, è elencata di seguito: **i) Nuovi Elaborati Grafici** vistati dall'UTC del Comune di Belpasso; **ii) Nuova Relazione Tecnica** vistata dall'UTC del Comune di Belpasso; **iii) Copia di Autorizzazione o di Richiesta di Autorizzazione a poter scaricare i reflui**, unitamente allo schema dell'impianto; **iv) Visura Catastale e Planimetria Catastale** aggiornate riferite al "Corpo Accessorio"; **v) Atto notorio carichi pendenti** di tutti i proprietari (**allegare Documenti di Riconoscimento**). Si legge, nell'atto, che "tutti i

sopracitati documenti dovranno essere presentati a questo Ente Parco per il successivo inoltro all'Ispezzione Ripartimentale Foreste di Catania (IRF)"; ente di tutela del vincolo idrogeologico e autorità competente per il rilascio del nulla osta. Non vi è stato riscontro alcuno e non è stato ancora emesso il Provvedimento finale di diniego e/o archiviazione.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di rilievo allegati alle domande di condono edilizio presentate e lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi del 16-23.12.2025 e del 14.02.2026, si evidenzia che la villetta singola risulta sostanzialmente conforme al rilievo rappresentato nel vecchio elaborato progettuale allegato all'istanza di condono edilizio (l. 47/85) pratica n. 752 (ad eccezione del portico addossato alla parete esterna del fabbricato lato ovest non presente e non oggetto della sanatoria straordinaria presentata e della cisterna per i medesimi motivi). Il locale deposito attrezzi è conforme a quanto rappresentato nel vecchio rilievo di sanatoria (l. 724/94) pratica n. 387. La descrizione degli abusi contenuta nella relazione tecnico-descrittiva allegata alle domande di condono è coerente, il computo delle superfici e dei volumi, tra fabbricato principale e corpo accessorio, di cui si chiede la regolarizzazione è corretta. La documentazione integrativa richiesta, ancora da produrre, nel suo complesso può consentire il condono edilizio.

Tuttavia, la presenza del portico, attrezzato con forno a legna in muratura, realizzato nello spazio adiacente il lato ovest dell'edificio, ha comportato un aumento sia della superficie utile che del volume, oltre a determinare un cambio di destinazione d'uso non consentito. Tali interventi hanno prodotto una variazione della superficie residenziale e della cubatura, incidendo sul carico urbanistico complessivo in modo abusivo. L'ampliamento volumetrico dovuto al portico addossato al fabbricato principale costituisce un ulteriore abuso edilizio su un bene per il quale è in corso una domanda di condono. Pertanto, l'opera non può essere sanata e dovrà essere rimossa, ripristinando lo stato originario dell'immobile, pena l'impossibilità di concludere positivamente il procedimento amministrativo per la concessione edilizia in sanatoria ancora pendente.

J) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

In merito si evidenzia che l'aggiudicatario non potrà riaprire i termini del condono in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n. 47/85: le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della legge n. 326/2003, anche se le costruzioni abusive sono state realizzate prima della l. 47/85 (il fabbricato principale) e prima della l. 724/94 (il corpo accessorio).

La regolarizzazione – tramite riapertura dei termini, concedendo centoventi giorni nei casi in cui fossero già scaduti i termini di cui agli artt. 31, 33 e 34 del D.P.R. n. 380/01 – non può essere perseguita in via ordinaria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del d.P.R. n. 380/01 poiché tale disposizione riguarderebbe la sanatoria

formale disciplinata dall'**art. 36 del TUE**, subordinando la legittimità delle costruzioni alla conformità agli strumenti urbanistici e edilizi sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione dell'istanza. Ebbene, gli immobili pignorati oggetto della presente non sono conformi agli strumenti urbanistici né adesso, né all'epoca di realizzazione e sono stati realizzati in assenza di licenza o concessione edilizia. Si precisa tuttavia che, ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 380/2001, la presenza di abusi edilizi non ostacola il trasferimento dell'immobile tramite asta giudiziaria: la normativa non impedisce l'alienazione di immobili abusivi, anche se non sanabili. L'acquirente subentra nell'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi oppure sanare le irregolarità nei casi in cui fosse possibile.

Pertanto, si tratta di immobili completamente abusivi, sanabili entro la loro consistenza originaria realizzata prima del 1° ottobre 1983 (villetta) e del 31 dicembre 1993 (deposito), a condizione che venga rimosso il volume aggiuntivo del portico adiacente alla parete ovest della villetta e ripristinata la parete esterna originaria. Qualora non si opti per la rimozione del portico adiacente al fabbricato principale, risulta complesso ottenere la sanatoria sia per la villetta che per il deposito, dal momento che la presentazione dell'istanza di condono non ancora definita e la successiva esecuzione di ulteriori opere abusive rendono l'immobile non più condonabile. Su immobili abusivi non ancora condonati sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, al fine di prevenirne il degrado durante l'attesa della definizione del condono ed evitare il progressivo deperimento. Gli immobili si trovano attualmente in condizioni critiche di conservazione e manutenzione; pertanto, risulterebbe opportuno presentare una SCIA per interventi di manutenzione straordinaria sui frontalini e sull'intradosso dei balconi, demolizione e rimozione del portico, bonifica e risanamento della copertura in amianto del locale deposito con contestuale rifacimento utilizzando materiali locali (coppo siciliano). Una stima economica preliminare, relativa alle attività di demolizione e rimozione del portico, sistemazione dei frontalini dei balconi, bonifica dell'amianto, ripristino della copertura del locale accessorio e rimozione degli altri elementi in amianto (come vasche idriche) situati intorno al deposito e nella soffitta della villetta, inclusa l'autorizzazione da parte dell'ASP competente per lo smaltimento sicuro tramite ditta specializzata e tracciabilità delle operazioni, può essere quantificata in modo forfettario in **€ 12.000,00**.

Non risultano procedimenti amministrativi repressivi o sanzionatori comunicati; pertanto, salvo l'attivazione delle misure sanzionatorie di competenza previste dalla normativa vigente in futuro, gli immobili potrebbero essere oggetto di condono.

Dato il tempo trascorso e la carenza della documentazione unita all'istanza di condono in possesso delle autorità competenti, l'eventualità di dover produrre agli enti di tutela dei vincoli, per intero ed ex-novo, la domanda di condono e relativa documentazione è tutt'altro che remota¹; per cui, l'elenco di seguito riportato non può che considerarsi indicativo non essendo possibile considerare a priori aspetti discrezionali e propri

¹ Pur non essendo richiesto dall'U.T.C. alcun documento relativo al nulla osta per il vincolo sismico, in quanto agli atti delle pratiche di condono è già presente il Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.), se si deve presentare una nuova domanda di condono agli enti di tutela, potrebbe essere necessario produrre una nuova perizia giurata sulle opere, depositare un nuovo certificato di idoneità statica e/o sismica e richiedere il nulla osta al Genio Civile competente per la tutela del vincolo sismico. Considerata la vetustà degli immobili e le condizioni in cui si trovano, è possibile, inoltre, che sia necessario predisporre un progetto di riparazione, miglioramento o adeguamento strutturale, in funzione dell'entità e tipologia delle carenze eventualmente riscontrate durante la nuova indagine strutturale finalizzata alla redazione del nuovo certificato di idoneità statica e sismica.

in mano alle pubbliche amministrazioni quali la facoltà di effettuare controlli ed accertamenti ulteriori e/o imporre ulteriore documentazione integrativa in fasi successive dell'istruttoria. Restano perciò salvi i provvedimenti definitivi, anche in ordine all'ammontare dei costi da sostenere.

Da informazioni acquisite presso gli enti di tutela, quindi, è emerso che per istruire, integrare e definire le domande di condono è necessario oltre alla voltura per cambio intestazione soggetto istante, atto notorio carichi pendenti e ad altri adempimenti minori:

- ✱ la regolarizzazione catastale (nuova denuncia, planimetrie, voltura, mappa, etc.) quantificabile in € **1.500,00** per diritti, tributi e sanzioni;
- ✱ produrre **relazione tecnica** e **progetto architettonico** completo dell'immobile e documentazione fotografica delle opere da condonare;
- ✱ produrre relazione, **progetto impianto di scarico** acque reflue per autorizzazione allo scarico;
- ✱ acquisire il **parere igienico-sanitario** da parte dell'A.S.P. e versare l'importo di € **100,00** per diritti;
- ✱ effettuare versamenti per complessivi € **540,00** per il rilascio del **titolo in sanatoria** (diritti di segreteria, bollo e tassa trascrizione RR.II.);
- ✱ ottenere il **nulla osta** dell'ente di tutela dei vincoli (Parco dell'Etna) pagamento diritti istruzione, sanzioni e indennizzo risarcitorio approssimativamente € **3.000,00**;
- ✱ Produrre **relazione geologica** dettagliata, **piano quotato** con le sezioni del terreno e **progetto della regimentazione** delle acque per **nulla osta** vincolo idrogeologico;
- ✱ competenze tecniche per presentazione scia per manutenzione straordinaria dei fabbricati, bonifica amianto, risanamento coperture e per presentazione documentazione necessaria ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria e del nulla osta degli enti di tutela dei vincoli, regolarizzazione catastale compresa € **4.500,00**.

Non sono state emesse ordinanze di demolizioni o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali di cui si è stati informati, restano comunque salvi eventuali provvedimenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni interessate e tutte le determinazioni che potranno assumere, considerato che la presente relazione di stima non sostituisce l'istruttoria tecnica né incide sulle potestà sanzionatorie delle autorità di tutela, essendo impossibile anticipare aspetti inerenti la discrezionalità tecnico-amministrativa propria della P.A.

K) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

Gli immobili oggetto della presente relazione al momento dell'accesso congiunto, ai fini del sopralluogo, con il Custode giudiziario non risultano né abitati saltuariamente né in maniera stabile, anzi versano in uno stato di abbandono.

