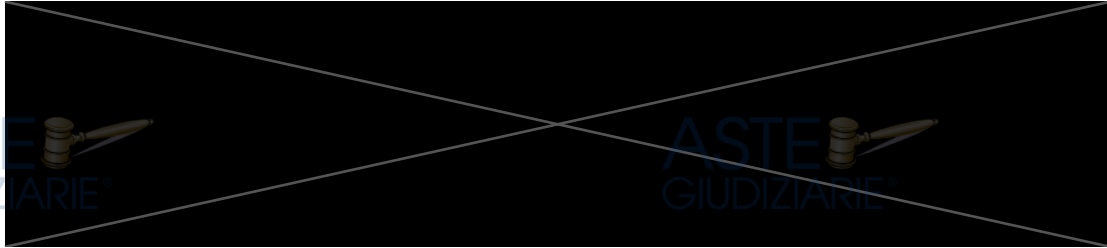


ASTE GIUDIZIARIE®
CORTE D'APPELLO DI CATANIA
I SEZIONE CIVILE -

ASTE GIUDIZIARIE®
**RELAZIONE FINALE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**
ASTE GIUDIZIARIE®
Ricorso N° 1090/2021 R.G.:



Presidente: Dott.ssa Antonella Vittoria Balsamo

Consigliere Relatore: Dott.ssa Dora Bonifacio

Consigliere: Dott. Enrico Rao

C.T.U. : Dott. Geom. Paolo Nicolosi

In data 28 gennaio 2026, il sottoscritto ha trasmesso ai sig.ri procuratori delle parti la seguente

RELAZIONE PRELIMINARE

1. - Premesse ed elementi generali del procedimento

1.1 Ordinanza di nomina: 22 DICEMBRE 2025;

1.2.1 Notifica d'incarico: 30 DICEMBRE 2025;

1.2.2 Udienza di giuramento incarico, disposizioni, autorizzazioni, termini ex

art. 195, terzo co. c.p.c. e termine di deposito della relazione:

- Data di accettazione incarico e giuramento (telematico): 30/12/2025;
- Termine di trasmissione della relazione preliminare alle parti: gg. 30;
- Termine per le osservazioni dalle parti: gg.10;



- Termine per risposta alle osservazioni delle parti e deposito relazione finale:
gg. 10.

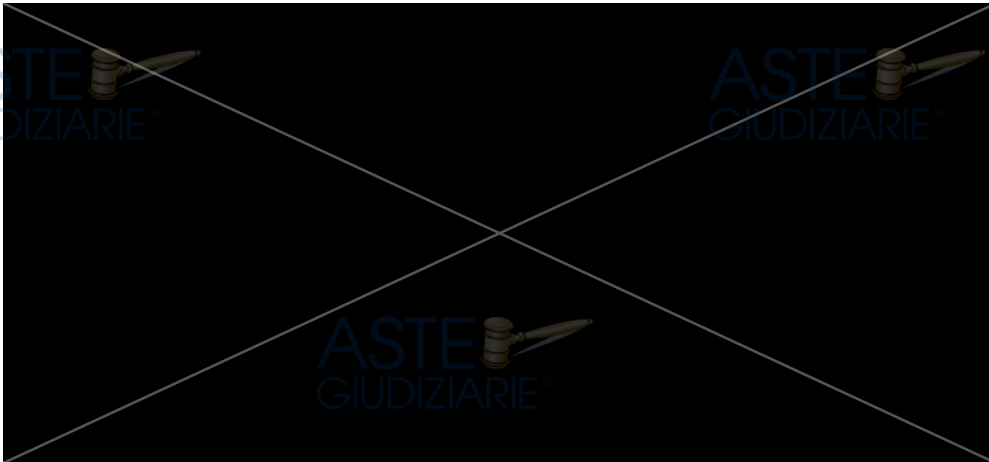
1.3 Ordinanze successive: nessuna

1.4 Udienze successive: 27/02/2026; 27/03/2026

1.5 Istanze di proroga del termine di trasmissione della relazione: 25/01/2026

1.6 Concessione proroga e autorizzazione: CONCESSA il 19/02/2026

1.7 Parti in causa:



1.8 Oggetto del contendere:

1.8.1 A seguito della causa di primo grado n. 9760/2006 R.G., il Tribunale di Catania emetteva la Sentenza n. 1566/2015.

Il sig. [REDACTED], con atto di citazione per riassunzione della causa, ha spiegato ricorso in Appello convenendo in giudizio i sig.ri [REDACTED] chiedendo alla Corte d'Appello adita:

