

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA VENERA FAZIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n° 326/2022 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 16.07.2025, notificato il 18.07.2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio 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**

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.

r) 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;

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

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

u) 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;

v) alleggi 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;

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

x) 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apportionamento 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

ASTE GIUDIZIARIE® risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE GIUDIZIARIE® SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ASTE GIUDIZIARIE® In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 02.08.2025.

ASTE GIUDIZIARIE® In tale data nessuna delle parti si presentava sui luoghi oggetto di indagine. Successivamente, il giorno 08.10.2025, il sottoscritto dava seguito alle operazioni peritali alla presenza del debitore Sig. [REDACTED] e del proprio procuratore Avv. Francesco Franchina, nonché alla presenza del creditore procedente Sig. [REDACTED] e del proprio procuratore Avv. Francesco Marchese. In sede di sopralluogo lo scrivente compiva una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

ASTE GIUDIZIARIE® (Cfr. All. 1: verbali di sopralluogo)

ASTE GIUDIZIARIE® Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico di Acireale al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame nonché al fine di reperire un aggiornato certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle di terreno in oggetto. 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.

1. DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento,
risultano essere:

- 1) *"terreno sito in Acireale, con accesso da via Torretta, 36, esteso catastalmente mq 10.614, censito al Catasto Terreni del Comune di Acireale al foglio 46, part. 71;*
- 2) *terreno sito in Acireale, con accesso da via Torretta, 36, esteso catastalmente mq 2711, censito al Catasto Terreni del Comune di Acireale al foglio 46, part. 76;*
- 3) *unità immobiliare in Acireale, con accesso dalla via Torretta, 36, posta al piano terra, di vani catastali 3,5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale al foglio 46, particella 72".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento dei sopradetti beni in un singolo lotto, di seguito analiticamente descritto.

**TRATTO DI TERRENO AGRICOLO ESTESO CIRCA MQ 13.325 CATASTALI
CON ANNESSO FABBRICATO COLLABENTE, UBICATO IN TERRITORIO DI
ACIREALE (CT), FRAZIONE "PIANO D'API", VIA TORRETTA n. 36.**

Trattasi di un appezzamento di terreno esteso circa mq 13.325 catastali,
con insistente un vecchio fabbricato collabente, ubicato in territorio di

Acireale, frazione "Piano d'Api", in Via Torretta n. 36.

Detto tratto della Via Torretta, distante circa km 4 dal centro urbano del suddetto comune, è posto in un contesto ove sono presenti piccoli insediamenti agricoli ed immobili ad uso abitativo residenziale.

1.2 DATI CATASTALI E COERENZE

Il fabbricato risulta così rubricato al N.C.E.U. del Comune di Acireale:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
46	72		A/3	5	3,5 vani	Tot. 100 mq Esc. aree scop. 94 mq	€ 180,76

Le particelle di terreno sono così censite al N.C.T. del suddetto Comune:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Red. Dom.	Red. Agr.
46	71	Seminativo 2		00.05.89		€ 3,04	€ 0,76
		Agrumeto 2		01 00 25		€ 515,16	€ 155,32
46	76	Semin Irrig. U		00.00.18	D1; C	€ 0,07	€ 0,19
		Agrumeto 2		00.26.93	D1; C	€ 74,13	€ 41,72

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Si evidenzia che le qualità "seminativo ed agrumeto" espresse dal catasto non rispondono allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, presumibilmente da lungo tempo in stato di abbandono.

L'intero lotto confina nel suo insieme a Nord con le particelle 627 e 654, ad Est con le particelle 167, 190 e 645, a Sud-Ovest con la Via

Torretta, ad Ovest con la particella 70, salvi più esatti e migliori confini.

2. DATI DESCRITTIVI

Sul terreno in esame, avente giacitura decisamente pianeggiante, insiste un antico fabbricato (sup. lorda ca. mq 100), cui non è stato possibile accedere poiché collabente.