Complessivamente, quindi, gli immobili pignorati – nello specifico l'abitazione civile "villetta" al piano terra e primo e il locale deposito "casotto" al pianterreno – non sono **occupati da terzi senza titolo**, né **da terzi con titolo opponibile/non opponibile** e risultano allo stato pienamente disponibili.

L) *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Gli immobili oggetto della presente relazione, la **villetta** e il **locale deposito** nonché il **terreno agricolo** circostante, sono ubicati in territorio comunale di Belpasso in contrada Scorsone, raggiungibili da stradina sterrata denominata "strada vicinale Scorsone" che si innesta al km 4 lungo la Strada Provinciale 160 che collega i comuni di Belpasso, Ragalna e Nicolosi, ricade nell'area del Parco dell'Etna sul margine sud in una zona a carattere agricolo. Risultano censiti, rispettivamente, al N.C.E.U.:

- C. F. Foglio di mappa 13, Particella 222, Categoria A/7, Cl. 1, consist. Vani 7,5, R.C. 426,08 €, Indirizzo contrada Scorsone, snc, Piano T-1;
- C. T. Foglio di mappa 13, Particella 204, Qualità Sem. Arb., Cl. 4, Superficie 9.249 m², R. dominicale 26,27 € - R. agrario 4,30 €, Indirizzo contrada Scorsone, snc;
- C. T. Foglio di mappa 13, Particella 255, Qualità fabbricato Rurale, Superficie 27 m², Indirizzo contrada Scorsone, snc.

Le particelle risultano intestate alla ditta: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED]), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Di seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche, intrinseche** de gl'immobili oggetto di valutazione e la relativa **consistenza superficiaria**².

Caratteristiche estrinseche

Gli immobili in esproprio nel Comune di Belpasso (CT) sono raggiungibili tramite la strada vicinale "Scorsone", una sterrata collegata alla SP/160. La vicinanza alla Strada Provinciale facilita l'accesso ai centri Ragalna, Nicolosi e Belpasso.

² Si precisa che la consistenza superficiaria dell'appezzamento di terreno pignorato riportata nel seguito è tratta dai dati di superficie presenti in banca dati catastale.

La proprietà si trova ai margini del Parco dell'Etna, in una zona caratterizzata da edilizia rurale, residenziale e produttiva mediamente conservata. Il territorio è composto principalmente da terreni agricoli (semi-nativi, frutteti, oliveti), porzioni incolte con vegetazione spontanea e alcuni ruderi, alcuni riconvertiti ad abitazioni.

La zona, parte del Parco dell'Etna, è delimitata dalla contrada Segreta a est, l'abitato di Belpasso a sud e Ragalna a ovest. L'ambiente è discreto, ma offre solo essenziali servizi di urbanizzazione primaria; i servizi pubblici sono accessibili solo in auto e le infrastrutture collettive sono minime come nelle aree circostanti.

Caratteristiche intrinseche

Il terreno pignorato ha una forma trapezoidale allungata sull'asse est-ovest, con pendenza variabile lungo il lato sud-ovest. Il confine sud è adiacente alla stradina sterrata "Scorsone", accessibile tramite due cancelli carrabili in ferro, unica via di collegamento con il centro urbano (circa 2 Km a sud) e la SP/160 (700 metri a sud-est). Sul lotto si trovano due manufatti: il primo, vicino al lato est, misura circa 9,20 x 9,20 m su due piani (altezza 6,20 m), destinato a uso residenziale e dotato di cucina e servizi; il secondo, a sud-ovest del primo, misura 6,00 x 4,50 m (altezza 3,80 m), su un unico piano, utilizzato come deposito attrezzi.

Il primo edificio, in abbandono da almeno cinque anni o forse più, è completo di finiture, impianti, porte e serramenti esterni; ha pavimentazione interna e aree esterne sistemate, seppur insufficienti. Le pareti sono intonacate e la copertura a falde priva di impermeabilizzazione. La soffitta, accessibile tramite botola con scala retrattile, ospita vasche in amianto e motorini per l'acqua potabile. Il secondo edificio, rustico, ha solo una finestra, porta d'ingresso, punto luce e copertura in amianto in mediocre stato.

La struttura portante del primo fabbricato, ovvero della villetta a due piani è costituita da telai in cemento armato a travi e pilastri, fondazioni a travi rovesce e copertura a quattro falde struttura in legno con manto di tegole marsigliesi. La struttura del secondo manufatto (casotto) è in muratura di mattoni a due fori di cemento vibrato su base in gettato di cemento o platea e copertura ad unica falda in lastre di amianto poggiate su struttura lignea.

Tra i due manufatti si trova un portico incompleto di circa 8,40 x 5,65 metri e altezza media di 2,35 metri, parzialmente aperto su tre lati, con forno a legna in muratura e copertura lignea senza manto. È costruito con pilastri di cemento armato, legno e pietrame lavico, ed è situato vicino al fronte scavo nord formato da materiale vulcanico.

Dietro il casotto sul lato nord c'è una cisterna per acqua piovana ("gebbia"), profonda circa 3-4 metri e lato di circa 4 metri, realizzata in latero cemento e mattoni forati, parzialmente interrata e rivestita di pietrame lavico. Sul lato sud del casotto si trova una piccola vasca in amianto per acqua potabile. I camminamenti esterni sono permeabili, livellati e compattati in terra, senza pavimentazione.

Durante i sopralluoghi, il terreno era in gran parte oliveto e parzialmente frutteto, con aree terrazzate per uso agricolo. L'irrigazione è gestita tramite acqua piovana raccolta nella "gebbia", ma lo stato di manutenzione insufficiente suggerisce la necessità di ripensare l'approvvigionamento idrico.

La zona a nord dei manufatti è difficile da raggiungere e non è stata esaminata; quindi, non si conosce l'uso del suolo. I muri di confine, spessi 50-80 cm e realizzati a secco con pietrame lavico, sono sormontati da recinzioni metalliche datate e in parte dissestati, con altezza variabile, soprattutto nei punti soggetti a dislivello dove il fondo è più basso rispetto alla stradina vicinale. Non sono state rilevate servitù apparenti; eventuali diritti restano garantiti dai titoli di provenienza.

✳ **Unità immobiliare particella 222 (villetta unifamiliare):**

Il bene oggetto di pignoramento è una villetta indipendente su due livelli con balcone perimetrale continuo al primo piano. Comprende un sottotetto non abitabile, accessibile tramite scala retrattile, e gode di vista panoramica sull'Etna, esposizione nord-sud e buona ventilazione. Le superfici calpestabili sono circa 72,60 mq al piano terra e 71,60 mq al primo piano; l'altezza interna è di 2,55 m e 3,10 m rispettivamente. L'accesso avviene da cancello carrabile, ingresso principale, salone con camino, cucina in muratura, servizi e ripostigli. Al piano superiore ci sono tre camere, uno studio con accesso al sottotetto e un bagno. Il sottotetto ospita vasche idriche in amianto ed è al rustico. I due piani abitabili presentano finiture tradizionali. Gli impianti sono originali e lo stato generale di manutenzione è scarso.

L'**impianto elettrico** risulta non conforme nelle parti accessibili, senza dati sullo stato funzionale delle componenti sottotraccia. Sono presenti impianto televisivo autonomo e sistema antifurto; la manutenzione è mediocre.

L'**impianto termoa autonomo** è assente, con solo predisposizione per caldaia ACS e nessun elemento radiante. Il riscaldamento avviene tramite stufa a gas GPL e camino a legna; l'allaccio al metano e la climatizzazione estiva sono assenti. La cottura è possibile solo con GPL.

La villetta ha **impianto idrico** e scarico sottotraccia, senza vasche di accumulo in polipropilene né elettropompe, ma con alcune vasche in amianto.

Gli impianti, sebbene originariamente a norma, hanno uno stato mediocre e non sono più idonei.

Le finiture esterne includono intonaco civile e tinteggiatura ordinaria al primo piano, mentre il piano terra presenta solo intonaco a vista. Si osservano chiari segni di degrado dei materiali, infiltrazioni d'acqua e componenti edilizi deteriorati. I frontalini e l'intradosso dei ballatoi sono danneggiati, con caduta di fondelli ed espulsione del copriferro; i balconi presentano rigonfiamenti e dissesti come pure alcuni pilastri d'angolo. Le infiltrazioni colpiscono anche gli interni, soprattutto vicino alle aperture e ai soffitti del primo piano. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è inefficace e mal conservato. Il portico ovest è incompleto e in condizioni mediocri.

La struttura tecnico-costruttiva, tipica del periodo, è in cemento armato con solai in laterocemento, fondazioni a travi rovesce e copertura inclinata in legno e tegole marsigliesi. Non si rilevano gravi dissesti visibili, ma potrebbero essere necessari interventi mirati per eventuali verifiche sulla condonabilità.

La villetta pignorata versa in uno stato di conservazione tale da richiedere interventi edilizi straordinari. Si raccomanda una revisione degli impianti tecnologici (elettrici e idro-sanitari) e il relativo adeguamento in previsione dell'installazione di una caldaia murale a gas GPL. Si indica forfettariamente in **€ 35.000,00** il costo

medio per i lavori finalizzati a interventi quali sostituzione e posa in opera infissi e serramenti interni/esterni, impiantistica, ripresa intonaci e calcestruzzo, tinteggiature, manto copertura coppi e canali, tavolato, impermeabilizzazione, opere in ferro e lattoneria, risanamento calcestruzzo ammalorato, etc. da detrarre dal valore di mercato determinato successivamente.

✿ **Unità immobiliare particella 255 (fabbricato rurale):**

L'immobile pignorato è un locale deposito vicino alla villetta principale, raggiungibile tramite percorso pedonale. L'altezza interna è circa 3,80 m e la superficie calpestabile di 23 mq. Si accede da un portoncino in ferro collegato al vialetto; sul lato sud c'è una finestra. Internamente mancano finiture, intonaci e pavimenti; le pareti sono in blocchi di cemento e la copertura in eternit. Sono presenti segni di degrado dovuti all'umidità e alle acque meteoriche. L'immobile è nella media dei manufatti simili e richiede bonifica dell'amianto.