- <<...1) Preliminarmente, ritenere l'ammissibilità dell'appello proposto avverso la sentenza n. 1566/2015 del 09.04.2015 emessa del Tribunale di Catania in conformità alla ordinanza della Suprema Corte;*
- 2) Nel merito, riformare integralmente la sentenza n. 1566/2015, pronunciata dal Tribunale di Catania il 09.04.2015 nel giudizio distinto a R.G. con il n. 9760/2006, dichiarandone la erroneità*

respingendo la domanda originariamente proposta dalla [REDACTED] e per l'effetto ritenere e dichiarare il difetto di legittimazione attiva e carenza di interesse ad agire della sig.ra [REDACTED] e che nulla le è dovuto dall'odierno appellante a titolo di controvalore della quota dell'immobile in questione in ragione di quanto dedotto;

3) In subordine, dichiarare la rinunzia alla divisione da parte di [REDACTED] e dichiarare in caso di mancata costituzione dei figli a rinunciare a qualsiasi possibile domanda nei loro confronti precisando di essere intenzionato a donare agli stessi anche la sua quota di comproprietà.

4) Rideterminare le spese relative e consequenziali alla sentenza di primo grado ponendole a carico della [REDACTED] che ha provocato la lite...>>

1.8.2 La sig.ra [REDACTED] si è costituita in giudizio chiedendo

alla Corte d'Appello adita di:

<<...in via preliminare ritenere e dichiarare l'improcedibilità dell'azione come proposta per mancata costituzione dell'attore, l'inammissibilità dell'appello riproposto sia per violazione del principio sancito dall'art.345 c.p.c. che per difetto dei requisiti previsti dall'art.342 c.p.c. e, nel merito, rigettarlo perché infondato in fatto ed in diritto, con condanna dell'appellante al pagamento di spese e compensi del giudizio ex art.96 e 283 c.p.c. per responsabilità aggravata...>>.

1.8.3 I sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] non si sono costituiti in giudizio.

2 – I Quesiti

La Corte d'Appello di Catania, ritenendo che <<... **prima di procedere alla vendita del bene comune, appare necessario disporre il richiamo del CTU già nominato nel primo giudizio di appello al fine di aggiornare la stima del cespite e verificare la completezza della documentazione prodotta...**>> ha nominato C.T.U. il sottoscritto.

3. Attività peritali, atti ed iniziative connesse

3.1 Accettazione dell'incarico e giuramento: 30 dicembre 2025

3.2 Comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali:

Con comunicazione PEC del 14/01/2026 è stato fissato l'inizio delle operazioni per il giorno 22 gennaio 2026;

3.2 Svolgimento delle operazioni peritali:

In data **22 gennaio 2026**, alle ore 15,30, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto d'indagine e precisamente in Aci S. Antonio, via Paolo Vasta n. 127 al portone.

3.3 In data **26 gennaio 2026**, avendo ricevuto la disponibilità del responsabile del comune di Aci S. Antonio a essere ricevuto, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune per prendere visione del progetto riguardante l'immobile in questione e poterne, quindi, accertare la regolarità tra quanto in esso riportato e lo stato reale dei luoghi

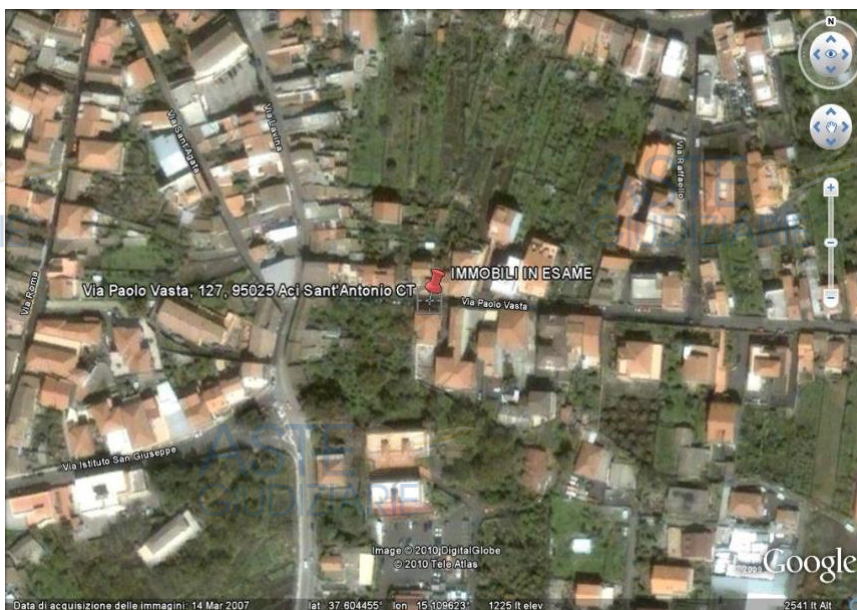
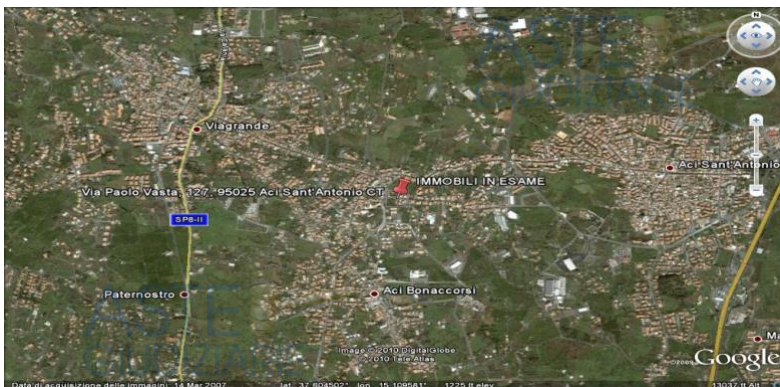
4. Risposta ai quesiti