(Cfr. All. 3: elaborato planimetrico CTU)

E' altresì presente un'ampia tettoia (ca. mq 280 - h m 6) di forma planimetrica rettangolare aperta lungo tutto il perimetro ad eccezione dell'angolo di Sud-Est, parzialmente chiuso da elementi in lamiera ondulata precariamente fissati. Il piano di calpestio è costituito da una base presumibilmente in c.a. La struttura portante è costituita da montanti in acciaio fissati sopra pilastri in conglomerato cementizio. La copertura, a due falde inclinate, è costituita da struttura con travi in acciaio e sovrastanti pannelli onduline in "Eternit" in cattivo stato di conservazione, spezzati in diversi punti e nocivi per la salute pubblica.

Sulla base di approfondite ricerche eseguite presso i preposti uffici è stato appurato che la tettoia è da ritenersi abusiva poiché non è stata rinvenuta alcuna documentazione probante la regolarità edilizia della stessa. L'intera superficie di terreno, del tutto incolta, presenta nel suo insieme configurazione geometrica irregolare, giacitura decisamente pianeggiante, suolo di origine vulcanica ricco di scheletro e con scarsa presenza di roccia lavica affiorante. Sul terreno, in ordine sparso, sono stati rinvenuti alcuni alberi di limone in pregresso stato di totale abbandono (Cfr. All. 4: figure esplicative FO 1-23).



Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero lotto possono definirsi scadenti.

3. PROVENIENZA

I beni in esame sono così pervenuti al debitore Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]

- 1) atto di divisione ereditaria a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo di Catania in data 30.11.2016, Repertorio n. 48207/20370, trascritto a Catania il 14.12.2016 ai nn. 45736/34547, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione con i germani Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] nascente dalla successione legittima in morte della madre Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (Denuncia n. 642, vol. 183 del 24.08.2005 Agenzia delle Entrate - Ufficio di Acireale, trascritta a Catania il 04.12.2008 ai nn. 72015/45489) in virtù della quale l'intera proprietà degli immobili in oggetto si è devoluta al coniuge Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] in ragione di 3/9 indivisi ed ai tre figli Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 2/9 indivisi ciascuno.

Per detta successione risulta trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 45734/34545 accettazione tacita di eredità in dipendenza del citato atto di divisione in Notaio Giuseppe Lombardo;

- 2) dalla successione legittima in morte del padre Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (Denuncia n. [REDACTED])

288, voi. 9990 del 02.04.2014, Agenzia delle Entrate - Ufficio di Acireale, trascritta a Catania il 16.04.2014 ai nn. 15098/11516 integrata con denuncia n. 33 vol. 9990 registrata ad Acireale il 18.02.2020, trascritta a Catania il 13.03.2020 ai nn. 14347/7538) in virtù della quale i 3/9 indivisi degli immobili in oggetto si sono devoluti in parti eguali ai tre figli Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/9 indiviso ciascuno.

Per detta successione risulta trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 45735/34546 accettazione tacita di eredità in dipendenza del citato atto di divisione in Notaio Giuseppe Lombardo.

Alla suddetta de cuius Sig.ra [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti come segue:

- gli immobili identificati con le particelle 71 e 72 per atto di vendita a rogito del Notaio Francesco Tropea di Acireale in data 29.11.1979, Repertorio n. 121502/13012, trascritto a Catania il 05.12.1979 ai nn. 39224/32679;
- l'immobile identificato con la particella 76 per atto di vendita a rogito del Notaio G. De Rubertis in data 17.01.1995, Repertorio n. 12266, trascritto a Catania il 19.01.1995 ai nn. 2263/1659.

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 08.10.2025, il terreno risultava detenuto dal debitore.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine alla conformità urbanistico-edilizia del terreno, a seguito dell'istanza, prot./A.G. 70416 del 01.08.2025, avanzata personalmente



all'Ufficio Urbanistica del Comune di Acireale (CT), lo scrivente ha acquisito un aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata dal Capo Settore dell' "Area Tecnica - Settore Pianificazione Territoriale" del suddetto Comune in data 18.09.2025, "visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001; visto il P.R.G. approvato con Decr. Dir. n. 1270 del 04.11.2003 e n.20 del 18.01.2005 dall'A.R.T.A. di Palermo (...)", si deduce che il tratto di terreno di cui all'estratto di mappa catastale foglio n. 46, p.lle 71-76, ricade in zona con destinazione: "**Z.T.O. - E**" (**Verde Agricolo - art. 11 delle N.A.**) ed in minima parte in zona con destinazione "**Strada di P.R.G.**" per le cui specifiche Norme di Attuazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

(Cfr. All. 5: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Nessun provvedimento autorizzativo è stato rinvenuto relativamente alla tettoia (ca. mq 280 di onduline in "eternit") la quale dovrà essere soggetta a demolizione a cura di ditta specializzata per lo smaltimento di amianto.