Mancano impianti, ma non sono strettamente necessari; si consiglia la sostituzione della porta e della finestra, oltre a lavori di intonacatura, tinteggiatura e bonifica della copertura. Le finiture esterne sono assenti; sono necessari interventi straordinari su area carrabile e percorsi pedonali. La spesa stimata per questi lavori è di **€ 8.000,00** da detrarre dal valore di mercato.

✿ **Unità immobiliare particella 204 (terreno agricolo):**

L'immobile pignorato è un terreno agricolo di circa 9.249 mq, attrezzato per la coltivazione ma attualmente in condizioni non ottimali. Alcune piante sono secche e da rimuovere, altre possono essere reinstate, mentre alcune sono ancora in buono stato. Il terreno presenta terrazzamenti e salti di quota. La cisterna permette l'irrigazione, ma l'impianto va rifatto. Muri di confine e recinzioni richiedono riparazioni o ricostruzioni. I costi stimati per i lavori sono **€ 10.000,00** da sottrarre al valore di mercato.

Consistenze superficiali

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della consistenza (**m²**) dei fabbricati con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi ([allegato RP](#)). La superficie commerciale dei due manufatti edilizi situati sul terreno e oggetto di valutazione è determinata sommando le superfici principali (Superficie Esterna Lorda - **SEL**) a una quota delle eventuali superfici secondarie e/o accessorie, come dettagliato di seguito, applicando i coefficienti di ponderazione previsti. Il criterio di misurazione della superficie principale (fra gli altri, riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa³) è il seguente:

“Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo ($\frac{1}{2}$) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

³ G. Bambagioni, *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI) - misure da rilievo planimetrico -				
UNITA' IMMOBILIARI (villetta particella 222 – locale deposito attrezzi particella 255)				
Caratteristica	(m ²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m ²)	
Superficie principale – villetta p. I° e p. II° (SEL)	172,00	1,00	172,00	
Superficie secondaria – balcone a livello (Sup _{BAL})	43,30	0,30	13,00	
Superficie accessoria – locale sottotetto (Sup _{SOT})	91,40	0,25	22,85	
Superficie accessoria – porticato (Sup _{POR})	51,80	0,35	18,10	
Superficie accessoria – locale deposito (Sup _{DEP})	27,00	0,25	6,75	
Superficie accessoria – area esterna (Sup _{COR})	411,00	0,05	20,55	
SUPERFICIE COMMERCIALE		m ²	253,30	

La consistenza (m²) del lotto di terreno è determinata, invece, sulla base dei dati di superficie riportati nella scheda catastale della particella pignorata, senza la necessità di procedere a un rilievo topografico; il confronto tra le superfici attualmente registrate nei database catastali e quelle indicate negli atti e schede cartacei originarie d'impianto evidenzia una buona coincidenza. Ciò indica che la proprietà si è mantenuta invariata nel tempo e le superfici originarie non hanno subito alcuna modifica; pertanto, lotto, conformazione e dimensione della particella pignorata sono rimaste invariate.

M) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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.*

Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima

Nell'ambito della metodologia estimativa, si stabilisce che le finalità della valutazione (postulato dello scopo) possono essere articolate in cinque distinti *criteri di stima* o *aspetti economici*: (1) *Valore di Mercato*, (2) *Valore di Costo*, (3) *Valore di Trasformazione*, (4) *Valore di Surrogazione* e (5) *Valore di Capitalizzazione*. In linea generale:

- il **criterio di stima** è un modello economico-teorico in base al quale può essere valutato un immobile;
- il **metodo di stima** consiste in un raggruppamento dei diversi *procedimenti di stima*.

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si applica⁴; i procedimenti di stima si fondono sui principi teorici che stanno alla base di un criterio e sono l'insieme delle operazioni compiute in sequenza per giungere alla determinazione del valore.

Il criterio di stima seguito è il criterio del "*valore di mercato*" (detto criterio di stima fondamentale) poiché la "*base di valore*" per le stime delle garanzie immobiliari è il valore di mercato. Come riportato dal Codice

⁴ D. Mottadelli, G. Ponti, *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill, Palermo, I Edizione 2016.

delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI⁵, secondo l'*International Valuation Standards*:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, (IVS 1,3.1)”.

In ambito giudiziario, dove le condizioni di mercato presentano specificità peculiari, il “*valore di vendita forzata*” rappresenta la somma che può essere realizzata dalla cessione di un immobile nei casi in cui il venditore sia *costretto* a procedere alla vendita ovvero non disponga di un adeguato periodo di commercializzazione. Di conseguenza, il prezzo ottenuto è influenzato dalla natura e dall'intensità della pressione esercitata sul venditore.

Sebbene il valore di vendita forzata non costituisca una base autonoma di valutazione, esso non viene qualificato come distinto dal valore di mercato, ma risulta, piuttosto, un *valore di mercato effettivo* in condizioni particolari⁶. In sostanza, il Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria) può essere inteso come un *Valore di mercato* riferito alle specifiche condizioni del mercato giudiziario, tale da richiedere la determinazione separata sia del *valore di mercato* generale, sia di un valore differenziato⁷, che deriva dall'adeguamento del primo per riflettere l'assenza di libera contrattazione nel trasferimento dell'immobile.

Pertanto, dalla stima del *Valore di mercato* è possibile ottenere la valutazione del Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria), ovvero il *Valore di mercato* riferito alle particolari condizioni del mercato giudiziario⁸.

Nel caso in esame la valutazione degli immobili pignorati, ovvero la villetta unifamiliare, il locale deposito e l'area agricola circostante verranno valutati tramite i criteri e i metodi IVS; il procedimento applicato utilizzerà solo comparabili, cioè immobili, ricavati da atti di compravendita di immobili simili oggetto di trasferimento recente e ubicati a poca distanza da gl'immobili oggetto di valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare si suddivide in tante piccole parti chiamati *segmenti*, all'interno dei quali si negoziano gli immobili che agli occhi dei potenziali acquirenti risultano simili, un segmento di mercato viene definito rispetto ai seguenti principali parametri: *la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi medi e il numero degli scambi*. Mediante la compilazione della ***scheda del segmento di mercato***, che riporta i parametri del segmento e i c.d. *rapporti mercantili*⁹, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione

⁵ Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2022).

⁶ D. Mottadelli, G. Ponti, *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill, Palermo, I Edizione 2016.

⁷ Nelle “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)” si definisce: “Valore di mercato con assunzione”.

⁸ *Ibidem*.

⁹ A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione 2022.

immobiliare, si definiscono le caratteristiche del segmento di mercato. Successivamente si passa alla compilazione della **scheda di rilevazione del dato immobiliare** ricavata per ogni potenziale immobile che può essere preso come riferimento. I *dati immobiliari* possono essere costituiti dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie secondaria dei balconi o in genere degli spazi aperti, dalla superficie accessoria quale garage, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, aspetto esteriore, etc. dovrebbe riportare, ove possibile, la planimetria catastale dell'immobile di confronto, la pianta e le fotografie esterne.

Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)

Stima dei manufatti edilizi pignorati:

Gli *International Valuation Standards* considerano i seguenti approcci come i più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile come nel caso di specie:

Metodo del confronto di mercato: Sales Comparison Approach	Metodo per capitalizzazione del reddito: Income Comparison Approach	Metodo basato sul costo o procedimento del costo: Cost Approach
Procedimento MCA	Procedimento per capitalizzazione diretta del reddito	-
Sistema di stima	Procedimento per capitalizzazione finanziaria	-
	Analisi dei flussi di cassa scontati	-

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i *dati immobiliari* necessari per la valutazione, il *metodo del confronto di mercato* (MCA) è il più diretto, probante e documentato metodo di valutazione di un immobile e si può applicare quando si dispone di almeno una transazione di confronto, va da sé che più dati immobiliari si rilevano maggiore è la probabilità che il valore stimato coincida poi con il prezzo finale. Si basa sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili dei quali sono noti il *prezzo* e alcune *caratteristiche* quali-quantitative. Gli immobili di confronto o comparabili devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato o più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima, ovvero quello con caratteristiche immobiliari più vicine.

Il procedimento consiste in una sistematica comparazione fra le caratteristiche (e.g. superficie principale, secondaria e accessoria, livello di piano, stato di manutenzione, n° di servizi, dotazioni impiantistiche, aree esterne, panoramicità, qualità architettonica, etc.) degli immobili oggetto di valutazione e le medesime caratteristiche presenti negli immobili di confronto recentemente compravenduti e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando, quindi, degli *aggiustamenti* ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto.

L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita reperendo quattro atti di trasferimento immobili simili e compravenduti di recente, ubicati a poca distanza dagli immobili pignorati oggetto di valutazione e vendita all'asta.