In considerazione che lo scrivente nell'anno 2010 ha redatto le relazioni di C.T.U. riguardanti il procedimento in esame (vedi relazioni allegate ai fascicoli delle parti) e che gli immobili oggetto di valutazione non hanno subito alcuna variazione rispetto a quanto in esse descritto, il sottoscritto ha riportato di seguito, pedissequamente, la descrizione allora fatta.

4.1- Individuazione e descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da n° 2 unità immobiliari urbane facenti parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra (oltre ad un piano seminterrato) ubicato nella periferia ovest del comune di Aci S. Antonio e precisamente in via Paolo Vasta n°127 al cancello.

Sebbene l'edificio ricada in territorio del comune di Aci S. Antonio, lo stesso gravita sul più vicino centro abitato di Aci Bonaccorsi.



L'edificio al quale appartengono le due unità immobiliari in esame (un appartamento al piano rialzato ed un garage al piano sottostrada) è stato costruito intorno al 1982; in esso si rinvengono due distinte scale: la prima che serve la porzione nord dell'edificio e la seconda che serve l'ala sud della costruzione (nella quale sono ubicati gli immobili in questione).

Alle due scale si accede dal cancelletto pedonale contraddistinto con il numero civico 127 di via Paolo Vasta, mentre ai locali garages vi sia arriva dalla scivola che si diparte dal civico 129 della stessa via.





Gli ingressi al condominio



Il portone d'ingresso della seconda scala

a) Appartamento al piano rialzato:

L'appartamento di proprietà delle parti interessa l'ala est del corpo di fabbrica servito dalla seconda scala. Esso è composto da 4 vani (dei quali uno era originariamente destinato a cucina), un servizio igienico ed un ripostiglio (originariamente destinato a lavanderia). Una porzione del ballatoio esterno (che circonda interamente l'appartamento) è stata chiusa con una veranda ricavando in essa un cucinino e la lavanderia.



La veranda ed il balcone facenti parte dell'appartamento



Il cucinino e la lavanderia all'interno della veranda

Normale, per la tipologia costruttiva ed il periodo in cui è stato realizzato l'edificio, risulta il grado delle rifiniture:

- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni, in lamierino zincato, sono protetti da avvolgibili in plastica;
- i pavimenti sono maiolica;
- le pareti dei tre vani sono rivestite con carta da parato, mentre quelle del servizio igienico e della cucina, sono rivestite con mattonelle di maiolica.
- l'impianto elettrico è sottotraccia.



Particolari del pavimento e degli infissi interni





Il rivestimento delle pareti dei vani e del servizio igienico



Il balcone ed il terrazzino coperto posto a nord dell'appartamento

Mediocre si presenta, invece, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e dell'intero edificio.

- I frontalini dei balconi ed i sottoballatoi sono abbisognevola d'interventi;
- Le ringhiere sono in più punti ossidate;
- Al piano primo sottostrada (piano garages) le pareti sono in parte aggredite da umidità di risalita.





Particolare delle parti degradate dell'edificio

Anche gli ambienti interni dell'appartamento necessitano di interventi di manutenzione:

- La carta da parato è in più punti logora;
- Il soffitto del bagno, a causa di infiltrazioni d'umidità provenienti dal piano superiore, dovrà essere ritinteggiato;
- Gli infissi esterni necessitano di interventi manutentivi.





