

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n° 508/2020 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 27.10.2022, notificato il 31.10.2022, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 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 provveda 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 costruito 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) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale



l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

*k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.*

l) In caso di immobili abusivi, 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;

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi 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;

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q) 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; **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;

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



s) **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;**

t) **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;**

u) **allegghi idonea documentazione fotografica** esterna ed 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;

v) **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;**

w) **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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava ai debitori ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 24.11.2022.

In sede di sopralluogo si è avuta la presenza dei soli debitori Sigg.ri

P.D. e P.S.

Nonostante formali comunicazioni, nessun altro si presentava per parte esecutata. Pertanto, al costante cospetto degli intervenuti lo scrivente compiva una accurata perizia del terreno oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici.

(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché con diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia del terreno in esame ed al fine di reperire un aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere:

"Terreno edificabile, sito in Belpasso (CT), c.da "Piano Lisi", località Borrello con accesso dalla Via Fabio Filzi, ricadente in zona "C1", della superficie catastale di metri quadrati 2.270, confinante con le particelle 227, 636, 609, 608, 193 e con via Fabio Filzi, salvo altri, censito al Catasto Terreni di Belpasso al foglio 24, p.lla 183, vigneto, classe 2, are 22.70, RDE 29,31, RAE 9,38".

Trattasi di un lotto di terreno edificabile, complessivamente esteso mq 2.270 catastali, sito in zona periferica dell'abitato di Belpasso (CT), contrada "Piano Lisi", località "Borrello", in Via Fabio Filzi s.n. Detto tratto della Via Fabio Filzi è posto in una tranquilla zona caratterizzata dalla prossimità a qualsiasi servizio essenziale.

1. DATI CATASTALI E COERENZE

Il terreno risulta così rubricato al N.C.T. del suddetto Comune:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito Dom. Agr.	
24	183		vigneto	2	00 22 70		€ 29,31	€ 9,38

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Il lotto confina nel suo insieme a Nord con le p.lle 636, 609, 608, a Sud con la suddetta Via Filzi, ad Est con la p.lla 193, ad Ovest con la p.lla 227, salvi più esatti e migliori confini.

Si evidenzia che la qualità "vigneto" espressa dal catasto non risponde allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto ed attualmente ricoperto da fitta vegetazione spontanea, presumibilmente da lungo tempo in stato di abbandono.

2. DATI DESCRITTIVI

Il lotto in esame è agevolmente raggiungibile percorrendo fino all'estremo Nord la più nota Via Vittorio Emanuele, svoltando successivamente verso destra dinanzi alla chiesa Madonna della Guardia ed immediatamente a sinistra sulla Via Fabio Filzi, ove a circa m 200 si trova il cancello d'ingresso alla proprietà di cui si tratta.

Il terreno, in massima parte recintato, presenta configurazione geometrica pressoché rettangolare, con giacitura decisamente pianeggiante ed in minima parte declive intorno alla estrema porzione Nord.

La natura del suolo è di origine marcatamente lavica, tipica della zona, tendente allo sciolto e con notevole presenza di scheletro e di roccia affiorante.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea collinare, in epoca remota caratterizzata da una diffusa attitudine alla coltivazione di vigneti e di piante da frutto.

La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

Sul detto terreno, al momento del sopralluogo eseguito, sono stati rinvenuti utensili e diversi materiali per l'edilizia in stato di abbandono.

(Cfr. All. 3: figure esplicative FO 1-15)

3. PROVENIENZA

Il lotto in oggetto è pervenuto ai Sigg.ri debitori così come segue:

- ai Sigg.ri coniugi P.D. e B.G., per la quota di 1/10 indiviso ciascuno in piena proprietà ed in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- ai Sigg.ri coniugi P.L. e P.S. per la quota di 1/10 indiviso ciascuno ed in regime patrimoniale di comunione dei beni;

- ai Sigg.ri P.C.C. e P.M.G. per la quota di 1/5 indiviso ciascuno in piena proprietà e quale bene personale, con atto di compravendita del

trascritto il _____ ai nn. 39313/62148, da potere di L.M. _____
nata a Belpasso (CT) _____, M.N. nata a Catania il _____

e di M.A. nato a Catania _____ La prima per

la quota indivisa di 130/180 in piena proprietà e gli altri due, invece, per la quota di 25/180 indivisi ciascuno in piena proprietà.