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – **MCA** sono di seguito elencate¹⁰:

¹⁰ Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix Editore, III Edizione 2013 e *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

FASE 1	analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili
FASE 2	rilevazione dei dati immobiliari
FASE 3	scelta delle caratteristiche immobiliari
FASE 4	compilazione della tabella dei dati
FASE 5	stima dei prezzi marginali
FASE 6	redazione della tabella di valutazione
FASE 7	sintesi valutativa e presentazione dei risultati

FASE_1_Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricadono gl'immobili oggetto di valutazione e i comparabili scelti per l'applicazione del MCA:

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
<u>LOCALIZZAZIONE:</u>	- Belpasso CT – Centro abitato, zona urbana centrale/periferica - Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO (allegato MC)
<u>TIPO DI CONTRATTO:</u>	compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali e commerciali
<u>DESTINAZIONE:</u>	residenziale, commerciale, produttivo e terziario
<u>TIPOLOGIA IMMOBILIARE:</u>	usato e nuovo in zone rurali/periferiche, residenze in ville e villini unifamiliari
<u>TIPOLOGIA EDILIZIA:</u>	abitazioni in unità immobiliari singole residenziali, abitazioni di tipo economico, ville e villini
<u>DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:</u>	- superficie commerciale da 60 a 150 mq - vani commerciali da 3 a 10 - stato di conservazione prevalente degli edifici: discreto - stato di manutenzione delle unità immobiliari: buono
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:</u>	- tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, professionisti - motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione - motivazioni a comprare: prima e/o seconda abitazione, messa a reddito, attività terziarie
<u>FORMA DI MERCATO:</u>	regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori
<u>RAPPORTI MERCANTILI:</u>	- rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,30$ - rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,40$ - rapporto mercantile prezzo aree esterne, corti, giardini e simili/prezzo superficie principale = $0,05 \div 0,20$ - rapporto mercantile livello di piano = $0,020$ - quotazione media macroarea "Versante Sud Occidentale Etna" = $-3,5\%$ - saggio di variazione annuale segmento residenziale su scala comunale = $+2,42\%$
<u>LIVELLO DEI PREZZI:</u>	- fase ciclo immobiliare: prezzi e numero di transazioni in diminuzione - quotazione media macroarea "Versante Sud Occidentale Etna" (anno rif.: 2024): euro/m² 500,00 ($-3,5\%$ su 2023) - abitazioni in ville e villini, valori medi unitari, zona OMI R3 (I semestre 2025): euro/m² 580,00 $\div$ 780,00 - abitazioni in ville e villini, variazione quotazione media zona OMI R3 (anno rif.: 2025): euro/m² 680,00 ($0,00\%$ su 2024) - quotazione media segmento residenziale, Comune di Belpasso CT (marzo 2026): euro/m² 755,00 - quotazioni zone rurali/non urbanizzate, Comune di Belpasso CT (marzo 2026): €/m² 702,00 - abitazioni in ville e villini, quotazioni di zona rurale, Comune di Belpasso CT (marzo 2026): €/m² 600,00 (€/m² 485,00 $\div$ 714,00)
Fonti: AdE (OMI); Borsinoimmobiliare.it	

FASE_2_Scheda di rilevazione dei dati comparabili

Si riporta la scheda di rilevazione dei comparabili, compilata con i dati presenti all'interno dei relativi atti di compravendita ai fini della ricerca del valore di mercato della villetta e del locale deposito pignorati:

<u>DATI CATASTALI:</u>		COMPARABILE 1	<u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u>
- vani catastali: ■ - foglio: ■ - particella (e sub): ■ (■) - categoria: A/7 - classe: 1 - superficie catastale escluse aree scoperte: 101,00 m² - superficie catastale totale: 150,00 m² - rendita catastale: 340,86 euro			- data: 05/2025 - prezzo: 101.500,00 euro
			<u>Allegato AC:</u>
			- Atto notaio C-1 Rep. n. 471253; - Dati C-1 Rep. n. 471253.
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>			
- localizzazione: rurale - periferica - comune: Belpasso CT - Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO - tipologia prevalente: non presente - servizi pubblici e infrastrutture: assenti			
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>			
<u>Edificio</u>	<u>Unità immobiliare</u>	<u>Superfici immobiliari</u>	
- anno di costruzione: anno 1980 - epoca altri interventi: - - numero dei piani (livelli): 1 - servizi, spazi comuni: assenti - caratteristiche strutturali: c.a. - impianti (ascensore): assente	- via e numero civico: ■ - piano f.t.: terra - condominio: assente - esposizione prevalente: nord-sud - classe energetica: E	- superficie Esterna lorda (SEL): 101,40 m² - sup. balconi: 0,00 m² - sup. sottotetto: 107,30 m² - sup. portico: 41,50 m² - sup. deposito: 0,00 m² - sup. corte esterna: 1.582,60 m² superficie commerciale: 221,90 m²	
<u>DATI CATASTALI:</u>		COMPARABILE 2	<u>CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:</u>
- vani catastali: ■ - foglio: ■ - particella (e sub): ■ (-) - categoria: A/7 - classe: 1 - superficie catastale escluse aree scoperte: 70,00 m² - superficie catastale totale: 95,00 m² - rendita catastale: 284,05 euro			- data: 07/2022 - prezzo: 44.000,00 euro
			<u>Allegato AC:</u>
			- Atto notaio C-2 Rep. n. 9886; - Dati C-2 Rep. n. 9886.
<u>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</u>			
- localizzazione: rurale - periferica - comune: Belpasso CT - Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO - tipologia prevalente: non presente - servizi pubblici e infrastrutture: assenti			
<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI:</u>			
<u>Edificio</u>	<u>Unità immobiliare</u>	<u>Superfici immobiliari</u>	
- anno di costruzione: ante '67 - epoca altri interventi: - - numero dei piani (livelli): 1 - servizi, spazi comuni: assenti - caratteristiche strutturali: c.a. - impianti (ascensore): assente	- via e numero civico: ■ - piano f.t.: terra - condominio: assente - esposizione prevalente: nord-sud - classe energetica: G	- superficie Esterna lorda (SEL): 70,60 m² - sup. balconi: 0,00 m² - sup. sottotetto: 74,40 m² - sup. portico: 16,00 m² - sup. deposito: 0,00 m² - sup. corte esterna: 423,40 m² superficie commerciale: 116,00 m²	

FASE_3_tabella delle caratteristiche immobiliari

Vengono individuate alcune caratteristiche significative e si compila la seguente tabella delle caratteristiche immobiliari:

TABELLA DATI			
Fonte	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Indirizzo (via)			Contrada Scorsone, snc
Prezzo di mercato PRZ (euro)	101.500,00	44.000,00	-
Data DAT (mesi)	10	44	0
Superficie principale SEL (mq)	101,40	70,60	172,20
Superficie secondaria SUP _{BAL} (mq)	0,00	0,00	43,30
Superficie accessoria SUP _{SOT} (mq)	107,30	74,40	91,40
Superficie accessoria SUP _{POR} (mq)	41,50	16,00	51,80
Superficie accessoria SUP _{DEP} (mq)	0,00	0,00	27,00
Superficie accessoria SUP _{COR} (mq)	1.582,60	423,40	411,00
Livello di piano LIV (n)	0	0	1

FASE_4_tabella dei dati

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,0036
Rapporto mercantile superficie balconi	0,30
Rapporto mercantile superficie sottotetto	0,25
Rapporto mercantile superficie porticato	0,35
Rapporto mercantile superficie locale deposito	0,25
Rapporto mercantile superficie area esterna	0,05
Saggio del livello di piano	0,02

FASE_5_stima dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1 \text{ (DAT)} = 101.500,00 \cdot 0,0036/12 = 30,50 \text{ euro/mese};$$

$$p_2 \text{ (DAT)} = 44.000,00 \cdot 0,0366/12 = 13,20 \text{ euro/mese}.$$

Il prezzo marginale della data è stimato con la media dei saggi di variazione annuale rilevati sull'indice dei prezzi delle abitazioni della zona riferite al 2024 rispetto al 2023 (elaborazione fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e superfici *secondarie* e/o *accessorie* concernenti le superfici annesse e relative ai balconi, pertinenze, garage, accessori, terrazze, giardini, corti, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il *subject* e rispetto alle superfici catastali e desunte da mappe ortofoto e ricavate dai dati rinvenibili nelle compravendite dei comparabili:

$$p_1 \text{ (SEL)} = \frac{101.500,00}{(101,40 + 0,30 \cdot 0,00 + 0,25 \cdot 107,30 + 0,35 \cdot 41,50 + 0,25 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 1.582,60)} = 457,40 \text{ euro/mq};$$

$$p_2(\text{SEL}) = \frac{44.000,00}{(70,60 + 0,30 \cdot 0,00 + 0,25 \cdot 74,40 + 0,35 \cdot 16,00 + 0,25 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 423,40)} = 379,30 \text{ euro/mq.}$$

Il prezzo marginale si pone pari al maggiore dei prezzi medi non considerando il rapporto di posizione minore dell'unità¹¹:

$$p_{\text{SEL}} = 457,40 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria balcone (SUP_{BAL}):** il prezzo marginale della superficie dei balconi è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{BAL}}) = 457,40 \cdot 0,30 = 137,22 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria sottotetto (SUP_{SOT}):** il prezzo marginale è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{SOT}}) = 457,40 \cdot 0,25 = 114,35 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria porticato (SUP_{POR}):** il prezzo marginale è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{POR}}) = 457,40 \cdot 0,35 = 160,09 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria locale deposito (SUP_{DEP}):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{DEP}}) = 457,40 \cdot 0,25 = 114,35 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria area esterna (SUP_{COR}):** il prezzo marginale della superficie di pertinenza esterna è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{SUP}_{\text{COR}}) = 457,40 \cdot 0,05 = 22,87 \text{ euro/mq}$$

- **Livello di piano (LIV):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile:

$$p_1(\text{LIV}) = 101.500,00 \cdot 0,020 = 2.030,00 \text{ euro/n;}$$

$$p_2(\text{LIV}) = 44.000,00 \cdot 0,020 = 880,00 \text{ euro/n.}$$

Il prezzo marginale si calcola in base alla stima del saggio di variazione dei prezzi in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerato che i piani alti, in mancanza di ascensore, sono relativamente apprezzati per maggior luce, insolazione, salubrità, panoramicità, minor rumore, etc.