Particolari riguardanti l'appartamento

Al N.C.E.U. del Comune di Aci S. Antonio l'unità immobiliare è censita al F°15 mappale 994 sub. 2, categoria A/2 di classe 2[^] con una consistenza catastale di vani 5,5 ed è intestata a: [REDACTED] diritto di abitazione per 1/3; [REDACTED] proprietario di 1/6; [REDACTED] proprietario di 1/6; [REDACTED] proprietario di 1/6; [REDACTED] proprietario di 1/6, (vedi allegato n°1). Si precisa che la suddetta intestazione deriva dall'atto di donazione n°17758 del 20/11/2009 rogato dal notaio [REDACTED] (atto rogato nelle more della presentazione della presente relazione).

L'appartamento presenta una superficie interna lorda di mq.88, oltre alla superficie dei balconi esterni di mq. 46 e di mq. 8 quella della veranda. Si precisa che le suddette superfici sono quelle scaturenti dal rilievo diretto dell'appartamento (vedi relazione integrativa dell'ottobre 2010).

b) Garage al piano sottostrada;

Trattasi di un locale ubicato nel medesimo edificio ed al piano sottostante dell'appartamento già in precedenza descritto. È costituito da un unico ambiente di forma rettangolare avente una superficie utile di circa mq. 23 e si trova all'estremità ovest della corsia di manovra esterna ed a sud dell'edificio.



Al N.C.E.U. del Comune di Aci S. Antonio l'unità immobiliare è censita al F°15 mappale 994 sub. 20, categoria C/6 di classe 2[^] con una consistenza catastale di mq. 20 ed intestato allo stesso modo dell'appartamento (vedi allegato n°2).

4.2 - Regolarità urbanistica

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Sant'Antonio lo scrivente può affermare quanto segue:

- L'edificio è stato realizzato con regolare concessione edilizia (la n. 43 del 31/03/1981 – pratica n. 51/80). Confrontando la conformazione dell'appartamento con la planimetria allegata al progetto di variante approvato (vedi immagine sotto riportata) risulta che l'immobile è conforme al titolo abilitativo, fatta esclusione per la veranda che è stata realizzata su porzione del balcone senza alcuna autorizzazione amministrativa.



MUNE DI ACI SANT'ANTONIO

OPRIETA:

RIANTE

AL PROGETTO DI UN

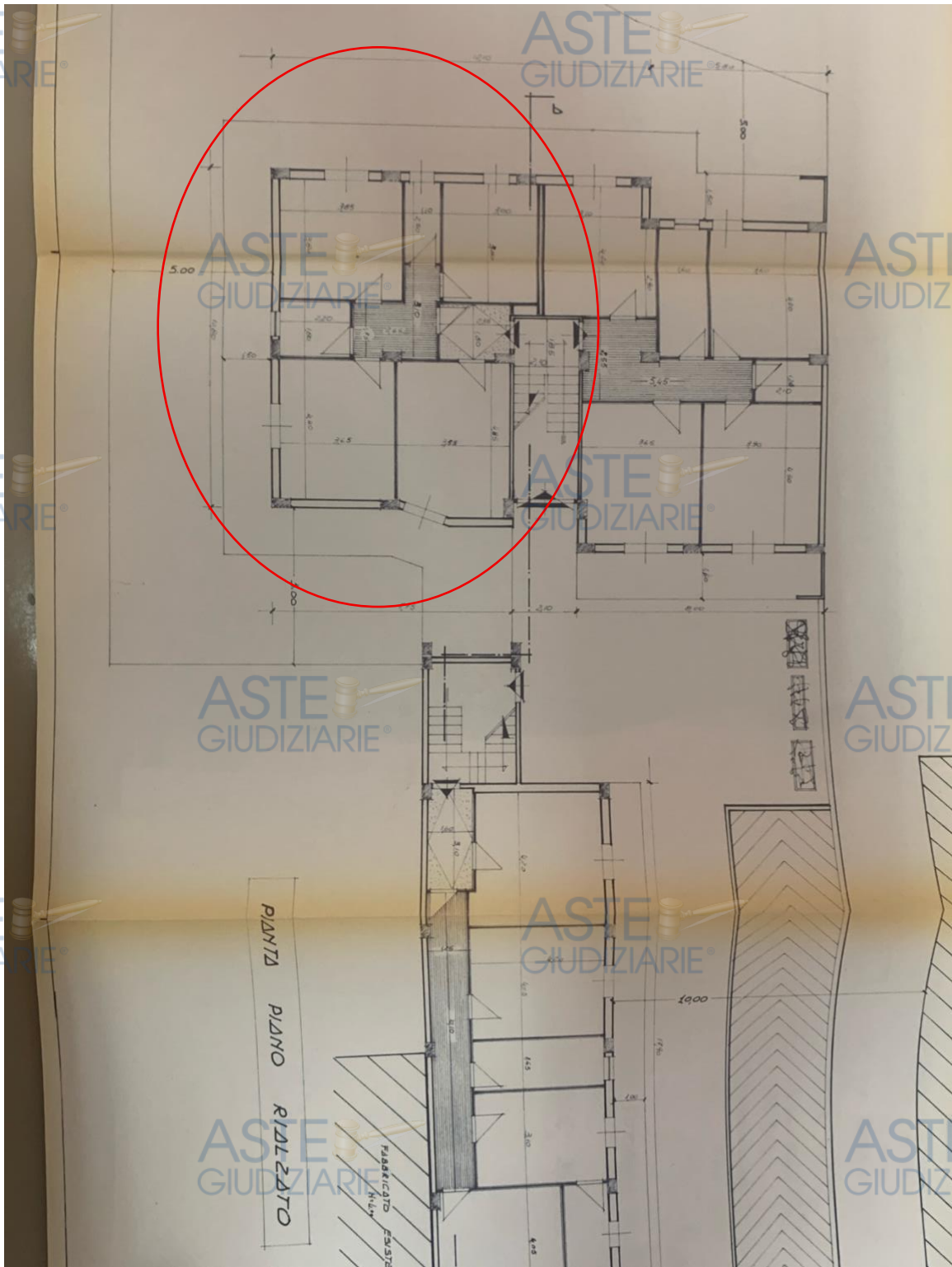
EDIFICIO PER CIVILE

ABITAZIONE SITO IN ACI

SANT'ANTONIO - VIA TRAZZERA

E DEI LAVORI





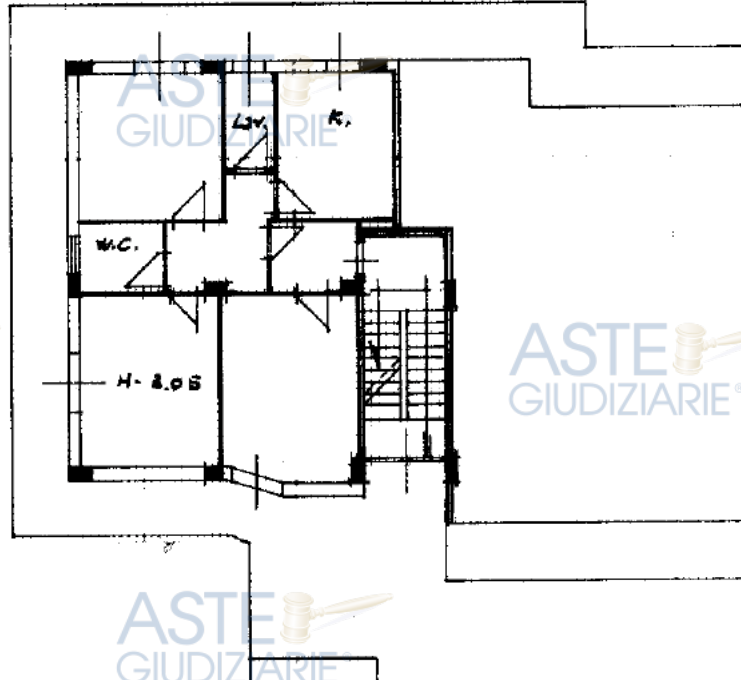
- L'irregolarità riguardante la veranda può essere sanata con una pratica edilizia redatta ai sensi della L.R. 4/2003

4.3 - Regolarità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale estratta dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e lo stato reale dell'appartamento, lo scrivente ne ha constatato la rispondenza, fatta esclusione per la veranda. Tale modesta

irregolarità potrà essere rettificata mediante la presentazione in catasto di una pratica "Doc.Fa."