Il costo medio per interventi demolizione con bonifica e smaltimento di coperture in amianto compatto si aggira intorno a 40,00 €/mq in base alla complessità, accessibilità, quantità e stato del materiale, con una presumibile spesa di circa Euro 11.000,00 per il caso in esame, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento immobiliare** Ufficiale Giudiziario di Catania del

14.05.2022, Rep. 4577/2022, trascritto a Catania il giorno
24.05.2022 ai nn. 22827/17371, a favore del creditore
precedente Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e
contro il debitore esecutato Sig. [REDACTED] il giorno
[REDACTED]

➤ **pignoramento immobiliare** della Corte di Appello di Catania in
data 14.09.2011, Rep. 1030, trascritto a Catania il 10.11.2011
ai nn. 54565/39552; a favore della Sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED]
il [REDACTED] e contro il debitore Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED]; gravante tra l'altro su 2/9 indivisi del fabbricato e
terreni siti in Acireale in catasto al foglio 46 particelle 71 e 76 il
terreno; e al Foglio 46, Mappale 72, il fabbricato.

➤ **servitù di metanodotto** trascritta a Catania in data 10.01.1994
ai nn. 736/545 in dipendenza della scrittura privata con
sottoscrizione autenticata dal Notaio Michele Calì di Catania in
data 13.12.1993, Repertorio n. 35794, a favore della [REDACTED]
S.p.A.", con sede in [REDACTED] e contro la Sig.ra
[REDACTED] nata ad [REDACTED] gravante sul terreno in
Acireale in catasto foglio 46, particella 71.

➤ **servitù di metanodotto** trascritta a Catania in data 16.07.1993
ai nn. 24955/18848 in dipendenza della scrittura privata con
sottoscrizione autenticata dal Notaio Michele Calì di Catania in
data 18.06.1993, Repertorio n. 34640, a favore della [REDACTED]
S.p.A.", con sede in [REDACTED] e contro la Sig.ra
[REDACTED] nata ad [REDACTED] dante causa della

suddetta Sig.ra [REDACTED], gravante sul terreno in Acireale in catasto al foglio 46, particella 76.

(Cfr. All. 6: ispezioni ipotecarie aggiornate)

7. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, 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 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 2025), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Sulla base degli accertamenti condotti in loco è emerso che i prezzi di mercato, per terreni agricoli con caratteristiche affini a quello oggetto della odierna valutazione, presentano valori compresi tra €/mq 7,00 ed €/mq 8,00. Tenendo conto della modalità di vendita del bene (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo (estensione, giacitura, stato colturale, servitù, presenza di fabbricato collabente), si è ritenuto congruo attribuire al allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 7,00.

Pertanto, il più probabile valore complessivo del lotto in esame sarà pari ad **Euro 93.275,00**, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ lotto = €/mq 7,00 \times mq 13.325 = € 93.275,00}$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per la demolizione della tettoia e per lo smaltimento di rifiuti speciali (Cfr. paragrafo 5), per cui si avrà:

$$\mathbf{V \ lotto: € 93.275,00 - spese demolizione € 11.000,00 = € 82.275,00}$$

In ossequio al punto "T" 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 20%.

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

Euro 66.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0,80 _ VMC = 82.275,00 x 0,80 = € 65.820,00

8) PROSPETTO RIASSUNTIVO

Terreno agricolo incolto, esteso circa mq 13.325 catastali con annesso fabbricato collabente di circa mq 100, ubicato in territorio di Acireale (CT), frazione "Piano d'Api"; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 46, p.lla 72 il fabbricato, e al foglio 46, p.lle 71 e 76 il terreno.

- EURO 66.000,00

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

Catania, 10 Novembre 2025

Con osservanza

l'esperto
dott. Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbali di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) elaborato planimetrico CTU;
- 4) n° 23 figure esplicative;
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 7) generalità del debitore esecutato.
- 8) Istanza di liquidazione CTU.

file separato: prove invio relazione alle parti