FASE_6_redazione della tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'*analisi dei prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari dei tre comparabili: per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo

¹¹ Il rapporto di posizione presenta complessità di calcolo, per via dei dati di input necessari, si sceglie quindi il minore dei tre ponendosi in una condizione più conservativa.

totale (PRZ) che risulta pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2
PRZ (euro)	101.500,00 €	44.000,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 10) \cdot 30,50 = -305,00 \text{ €}$	$(0 - 44) \cdot 13,20 = -580,80 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(172,20 - 101,40) \cdot 457,40 = 32.383,92 \text{ €}$	$(172,20 - 70,60) \cdot 457,40 = 46.471,84 \text{ €}$
SUP _{BAL} (mq)	$(43,30 - 0,00) \cdot 137,22 = 5.941,63 \text{ €}$	$(43,30 - 0,00) \cdot 137,22 = 5.941,63 \text{ €}$
SUP _{SOT} (mq)	$(91,40 - 107,30) \cdot 114,35 = -1.818,16 \text{ €}$	$(91,40 - 74,40) \cdot 114,35 = 1.943,95 \text{ €}$
SUP _{POR} (mq)	$(51,80 - 41,50) \cdot 160,09 = 1.648,93 \text{ €}$	$(51,80 - 16,00) \cdot 160,09 = 5.731,22 \text{ €}$
SUP _{DEP} (mq)	$(27,00 - 0,00) \cdot 114,35 = 3.087,45 \text{ €}$	$(27,00 - 0,00) \cdot 114,35 = 3.087,45 \text{ €}$
SUP _{COR} (mq)	$(411,00 - 1.582,60) \cdot 22,87 = -26.794,49 \text{ €}$	$(411,00 - 423,40) \cdot 22,87 = -283,59 \text{ €}$
LIV (n)	$(1 - 0) \cdot 2.030,00 = 2.030,00 \text{ €}$	$(1 - 0) \cdot 880,00 = 880,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (€)	117.674,27 €	107.191,70 €

FASE_7_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Test di verifica della stima:

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia, a seconda della variabilità originaria de gl'immobili di confronto per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, della differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere.

Nel caso di specie, il prezzo corretto dei due comparabili sostanzialmente tende a convergere, per cui, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima, si ritiene che i prezzi corretti dei comparabili rispecchino coerentemente il valore reale degli immobili da valutare.

Il procedimento *MCA* permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti basato sulla *divergenza percentuale d%*, in valore assoluto, che si determina nel modo seguente:

$$d\% = \left| \frac{117.674,27 - 107.191,70}{107.191,70} \right| \cdot 100 = 9,7792 \% > 3\frac{1}{5}\%$$

Pertanto, la verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto non si considera superata in quanto il valore percentuale "*d%*" eccede il **5%** pur non superando il valore critico del **10%**.

La determinazione del valore di mercato del compendio pignorato (*subject*) – rappresentato dalla media dei due prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità¹², e cioè il principio secondo il quale ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva – è la seguente:

$$\text{Valore di stima} = \frac{117.674,27 + 107.191,70}{2} = 112.432,98 \text{ euro}$$

Pertanto, il valore di mercato più probabile de gl'immobili oggetto di stima è (cifra tonda):

¹² *Ibidem.*

€ 112.500,00**Foglio 13, Particella 222 e Particella 255 (abitazione in villino e locale deposito)***Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)***Stima del terreno pignorato:**

L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita reperendo alcuni atti di compravendita di immobili simili, compravenduti di recente, ubicati anche nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati oggetto di valutazione e vendita all'asta; di questi sono state selezionate tre compravendite che presentano maggiore omogeneità, ovvero minore variabilità e/o divergenza di caratteristiche.

Il procedimento si basa sull'analisi comparativa tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili per i quali siano noti il prezzo di vendita e specifiche caratteristiche quali-quantitative. Si è ricorso al metodo di valutazione detto MCA abbinato al *sistema di stima* che si applica quando nella stima sono presenti caratteristiche qualitative per le quali è difficile la stima del prezzo marginale in quanto non esiste una chiara indicazione nel mercato.

La metodologia prevede la confrontazione sistematica delle caratteristiche principali (ad esempio: superficie agricola, superfici incolte, stato di manutenzione, numero di servizi o impianti, giacitura, accesso, etc.) tra l'oggetto della perizia e gli immobili similari recentemente transati e dal prezzo noto, attraverso l'analisi dei prezzi marginali ed effettuando opportuni aggiustamenti ai valori delle singole caratteristiche degli immobili di confronto.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si utilizza per la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore di mercato ricercato.¹³

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – **MCA/sistema di stima** sono di seguito elencate¹⁴:

FASE 1	analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili
FASE 2	rilevazione dei dati immobiliari
FASE 3	scelta delle caratteristiche immobiliari
FASE 4	compilazione della tabella dei dati
FASE 5	stima dei prezzi marginali
FASE 6	redazione della tabella di valutazione
FASE 7	sintesi valutativa e presentazione dei risultati

FASE_1_ Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili

Segue la scheda di rilevazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, e gli immobili di confronto (*comparabili*):

¹³ Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard, Stimatrix, Mantova, III Edizione 2013 e Valutazione Immobiliare Standard | NUOVI METODI, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.*

¹⁴ *Ibidem.*

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE:

- Belpasso CT – Centro abitato, zona urbana centrale/periferica
- Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO (allegato MC)

TIPO DI CONTRATTO:

- compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali e commerciali

DESTINAZIONE:

- residenziale, commerciale, produttivo e terziario

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:

- usato e nuovo in zone rurali/periferiche, residenze in ville e villini unifamiliari

TIPOLOGIA EDILIZIA:

- abitazioni in unità immobiliari singole residenziali, abitazioni di tipo economico, ville e villini

DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

- superficie commerciale da 60 a 150 mq
- vani commerciali da 3 a 10
- stato di conservazione prevalente degli edifici: discreto
- stato di manutenzione delle unità immobiliari: buono

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:

- tipo di attività dei contraenti: commercianti, artigiani, impiegati, professionisti
- motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione
- motivazioni a comprare: prima e/o seconda abitazione, messa a reddito, attività terziarie

FORMA DI MERCATO:

- regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori

RAPPORTI MERCANTILI:

- rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,30$
- rapporto mercantile prezzo terrazze e simili/prezzo superficie principale = $0,20 \div 0,40$
- rapporto mercantile prezzo aree esterne, corti, giardini e simili/prezzo superficie principale = $0,10 \div 0,35$
- rapporto mercantile livello di piano = 0,020
- quotazione media macroarea "Versante Sud Occidentale Etna" = -3,5%
- saggio di variazione annuale segmento residenziale su scala comunale = +2,42%

LIVELLO DEI PREZZI:

- fase ciclo immobiliare: prezzi e numero di transazioni in diminuzione
- quotazione media macroarea "Versante Sud Occidentale Etna" (anno rif.: 2024): euro/m² 500,00 (-3,5% su 2023)
- abitazioni in ville e villini, valori medi unitari, zona OMI R3 (I semestre 2025): euro/m² 580,00 ÷ 780,00
- abitazioni in ville e villini, variazione quotazione media zona OMI R3 (anno rif.: 2025): euro/m² 680,00 (0,00% su 2024)
- quotazione media segmento residenziale, Comune di Belpasso CT (marzo 2026): euro/m² 755,00
- quotazioni zone rurali/non urbanizzate, Comune di Belpasso CT (marzo 2026): €/m² 702,00
- abitazioni in ville e villini, quotazioni di zona rurale, Comune di Belpasso CT (marzo 2026): €/m² 600,00 (€/m² 485,00 ÷ 714,00)

Fonti: AdE (OMI); Borsinoimmobiliare.it

FASE_2_scheda di rilevazione dei dati comparabili

Si riporta la scheda di rilevazione dei comparabili, compilata con le informazioni presenti all'interno degli atti telematici ai fini della ricerca del valore di mercato dell'immobile pignorato:

DATI CATASTALI:

- foglio: [REDACTED]
- particella: [REDACTED]
- qualità: [REDACTED]
- classe: [REDACTED]
- superficie: 2.145 m²
- R.D.: 6,09 €
- R.A.: 1,00 €

COMPARABILE 1

CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:

- data: 11/2022
- prezzo: 8.000,00 euro
- Allegato AC:
 - Atto notaio C-1 Rep. n. 1668;
 - Dati C-1 Rep. n. 1668.

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

- localizzazione: rurale - periferica
- comune: Belpasso CT, Contrada Scorsone, snc
- Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO
- tipologia prevalente: non presente
- servizi pubblici e infrastrutture: assenti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI:

Procedura esecutiva n. 578/2024 R.G.E. – Tribunale di Catania – VI Sezione civile – G.E. Dott.ssa MANGIAMELI Nelly Gaia

DATI CATASTALI:		COMPARABILE 2	CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:
- foglio: [REDACTED] - particella: [REDACTED] - qualità: [REDACTED] - classe: [REDACTED] - superficie: 1.880 m² - R.D.: 5,34 € - R.A.: 0,87 €	- foglio: [REDACTED] - particella: [REDACTED] - qualità: [REDACTED] - classe: [REDACTED] - superficie: 1.520 m² - R.D.: 4,32 € - R.A.: 0,71 €		- data: 10/2025 - prezzo: 8.000,00 euro <u>Allegato AC:</u> - Atto notaio C-2 Rep. n. 61414; - Dati C-2 Rep. n. 61414.
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:			
- localizzazione: rurale - periferica - comune: Belpasso CT, Contrada Scorsone, snc - Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO - tipologia prevalente: non presente - servizi pubblici e infrastrutture: assenti			
DATI CATASTALI:		COMPARABILE 3	CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:
- foglio: [REDACTED] - particella: [REDACTED] - qualità: [REDACTED] - classe: [REDACTED] - superficie: 50 m² - R.D.: 0,26 € - R.A.: 0,05 €	- foglio: [REDACTED] - particella: [REDACTED] - qualità: [REDACTED] - classe: [REDACTED] - superficie: 1.360 m² - R.D.: 3,86 € - R.A.: 0,63 €		- data: 05/2025 - prezzo: 1.500,00 euro <u>Allegato AC:</u> - Atto notaio C-2 Rep. n. 471253; - Dati C-2 Rep. n. 471253.
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:			
- localizzazione: rurale - periferica - comune: Belpasso CT, Contrada Scorsone, snc - Fascia/Zona OMI: R3/Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO - tipologia prevalente: non presente - servizi pubblici e infrastrutture: assenti			