PROPR. PAPPALARDO ALFIO

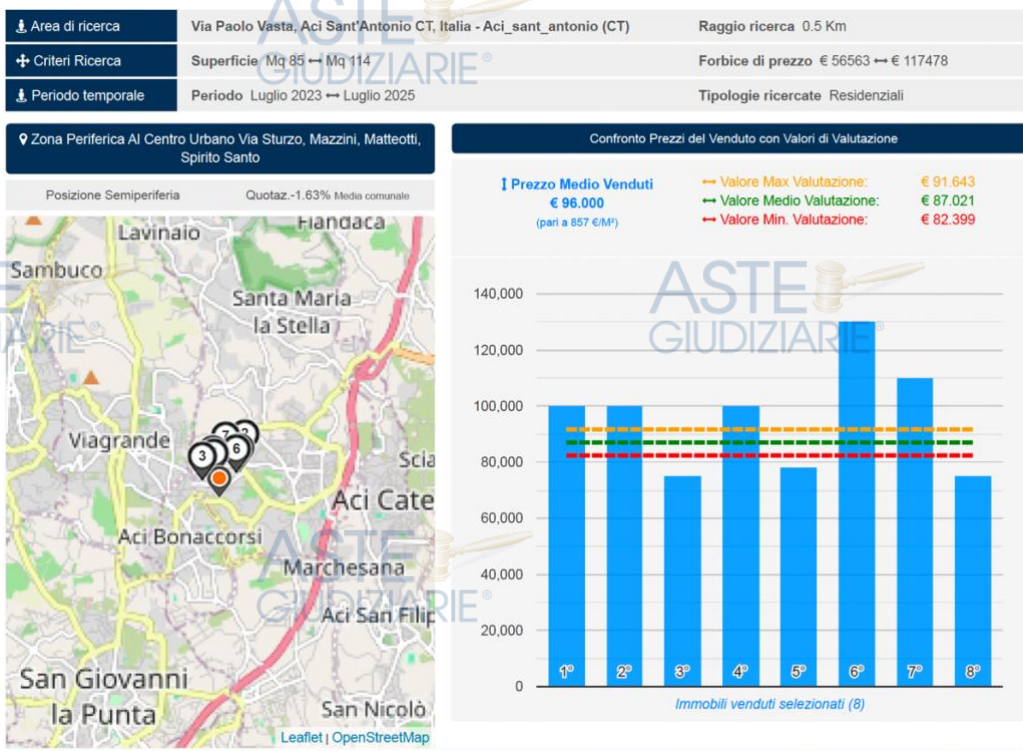


4.4– Premesse estimative e valutazione

In considerazione che il mandato conferito dalla Corte è quello di *“aggiornare la stima del cespite e verificare la completezza della documentazione prodotta”*, lo scrivente ha svolto delle attente indagini di mercato atte a reperire gli attuali prezzi di libero scambio di immobili simili a quello in esame. Tali prezzi, infatti, servono per l’adozione del criterio *sintetico-comparativo* basato sul valore di mercato che, a parere del sottoscritto, è quello che tra tutti i criteri di valutazione offerti dalla disciplina estimativa, risulta essere il più consono al caso in specie. Tale criterio, infatti, è l’unico che, nella fattispecie, possa fornire una più attendibile valutazione dei beni riferita al mercato immobiliare attuale. Basandosi sui dati di libero scambio, infatti, la valutazione assume una connotazione certa, attuale e reale. A tale scopo lo scrivente ha reperito nella

plaga immobiliare dei beni con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, simili a quelli in esame e dei quali è noto il prezzo di libero scambio.

Più precisamente sono stati individuati n. 8 unità immobiliari compravenduti nell'arco di tempo compreso tra il luglio 2023 e il luglio 2025.



A conforto dei dati acquisiti, inoltre, sono state effettuate ulteriori indagini consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Dalle informazioni assunte è stato possibile creare, quindi, la cosiddetta "scala dei valori" nella quale inserire, previi gli opportuni confronti, i beni oggetto di valutazione.

4.4.1 La valutazione

Il valore di mercato di un immobile e la sua relativa appetibilità scaturisce dalle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano quali:

- L'ubicazione in cui il bene si trova (se è ubicato su via principale, su vie

secondarie, su spazi liberi, ecc.);

- la tipologia dell'unità immobiliare (fabbricato indipendente o condominio);

- il piano e presenza o meno dell'ascensore;

- Le dimensioni e la distribuzione degli ambienti;

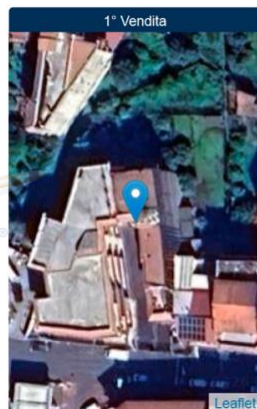
- Il grado delle rifiniture e lo stato di conservazione e manutenzione;

- La vetustà.

Dalle indagini effettuate è risultato che i prezzi di immobili compravenduti nella zona, nel periodo compreso tra il luglio 2023 e il luglio 2025, oscillano da un minimo di €/mq. 823,99 a un massimo di €/mq. 916,43, in considerazione delle loro caratteristiche.