- Alla Sig.ra L.M. il terreno in oggetto era pervenuto, per la quota di 1/8 indiviso in piena proprietà, con atto di compravendita del

_____ ai nn. _____
27260/36054;

- per la quota 1/4 indiviso in piena proprietà, con atto di compravendita _____ trascritto il

_____ i nn. 21938/27742 e per la quota di 1/8 indiviso in piena proprietà, con atto _____,

Notaio _____ ai nn. _____

28311/36193 (acquisti che erano stati effettuati dal solo coniuge _____
in 1/1 piena

proprietà ed in regime patrimoniale di comunione dei beni);

- per la quota di 1/6 indiviso in Piena Proprietà, per la successione

apertasi il _____

il 01.12.1999

i nn. 15906/21984;

- per quota di 1/18 indiviso in piena proprietà, per la successione

, apertasi il

denuncia di successione

presentata

il 02.11.2004 e trascritta .

ai nn. 344/502.

- Immobile pervenuto alla Sig.ra M.N. ed al Sig. M.A., per la quota di 1/9 indiviso ciascuno in piena proprietà, per la successione di

indiviso ciascuno in piena proprietà, per la successione del Sig.

- Al Sig. M.F. l'immobile in oggetto era pervenuto per la quota di 1/4 indiviso in piena proprietà ed in regime patrimoniale dei beni con la Sig.ra L.M.,

ai nn. 27260/36054;

- per la quota 2/4 indivisi in piena proprietà ed in regime patrimoniale di comunione dei beni,

ai nn.

21938/27742;

- per la quota di 1/4 indiviso in piena proprietà ed in regime patrimoniale di comunione dei beni, con atto di compravendita

ai nn. 28311/36193 (quote attribuite alla Sig.ra L.M. per la 1/2 rispetto alle quote pervenute al coniuge in quanto gli acquisti erano stati effettuati dal Sig. M.F. in regime patrimoniale di comunione dei beni).

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 24.11.2022, il terreno risultava libero ed in stato di pregresso abbandono.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

A seguito dell'istanza, prot. n. 50873 del 07.12.2022, avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso (CT), il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella di terreno in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica del suddetto Comune in data 05.01.2023 - vista la Determinazione Sindacale n° 22 del 28.12.2022; visto il D.P.R. 380 del 06.06.2001; vista la Legge Regione Sicilia del 10.08.2016 n° 16 e ss.mm.ii.; visto il vigente P.R.G., approvato con D.A. 997/DRU/93 del 22.12.1993; vista la L.R. 19 del 21.08.2020 - si evince che il terreno in oggetto, riportato in catasto al foglio 24, particella 183, ricade in parte in **zona "C/1" - (Espansione Urbana)** e in minima parte in **zona "F/5" (Verde Pubblico Attrezzato)**.

L'area sopracitata è sottoposta in parte a Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e ss.mm.ii. e per gli effetti della L. 431/85 e ss.mm.ii. e ricade in parte nei territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - art. 142 comma 1 - D.Lgs. 42/2004.

PRESCRIZIONI:

- **In Zona "C/1" (Espansione Urbana) l'indice di edificabilità fondiaria è di 2,00 mc/mq.**

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di



apposito piano esecutivo.

Strumenti attuativi: Piano di Lottizzazione (redatto per isolati) o, secondo il giudizio dell'Amministrazione Comunale, Piano Particolareggiato e stipula di apposita convenzione.

Ove non esiste definizione dell'isolato, la superficie minima di lottizzazione non deve essere inferiore a 5.000 mq.

➤ In **Zona "F/5"** (Verde Pubblico Attrezzato) - **Strumenti di Attuazione**: nell'ambito di tale zona l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali l'attuazione e la progettazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario attraverso strumenti esecutivi estesi all'intera zona individuata nelle tavole di zonizzazione o a parte di esse.

Indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.

Rapporto di copertura: 0,20 mq/mq.

Altezza massima consentita: non indicata.

Parcheggi: da prevedere anche all'esterno dell'area nella misura di m.l. 7 per ogni spettatore previsto.

Sono consentite edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, biblioteca, musica, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, nonché alloggio per il custode

In generale sono ammesse costruzioni ed impianti polifunzionali per lo sport di base e attività culturali e sociali.

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici che potranno essere restaurati e utilizzati come attrezzature.

Premesso quanto sopra, si evidenzia che il terreno in esame ha

una estensione pari a mq 2.270, di cui mq 1.980 ricadenti in zona "C1", mq 247 ricadenti in zona "F5" e mq 43 ricadenti in "sede stradale".