FASE_3_ tabella delle caratteristiche immobiliari

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella delle caratteristiche immobiliari:

TABELLA DATI				
Fonte	compravendita	compravendita	compravendita	rilievo, fascicolo
<i>Prezzo di mercato e caratteristica</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	<i>Subject</i>
Indirizzo (Contrada)	C.da Scorsone, snc	C.da Scorsone, snc	C.da Scorsone, snc	C.da Scorsone, snc
Prezzo di mercato PRZ (euro)	8.000,00	8.000,00	1.500,00	-
Data DAT (mesi)	40	5	10	0
Superficie agricola tot SAT (mq)	2.145	3.400	1.410	9.249
Superficie incolta SNC (mq)	2.145	3.400	0,00	0,00
Superficie da risistemare SRS (mq)	2.145	3.400	0,00	8.500
Viabilità interna VIA (m)	0,00	0,00	80,00	260,50
Riserve acqua cisterna CIS (0-1)	0	0	0	1
Stato impianto irriguo MAN (1-2)	1	1	2	2
Zona ZON (0-1-2-3)	1	3	0	2
Accesso al fondo ACS (0-1-2)	1	0	0	1

FASE_4_ tabella dei dati

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	- 0,0036
Rapporto mercantile superficie incolta	0,25

FASE_5__stima dei prezzi marginali

Si passa poi al calcolo dei singoli prezzi marginali nelle condizioni di mercato:

- **Data (DAT):** il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dei *comparabili* alla data della valutazione, può essere positivo, negativo o nullo. Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno e il prezzo marginale è espresso in termini di valore:

$$p_1 (DAT) = 8.000,00 \cdot 0,0036/12 = 2,40 \text{ euro/mese};$$

$$p_2 (DAT) = 8.000,00 \cdot 0,0036/12 = 2,40 \text{ euro/mese};$$

$$p_3 (DAT) = 1.500,00 \cdot 0,0036/12 = 0,45 \text{ euro/mese}.$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sulle quotazioni del mercato locale riferite al 2024 rispetto al 2023 (fonte: OMI).

- **Superficie agricola totale (SAT):** il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo di mercato per la superficie agricola totale nel modo seguente:

$$p_1 (SAT) = \frac{8.000,00}{2.145} = 3,73 \frac{\text{euro}}{\text{mq}};$$

$$p_2 (SAT) = \frac{8.000,00}{3.400} = 2,36 \frac{\text{euro}}{\text{mq}};$$

$$p_2 (SAT) = \frac{1.500,00}{1.410} = 1,10 \frac{\text{euro}}{\text{mq}}.$$

Il prezzo marginale si pone pari al maggiore, non si considera il rapporto di posizione minore dell'unità¹⁵:

$$p_{SAT} = 3,73 \text{ €/mq}$$

- **Superficie incolta (SNC):** Il prezzo marginale degli incolti si pone pari al 25% del prezzo unitario della superficie agricola:

$$p (SNC) = 3,73 \cdot 0,25 = 0,93 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie da risistemare (SRS):** il prezzo marginale della superficie, che richiede interventi di livellamento, è stimato quale somma dei costi unitari medi delle opere necessarie poste pari a 0,10 euro/m².
- **Viabilità interna (VIA):** il prezzo marginale della viabilità interna, ovvero dei percorsi carrabili espressi in lunghezza, è stimato in base al costo unitario medio di ricostruzione posto pari a 80,00 euro/m.
- **Cisterna per raccolta acqua piovana (CIS):** il prezzo marginale è posto pari al costo di realizzo di 5.000,00 euro considerando trascurabile il deprezzamento maturato e il lungo periodo di vita economica media (oltre 50 anni):

$$p (CIS) = 5.000,00 \text{ euro}$$

¹⁵ Il rapporto di posizione presenta complessità di calcolo per via dei dati di input necessari, si sceglie quindi il minore dei due per praticità (M. Simonotti, 2013).

- **Stato di manutenzione impianto d'irrigazione (MAN):** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello a quello successivo. Il costo tra il livello 1 e 2 è pari a 3.000,00 euro:

$$p(MAN)_{da\ 1\ a\ 2} = 3.000,00 \text{ euro.}$$

- **Zona di ubicazione del fondo (ZON):** è una caratteristica qualitativa di cui si occupa il *sistema di stima*, si distingue in base alla giacitura del fondo in funzione della pendenza: 3 - buono, 2 - sufficiente, 1 - insufficiente e 0 scarsa:
- **Accesso al fondo (ACS):** è una caratteristica qualitativa di cui si occupa il *sistema di stima*, si distingue in funzione della facilità di accesso e dell'utilizzo in: 2 - pianeggiante, 1 - acclive e 0 – scosceso:

FASE_6 _redazione della tabella di valutazione

Il calcolo del prezzo corretto avviene tramite l'*analisi dei prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari dei comparabili: per ogni caratteristica viene svolto un *aggiustamento* (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Prz. caratteristiche	COMPARABILE n. 1	COMPARABILE n. 2	COMPARABILE n. 3
PRZ (euro)	8.000,00 €	8.000,00 €	1.500,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 40) \cdot 2,40 = -96,00 \text{ €}$	$(0 - 5) \cdot 2,40 = -12,00 \text{ €}$	$(0 - 10) \cdot 0,45 = -4,50 \text{ €}$
SAT (mq)	$(9.249 - 2.145) \cdot 3,73 = 26.497,92 \text{ €}$	$(9.249 - 3.400) \cdot 3,73 = 21.816,77 \text{ €}$	$(9.249 - 1.410) \cdot 3,73 = 29.239,47 \text{ €}$
SNC (mq)	$(0,00 - 2.145) \cdot 0,93 = -1.994,85 \text{ €}$	$(0,00 - 3.400) \cdot 0,93 = -3.162,00 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 0,93 = 0,00 \text{ €}$
SRS (mq)	$(8.500 - 2.145) \cdot 0,10 = 635,50 \text{ €}$	$(8.500 - 3.400) \cdot 0,10 = 510,00 \text{ €}$	$(8.500 - 0,00) \cdot 0,10 = 850,00 \text{ €}$
VIA (m)	$(260,50 - 0,00) \cdot 80,00 = 20.840,00 \text{ €}$	$(260,50 - 0,00) \cdot 80,00 = 20.840,00 \text{ €}$	$(260,50 - 80,00) \cdot 80,00 = 14.440,00 \text{ €}$
CIS (0 - 1)	$(1 - 0) \cdot 5.000,00 = 5.000,00 \text{ €}$	$(1 - 0) \cdot 5.000,00 = 5.000,00 \text{ €}$	$(1 - 0) \cdot 5.000,00 = 5.000,00 \text{ €}$
MAN (1 - 2)	$(2 - 1) \cdot 3.000,00 = 3.000,00 \text{ €}$	$(2 - 1) \cdot 3.000,00 = 3.000,00 \text{ €}$	$(2 - 2) \cdot 3.000,00 = 0,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (€)	61.882,57 €	55.992,77 €	51.024,97 €

I prezzi ricavati differiscono per effetto delle due caratteristiche qualitative prese in considerazione. Il sistema di stima separa l'effetto delle caratteristiche qualitative calcolandone, allo stesso tempo, i rispettivi prezzi marginali e il valore di mercato del terreno pignorato. Il sistema di equazioni si può presentare nel modo seguente¹⁶:

- Le incognite costituiscono il vettore delle incognite X :

$$X_{3-1} = \begin{bmatrix} V \\ p_{ZON} \\ p_{ACS} \end{bmatrix}$$

- I prezzi corretti costituiscono il vettore dei termini noti p :

$$p_{3-1} = \begin{bmatrix} 61.882,57 \\ 55.992,77 \\ 51.024,97 \end{bmatrix}$$

- I coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficienti D , costruita sulle caratteristiche qualitative:

¹⁶ Ibidem.

$$D_{3-3} = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (1-1) \\ 1 & (3-2) & (0-1) \\ 1 & (0-2) & (0-1) \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1 & -1 & 0 \\ 1 & 1 & -1 \\ 1 & -2 & -1 \end{bmatrix}$$

dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di mercato (pari all'unità). Per esteso, la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$X = \begin{bmatrix} V \\ p_{ZON} \\ p_{ACS} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1 & -1 & 0 \\ 1 & 1 & -1 \\ 1 & -2 & -1 \end{bmatrix}^{-1} \cdot \begin{bmatrix} 61.882,57 \\ 55.992,77 \\ 51.024,97 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 63.538,50 \\ 1.655,94 \\ 9.201,67 \end{bmatrix}$$

FASE_7_sintesi valutativa e presentazione dei risultati

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Si conclude con la determinazione del valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*) pari a **63.538,50 euro**, il prezzo marginale della zona di ubicazione in funzione della giacitura è pari a **1.655,94 euro**; il prezzo marginale dell'accessibilità ed utilizzazione ai fini della coltivazione è pari a **9.201,67 euro**, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Pertanto, il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima è (cifra tonda):

€ 63.500,00

Foglio 13, Particella 204 (terreno agricolo in area rurale)

N) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Finalizzata la valutazione economica de gl'immobili pignorati, si forma un unico lotto costituito dall'abitazione in villetta indipendente a due piani fuori terra e dal locale deposito attrezzi al pianterreno, il tutto all'interno dell'appezzamento di terreno destinato ad uso agricolo: ritiene opportuno proporli in vendita congiuntamente rappresentando, ciascun bene, valore aggiunto per l'altro.