I comparabili utilizzati sono i seguenti

Primo Immobile: Via Lavinia



1° Vendita

ACI SANT'ANTONIO • VIA LAVINA

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Aprile 2025

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 108 mq

1 Pertinenze

CD6 Autorim./P.Auto ▶ 13 mq

Note

Venduto a 100.000 €

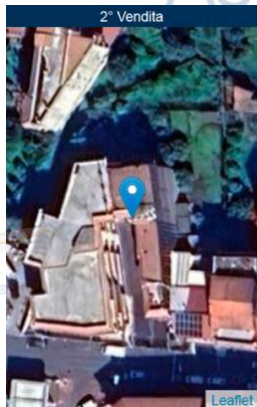
Superficie Comm. 114,5 M²

Euro 873 M²

Totale coperti 108 M² (1 unità)

Totale pertinenze 13 M² (1 unità)

Secondo Immobile: Via Lavinia



2° Vendita

ACI SANT'ANTONIO • VIA LAVINA

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Maggio 2025

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 104 mq

1 Pertinenze

CD6 Autorim./P.Auto ▶ 18 mq

Note

Venduto a 100.000 €

Superficie Comm. 113,0 M²

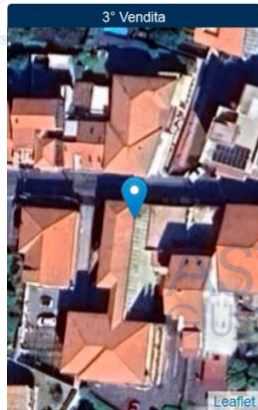
Euro 884 M²

Totale coperti 104 M² (1 unità)

Totale pertinenze 18 M² (1 unità)



Terzo Immobile: Via Paolo Vasta



3° Vendita

ACI SANT'ANTONIO ▶ VIA PAOLO VASTA

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Febbraio 2024

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 110 mq

Note

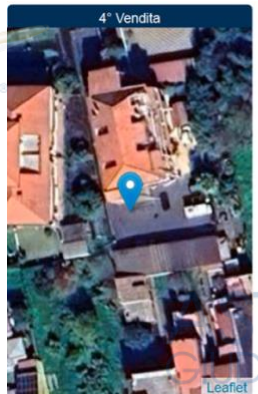
Venduto a **75.000 €**

Superficie Comm. **110.0 M²**

Euro **681 M²**

Totale coperti **110 M² (1 unità)**

Quarto Immobile: Via Raffaello



4° Vendita

ACI SANT'ANTONIO ▶ VIA RAFFAELLO

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale con depositi ▶ Febbraio 2025

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 111 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 65 mq

Note

Venduto a **100.000 €**

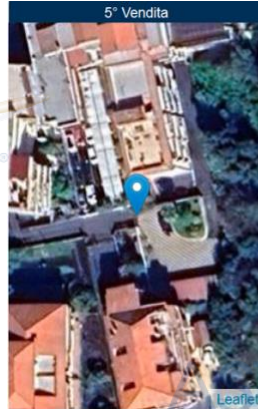
Superficie Comm. **143.5 M²**

Euro **696 M²**

Totale coperti **111 M² (1 unità)**

Totale pertinenze **65 M² (1 unità)**

Quinto Immobile: Via Raffaello



5° Vendita

ACI SANT'ANTONIO ▶ VIA RAFFAELLO

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Gennaio 2024

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 98 mq

Note

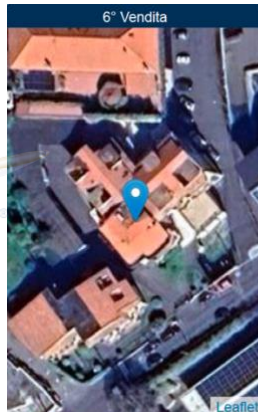
Venduto a **78.000 €**

Superficie Comm. **98.0 M²**

Euro **795 M²**

Totale coperti **98 M² (1 unità)**

Sesto immobile: Via Paolo Vasta



6° Vendita

ACI SANT'ANTONIO ▶ VIA PAOLO VASTA

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Marzo 2025

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 113 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 14 mq