(Cfr. All. 4: certificato di destinazione urbanistica)

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **ISCRIZIONE NN. 2059/18282** del 28.05.2015 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del sorte capitale Euro

200.000,00, sorte totale Euro 179.000,00, durata 15 anni e 6 mesi,

Soc. Coop." con sede in Catania, e contro: "S.C.D. P.C. S.r.l."

(36/180 p.p.) con sede in Belpasso (CT); B.G. nata a Catania

P.L. nata a Patti (ME) il

P.M.G. nato a Belpasso (CT) il (36/180 p.p.); P.C.C. nato a Belpasso (CT) il

(36/180 p.p.); P.S. nato a Belpasso (CT) il

(18/180 p.p.); P.D. nato a Catania (CT) il

(18/180 p.p.);

➤ **TRASCRIZIONE NN. 23069/36092** del 18.09.2020 atto di pignoramento immobiliare notificato il 15.09.2020, Tribunale di Catania,

(CT), e contro:

P.D.



N.B.: il pignoramento non risulta trascritto contro la società

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ **TRASCRIZIONE NN. 11809/21012** del 29.05.2020

dichiarativa di fallimento, pubblico ufficiale Tribunale di Catania,

rep.62 del 21.05.2020.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)

7. STIMA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Primo Semestre 2022), nonché mediante la consultazione di tecnici esperti del mercato immobiliare locale e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Stima del valore di permuta

Nel caso di specie, trattandosi di un lotto di terreno edificabile, il relativo procedimento di stima verrà eseguito sulla base del "valore di permuta".

Il valore di permuta "Vp" si ottiene moltiplicando il valore di mercato del bene post trasformazione "Vpt" per il valore "p%" che rappresenta la percentuale di permuta delle aree edificabili in relazione al valore del bene trasformato ($Vp = Vpt \times p\%$).

Sulla base delle indagini di mercato eseguite è stato appurato che nella zona oggetto di accertamento il valore "p%" oscilla tra il 20% e il 25%. Al fine di effettuare una stima cautelativa, il valore di "p%" che si ritiene opportuno assumere per la stima di permuta del cespite in esame sarà considerato pari al 20%.

Stima del Vpt

Il vigente strumento urbanistico consente **"la realizzazione di immobili residenziali con densità fondiaria pari a 2 mc/mq"** mediante lottizzazione. Pertanto, la superficie destinata alla fabbricazione risulta essere pari a mq 1.609,76, ricavata sottraendo alla superficie del lotto



ricadente in zona C1 di mq 1.980 l'area da destinare a verde pubblico di mq 289,76 e l'area da destinare a parcheggio di mq 80,49.

Ne consegue dunque che sul terreno di cui si tratta possono realizzarsi

edifici residenziali per una superficie complessiva pari a **mq 1.073**,

come da seguente calcolo:

$$\text{mq } 1.609,76 \times 2 = \text{mc } 3.219,52 > \text{mc } 3.219,52 : h \ 3,00 = \text{mq } 1.073,17 > \text{mq } 1.073$$

Sulla base delle analisi di mercato condotte in zona è emerso che, attualmente, i prezzi di vendita relativi ad immobili residenziali sono oscillanti tra €/1.000,00 ed €/1.500,00.

Pertanto, considerata la superficie complessiva realizzabile per il lotto pari a mq 1.073 ed applicando il valor medio riscontrato pari ad €/mq 1.250,00, si avrà:

$$\text{mq } 1.073 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 1.341.250,00$$

Applicando la formula precedentemente enunciata si otterrà il più probabile valore di mercato del bene, basato sul valore di permuta "Vpt x p% = Vp", pari ad **Euro 268.250,00**, come da seguente esposizione:

$$\text{€ } 1.341.250,00 \times 0,20 = \text{€ } 268.250,00$$

In ossequio al punto "s" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.



Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in

Euro 228.000,00 in cifra tonda, come da seguente calcolo:

Valore Mercato Corretto = VMx0,85 _ VMC = 268.250,00 x 0,85 = **€ 228.012,50**

8) PROSPETTO RIASSUNTIVO

Lotto di terreno edificabile esteso circa mq 2.270 catastali, ubicato in zona periferica dell'abitato di Belpasso (CT), c.da "Piano Lisi, località "Borrello", Via Fabio Filzi s.n., censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 24, p.lla 183:

- **EURO 228.000,00**

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 12 Febbraio 2023

Con osservanza

l'esperto

Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) figure esplicative FO 1-15;
- 4) certificato di destinazione urbanistica;
- 5) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 6) generalità del debitore esecutato;
- 7) Istanza liquidazione CTU.

- **file separato: prove invio relazione alle parti**

ASTE
GIUDIZIARIE.it