LOTTO UNICO (BENI nn° 01, 02 e 03)

Valore di mercato più probabile dell'intero lotto è (cifra tonda):

€ 112.500,00 + € 63.500,00 = € 176.000,00

Foglio 13, Particelle: 222 – 255 – 204 (villetta – deposito – terreno)

Villetta unifamiliare due livelli fuori terra (Bene 01)

Locale deposito pianterreno (Bene 02)

Terreno agricolo (Bene 03)

FG. 13 : PART.LLA – 222 (villetta) – PART.LLA – 255 (deposito) – PART.LLA 204 (terreno)

Comune di Belpasso (CT), Contrada Scorsone, snc

 BENE IMMOBILE N. 01 – ABITAZIONE IN VILLETTA INDIPENDENTE – PIANO TERRA E PRIMO:

- Diritti di piena proprietà per la quota intera in capo ai debitori eseguiti relativi ad una villetta unifamiliare destinata ad abitazione civile disposta su due livelli di piano: piano terra zona giorno, piano primo zona notte e sottotetto non abitabile, portico addossato. Copertura a falde spioventi.
- La distribuzione degli ambienti interni alla villetta è:
ingresso su vano scala munito di due ripostigli e bagno, da cui si accede: all'ampio salone, cucina abitabile in muratura. Al piano superiore: tre camere da letto, studio e bagno, l'unità immobiliare è dotata di ampio balcone lungo tutti i prospetti dell'edificio. Altezza utile **m 2,55** piano terra; altezza utile **m 3,10** piano primo;
- L'abitazione civile a due piani sviluppa complessivamente: una superficie esterna lorda (**SEL**) di **172,00 mq** circa disposta sui due livelli; una superficie interna lorda (**SIL**) di 73,90 mq circa sia al piano terra sia al piano primo; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta **SIN**) di 72,60 mq circa al piano terra e di 71,60 mq circa al piano primo; il balcone ha una superficie lorda complessiva di **43,30 mq** circa; la soffitta/sottotetto non abitabile ha una superficie lorda di **91,40 mq** circa; il porticato ha una superficie lorda di **51,80 mq** circa e la superficie netta di 47,40 mq circa con altezza media di **m 2,35**. La corte esterna di pertinenza della villetta è di superficie lorda **411,00 mq** circa.

Totale superficie commerciale villetta unifamiliare ai fini della vendita è di 246,50 mq.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso (CT):
Foglio 13 – Particella 222 - Indirizzo: Contrada Scorsone, snc. Piano terra e primo. Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Rendita Catastale 426,08 euro;
- Confini (situata all'interno del fondo agricolo pignorato):
sud: con fondo agricolo stessa ditta part. 204;
ovest: con fondo agricolo stessa ditta part. 204;
nord: con fondo agricolo stessa ditta part. 204;
est: con fondo agricolo stessa ditta part. 204.
- In area agricola a nord rispetto all'abitato di Belpasso (CT), contrada Scorsone nel Parco dell'Etna. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali assenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria scarse. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Stato di occupazione: non occupata dai debitori, né locata, libera.

 BENE IMMOBILE N. 02 – LOCALE DEPOSITO ATTREZZI – PIANTERRENO:

- Diritti di piena proprietà per la quota intera in capo ai debitori eseguiti relativi a locale deposito attrezzi, costituito da un unico vano al piano terra. Copertura a falda spiovente.
- Il locale deposito sviluppa: una superficie lorda di **27,00 mq** circa e una superficie interna calpestabile netta di 23,00 mq circa.

Totale superficie commerciale locale deposito ai fini della vendita è di 6,75 mq.

- Al Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT):
Foglio 13 - Particella 255 - Indirizzo: Contrada Scorsone, snc. Qualità fabbricato Rurale - Superficie: 27 m² (**Annotazione di immobile:** AGGIORNAMENTO METRICO SPEDITIVO AI FINI DELLA COSTITUZIONE DEL C.F. PENDE RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA');;
- Confini (situato all'interno del fondo agricolo pignorato):
sud: con fondo agricolo stessa ditta part. 204;
ovest: con fondo agricolo stessa ditta part. 204;
nord: con fondo agricolo stessa ditta part. 204;
est: con fondo agricolo stessa ditta part. 204.

- In area agricola a nord rispetto all'abitato di Belpasso (CT), contrada Scorsone nel Parco dell'Etna. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali assenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria scarse. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Stato di occupazione: non occupato dai debitori, né locato, libero.

 BENE IMMOBILE N. 03 – TERRENO AGRICOLO:

- Diritti di piena proprietà per la quota intera in capo ai debitori eseguiti relativi ad appezzamento di terreno agricolo, costituito da un'unica particella catastale.
- Il fondo agricolo destinato a oliveto, frutteto e seminativo ha una superficie catastale lorda di **9.249 mq.**
Totale superficie commerciale area agricola ai fini della vendita è di 9.249 mq.
- Al Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT):
Foglio 13 - Particella 204 - Indirizzo: Contrada Scorsone, snc. Qualità Semin. Arbor. - Cl. 4 - Superficie: 9.249 m² - R. Dom. 26,27 € - R. Agr. 4,30 €;
- Confini:
sud: con fondo agricolo altra ditta part. 137 e con stradina sterrata di accesso;
ovest: con fondi agricoli altre ditte part. Ile 137, 317, 290;
nord: con fondi agricoli altre ditte part. Ile 203, 112, 201, 185, 114;
est: con fondi agricoli altre ditte part. Ile 114 e 258.
- In area agricola a nord rispetto all'abitato di Belpasso (CT), contrada Scorsone nel Parco dell'Etna. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali assenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria scarse. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Stato di occupazione: non occupato dai debitori, né affittato, libero.
- **PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA:**

i seguenti oneri **sono a carico dell'aggiudicatario**, si riferiscono ai probabili costi da sostenere per la remissione in pristino (rimozione portico, etc.) al fine di restituire la legittimità alle domande di sanatoria e provare a ottenere il condono edilizio.

Si riferiscono, inoltre, alla bonifica e risanamento rifiuti pericolosi (amianto, e materiali di varia natura, edili e di risulta) e allo stato d'uso manutentivo ai fini della concreta abitabilità e vivibilità.

LOTTO UNICO	<u>ONERI BONIFICA AMIANTO, RIMOZIONE PORTICO E MANUTENZIONE</u>	
	Manutenzione straordinaria balconi, bonifica amianto e risanamento, rimozione portico	12.000,00 €
	<u>ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE</u>	
	Costo definizione domande di condono edilizio (l. 47/85 e l. 724/94)	9.640,00 €
	<u>ONERI STATO D'USO E MANUTENZIONE VILLETTA</u>	
	Sostituzione serramenti, rifacimento servizi igienici, revisione impianti tecnologici, revisione tetto	35.000,00 €
	<u>ONERI STATO D'USO E MANUTENZIONE LOCALE DEPOSITO</u>	
	Opere di finiture interne ed esterne (intonaci, pavimentazione, infissi, tinteggiature, imp. elettrico)	8.000,00 €
	<u>ONERI STATO D'USO E MANUTENZIONE FONDO AGRICOLO</u>	
	Sistemazione fondo, riparazione e rifacimento muri di confine, recinzione, impianto irrigazione	10.000,00 €

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA):**

Si apportano le decurtazioni per tentare di dar luogo alla legittimazione urbanistico edilizia e ambientale tenendo in debita considerazione lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di degrado e ammaloramento, nonché la situazione di bonifica e risanamento amianto.

Si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (prezzo-base d'asta) per il lotto non senza apportare prima un'ulteriore riduzione (15%) per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Pertanto, stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al **15%** del valore stimato (indicata per ciascuna stima) a favore dell'aggiudicatario si fissa il **prezzo-base**:

Villetta e deposito – destinazione:	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
Residenziale	mq 253,30	444,14 €/mq	€ 112.500,00	—
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	Oneri bonifica amianto, rimozione portico e manutenzione:		€ 12.000,00	—
	Oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:		€ 9.640,00	—
	Oneri stato d'uso e manutenzione villetta:		€ 35.000,00	—
	Oneri stato d'uso e manutenzione locale deposito:		€ 8.000,00	=
Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario:			€ 47.860,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti (a favore dell'acquirente)</u>	15% del valore di stima (€ 112.500,00):		€ 16.875,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 30.985,00	
VILLETTA E DEPOSITO	PREZZO BASE D'ASTA - (cifra tonda):		€ 31.000,00	

€ 31.000,00 (euro trentuno mila/00).

Fondo agricolo – destinazione:	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato	
Agricola	mq 9.249,00	6,87 €/mq	€ 63.500,00	—
<u>Decurtazioni per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	Oneri stato d'uso e manutenzione fondo agricolo:		€ 10.000,00	=
Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario:			€ 53.500,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti (a favore dell'acquirente)</u>	15% del valore di stima (€ 63.500,00):		€ 9.525,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 43.975,00	
FONDO AGRICOLO	PREZZO BASE D'ASTA - (cifra tonda):		€ 44.000,00	

€ 44.000,00 (euro quarantaquattro mila/00).