Note

Venduto a **130.000 €**

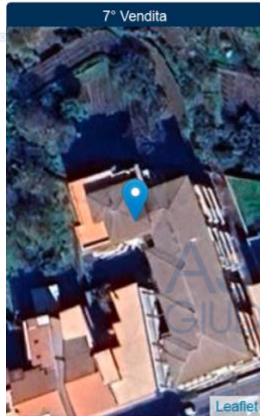
Superficie Comm. **120.0 M²**

Euro **1083 M²**

Totale coperti **113 M² (1 unità)**

Totale pertinenze **14 M² (1 unità)**

Settimo immobile: Via Lavinia



7° Vendita

ACI SANT'ANTONIO ▶ VIA LAVINIA

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Marzo 2024

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 100 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 22 mq

Note

Venduto a **110.000 €**

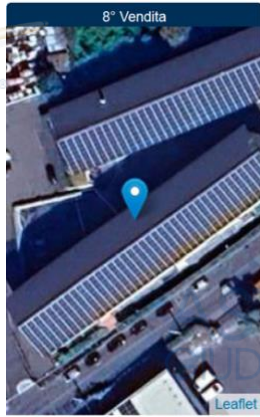
Superficie Comm. **111.0 M²**

Euro **990 M²**

Totale coperti **100 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **22 M²** (1 unità)

Ottavo Immobile: Via Paolo Vasta



8° Vendita

ACI SANT'ANTONIO ▶ VIA PAOLO VASTA

Zona ▶ Periferica Al Centro Urbano Via Sturzo, Mazzini, Matteotti, Spirito Santo

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Novembre 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 92 mq

Note

Venduto a **75.000 €**

Superficie Comm. **92.0 M²**

Euro **815 M²**

Totale coperti **92 M²** (1 unità)

Il prezzo unitario medio scaturente dalle suddette compravendite è di €.

857,00 al mq.

Dalla consultazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - che si ribadisce hanno carattere esclusivamente indicativo - per la zona "D3/Periferica/PERIFERICA AL CENTRO URBANO - VIA STURZO, MAZZINI, MATTEOTTI, SPIRITO SANTO" di Aci S. Antonio, i valori indicati vanno da un minimo di €/mq. 840,00 a un massimo di €/mq.

1.250,00

Il valore medio è di €/mq. 1.045,00

Relativamente ai garage il valore OMI oscilla da €/mq. 750,00 a €/mq.

1.100,00

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile da valutare:

- **fa parte di un condominio;**
- **è inquadrabile come edificio per civile abitazione;**
- **ha una vetustà di oltre 44 anni e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **ha un grado delle rifiniture ormai obsoleto;**
- **è al piano terra**

e alla luce dei prezzi attuali rilevati sul mercato immobiliare, all'appartamento il sottoscritto ha attribuito un valore unitario di **€/mq. 860,00.**

La superficie commerciale dell'immobile in questione risulta essere così determinata, applicando gli indici percentili:

- superfici principali:	mq. 88,00
- superfici esterne: mq. 46 x 0,25 =	mq. 11,50
- superficie veranda: mq. 8 x 0,60 =	<u>Mq. 4,80</u>
Totale	mq. 104,30

Pertanto, il valore dell'appartamento in esame è di:

$$\text{mq. } 104,30 \times \text{€/mq. } 860,00 = \text{€. } 89.698,00$$

Arrotondabile a €. 90.000,00.

Al sopra calcolato valore dovranno detrarsi le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano a circa €.
5.000,00. Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di **€. 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00).**

Relativamente al garage, il suo valore stimato risulta essere:

$$\text{mq. } 23 \times \text{€/mq. } 800,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€. } 18.400,00}}$$

Complessivamente il valore degli immobili di proprietà delle parti risulta di **€. 85.000,00 + €. 18.400,00 = €. 103.400,00**

Arrotondabile a €. 103.500,00



Il C.T.U.
Dott. Geom. Paolo Nicolosi

RELAZIONE FINALE

5. Osservazioni delle parti alla sopra riportata relazione preliminare

Alla scadenza del termine assegnato dalla Corte e a tutt'oggi, **NESSUNA OSSERVAZIONE È STATA PRODOTTA DA ENTRAMBE LE PARTI.**

6. Conclusioni

Tenuto conto che nessuna osservazione è pervenuta, lo scrivente conferma le risultanze riportate nella relazione preliminare ovvero:

- 6.1 Il più probabile valore di mercato degli immobili in esame (appartamento e garage) all'attualità è di €. **103.500,00** al netto delle spese da sostenere per la regolarizzazione della veranda;
- 6.2 Gli immobili sono regolari, sia urbanisticamente e sia catastalmente, fatta esclusione per la veranda realizzata nel balcone, che potrà essere oggetto di regolarizzazione (ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003) il costo è preventivato in €. **5.000,00**

Il C.T.U.
Dott. Geom. Paolo Nicolosi