Prezzo a base d'asta de gl'immobili oggetto di stima è:

€ 31.000,00 + € 44.000,00 = € 75.000,00

Foglio 13, Particelle: 222 – 255 – 204 (villetta – deposito – terreno)

L'immobile si trova in condizioni generali compromesse, con chiari segni di degrado sia strutturale che manutentivo, che incidono negativamente sul valore di stima. Le pratiche di condono edilizio sono state rallentate da procedure burocratiche complesse e numerosi adempimenti, che finora non hanno portato a una soluzione definitiva. I vincoli paesaggistici limitano la possibilità di interventi edilizi, mentre quelli idrogeologici richiedono verifiche di compatibilità con la stabilità del territorio (frane, acque e suolo). I vincoli ambientali e sismici impongono ulteriori restrizioni che possono influire, in generale, sulla destinazione d'uso e sulla commerciabilità dell'immobile, rendendo necessario acquisire i pareri favorevoli degli enti di tutela competenti; aumentando i costi che potrebbero superare i benefici attesi e rendere antieconomico proseguire l'iter

per l'ottenimento del condono. Queste restrizioni, pur non escludendo in automatico la condonabilità, rendono comunque incerta la regolarizzazione e comportano rischi significativi per chi acquista l'immobile all'asta, sia per quanto riguarda l'utilizzo che la futura rivendita. Di conseguenza, il prezzo dell'immobile posto a base d'asta risulta estremamente ridotto. Per migliorare la situazione, l'aggiudicatario potrebbe valutare l'assistenza di professionisti esperti in pratiche edilizie e condoni in zona vincolata, oppure in casi estremi considerare la possibilità di presentare progetti di recupero edilizio e ambientale compatibili con i vincoli esistenti previa demolizione integrale dei manufatti edilizi in caso di diniego delle istanze di condono e/o in caso di costi elevati per ottenere i nulla osta o i vari pareri vincolanti.

O) Alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Elenco degli allegati alla relazione estimativa:

- comunicazione sopralluogo alle parti (allegato CS);
- verbale sopralluogo (allegato VS);
- certificati residenza, stato di famiglia e certificato morte (allegato EM);
- titoli di provenienza (allegato TP);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- visure e planimetrie catastali, estratti di mappa attuale e storica (allegato CAT);
- mappe di impianto (allegato IMP);
- sovrapposizione catastale e ortofoto (allegato ORT);
- certificato destinazione urbanistica (allegato CDU);
- visure partite catastali, registri e schedari cartacei (allegato PC);
- istanze condono edilizio pendente presso Ufficio Tecnico Comunale (allegato UTC);
- istanze pareri/nulla osta presso Soprintendenza per BB.CC.AA. (allegato BCA);
- istanze condono/nulla osta pendente e pareri presso Ente Parco dell'Etna (allegato PdE);
- istanze nulla osta, pareri presso Ispettorato Ripartimentale di Catania (allegato IRF);
- rilievi planimetrici elaborati dallo scrivente ctu (allegato RP);
- mappa ubicazione immobili di confronto - MCA (allegato MC);
- atti compravendite immobili di confronto – MCA (allegato AC);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-578-2024_Foto);
- cartella contenente file destinati alla pubblicazione (CATANIA-578-2024_Privacy);
- perizia editabile in formato docx.

P) 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.

Trattasi di beni indivisi pignorati non in quota ma per l'intero, non risultano comodamente divisibili.

Q) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni

dell'altro convivente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Pur trovandosi in presenza di più beni immobili pignorati, non si è in presenza di più beni pignorati in quota ma per l'intero. Tenendo conto del tipo, della natura ed entità degli immobili in esame, non è possibile proporre un progetto di divisione in natura senza incorrere in una situazione di *incomoda divisibilità*. Pertanto, non risulta necessario predisporre un piano di divisione.

SCHEMA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario
relativa a gl'immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 578/2024 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI

Localizzazione	Contrada Scorsone, snc - 95032 Belpasso (CT)								
Diritto reale	Beni immobili in piena proprietà quota intera (1/1) dei debitori esegutati								
Beni	Villetta, locale deposito e terreno agricolo								
Destinazione d'uso	Residenziale/rurale								
Stato di conservazione	Pessimo								
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita	
<u>Lotto unico - BENE 01</u> (villetta piano T e 1°)	13	222	-	A/7	1	7,5 vani	-	426,08 €	
Conformità urbanistico/edilizia	In attesa definizione pratica edilizia in sanatoria (l. 47/85, I° condono edilizio)								
Situazione catastale	In parte difforme (portico non denunciato)								
Agibilità/abitabilità	Assente								
Provenienza	Atto traslativo tra vivi								
Stato di occupazione	da nessuno, non occupato, libero								
Pignoramento	Diritti di piena proprietà 1/1 (100%) indiviso in capo ai debitori esegutati								
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita	
<u>Lotto unico - BENE 02</u> (locale deposito piano T)	13	255	-	-	-	-	27 m²	-	
Conformità urbanistico/edilizia	In attesa definizione pratica edilizia in sanatoria (l. 724/94, II° condono edilizio)								
Situazione catastale	Aggiornamento metrico speditivo (pende riconoscimento della ruralità)								
Agibilità/abitabilità	Assente								
Provenienza	Atto traslativo tra vivi								
Stato di occupazione	da nessuno, non occupato, libero								
Pignoramento	Diritti di piena proprietà 1/1 (100%) indiviso in capo ai debitori esegutati								
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIa	Qualità			Cl.	Superficie	R.D. €	R.A. €
<u>Lotto unico - BENE 03</u> (terreno agricolo)	13	204	Semin. Arbor.			4	9.249 m²	26,27	4,30
Conformità urbanistico/edilizia	Conforme								
Situazione catastale	Conforme								
Provenienza	Atto traslativo tra vivi								
Stato di occupazione	da nessuno, non occupato, libero								
Pignoramento	Diritti di piena proprietà 1/1 (100%) indiviso in capo ai debitori esegutati								
Criterio di stima	Criterio del valore di mercato								
Metodo di stima	Metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)								
Procedimento di stima	Procedimento MCA								
LOTTO UNICO (Beni: n° 01; n° 02; n° 03). Fg. 13 part.IIa 222 (villetta) - part.IIa 255 (deposito) - part.IIa 204 (terreno agricolo)									
Oneri a carico acquirente (in detrazione dal valore di mercato stimato)	Oneri bonifica amianto, rimozione portico e manutenzione							€ 12.000,00	
	Oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale							€ 9.640,00	
	Oneri stato d'uso e manutenzione villetta							€ 35.000,00	
	Oneri stato d'uso e manutenzione locale deposito							€ 8.000,00	
	Oneri stato d'uso e manutenzione fondo agricolo							€ 10.000,00	
Diritti a favore acquirente	Riduzione per vizi occulti, etc. (15 % su 176.000,00)							€ 26.400,00	

<u>Superficie commerciale</u>	m² 253,30	VILLETTA E LOCALE DEPOSITO
<u>Valore unitario al m²</u>	€ 444,14	
<u>Valore di mercato</u>	€ 112.500,00	
<u>Valore unitario al m²</u>	€ 122,38	
<u>Prezzo base d’asta</u>	€ 31.000,00 (euro trentunomila/00)	
<u>Superficie commerciale</u>	m² 9.249,00	FONDO AGRICOLO
<u>Valore unitario al m²</u>	€ 6,87	
<u>Valore di mercato</u>	€ 63.500,00	
<u>Valore unitario al m²</u>	€ 4,76	
<u>Prezzo base d’asta</u>	€ 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)	
LOTTO UNICO	PREZZO BASE D’ASTA: € 75.000,00	
	VALORE MERCATO: € 176.000,00	

La presente *relazione estimativa giudiziaria*, costituita da numero pagine 47 compreso frontespizio, all'interno delle BUSTE telematiche di deposito dentro cui sono suddivisi i seguenti documenti:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE_578_2024_perizia_incensurata*;
- 3 cartelle denominate *CATANIA-578-2024_Allegati 1di3, 2di3 e 3di3* al cui interno si trovano:
 - perizia in formato docx;
 - 17 allegati (cartelle file);
 - 1 cartella contenente n. 147 foto de gl'immobili denominata *CATANIA-578-2024_Foto*;
 - 1 cartella denominata *CATANIA-578-2024_Privacy* destinata alla pubblicazione.

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. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, per la fiducia accordata.

Belpasso (CT), lì 21 marzo 2026

Firmato digitalmente
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Alfio Distefano

Bibliografia – sitografia

- A.A.V.V. (2025), *European Valuation Standards*, EVS – TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations Bruxelles, X Edizione.
- G. Castello (2025), *Stato legittimo degli immobili – Guida alle dich. per pratiche edilizie, trans. imm. e richieste di bonus*, Legislazione Tecnica Srl, Roma, II Ed.
- A.A.V.V. (2024), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento*, Roma.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - International Valuation Standards IVSC*, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, UK.
- A.A.V.V. (2013), *Principi Internazionali di Valutazione 2013, IVSC* – International Valuation Standards Council, Londra, UK.
- A cura di: G. Borella, M. Marchi, B. Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo compiti esperto stimatore nelle espropriazioni imm.*, Stimatrix, Mantova, I Ed.
- D. Mottadelli, G. Ponti (2016), *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill Editoria tecnica, Palermo, I Edizione.
- G. Bambagioni (2011), *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, IV Edizione.
- G. Castello (2020), *Manuale operativo del Valutatore immobiliare - Metodo e pratica IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica Srl, Roma, II Ed.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica Srl, Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- A. Iovine (2013), *La stima degli immobili urbani, Casi – Vol. 2*, Exeo srl, Brugine (PD).
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.
- M. Simonotti (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Flaccovio editore, Palermo.
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2025, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2024, Roma (2025), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2024, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2023, Roma (2024), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2023, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Roma (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Ufficio del territorio di Catania, *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 386 del 24/01/2019 – Valori Agricoli Medi, annualità 2019*, Catania (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Terreni: Statistiche IV trimestre 2025* (2026) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2025* (2025), *IV trimestre 2025* (2026) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2024* (2024), *IV trimestre 2024* (2025) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2023* (2023), *IV trimestre 2023* (2024) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2022* (2022), *IV trimestre 2022* (2023) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021* (2021), *IV trimestre 2021* (2022) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020* (2020), *IV trimestre 2020* (2021), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019* (2019), *IV trimestre 2019* (2020), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2024, Sicilia (2025), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2023, Sicilia (2024), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Sicilia (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- <https://borsinopro.it/landing> - <https://borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>
- <https://www.istat.it/it/archivio/288007>
- <https://dsn.notariato.it/dsn>