

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE® *Sesta Sezione Civile*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 377 /2022 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione Estimativa Giudiziaria

relativa all'immobile pignorato oggetto di esecuzione forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

**AMCO - Asset Management Company S.p.A. (C.F.: 05828330638)
e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

nei confronti di:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Esperto Stimatore: Ing. Alfio DISTEFANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ING. ALFIO DISTEFANO
CONSULENTE TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sommario	1
Premessa	2
Identificazione immobile pignorato – quesito a.	2
Verifica correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento – quesito b.	3
Verifica proprietà in capo al debitore – quesito c.	4
Accertamento provenienza immobile – quesito d.	4
Segnalazione completezza documentazione – quesito e.	5
Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile – quesito f.	5
Identificazione e conformità catastale – quesito g.	7
Destinazione d'uso negli strumenti urbanistici – quesito h.	8
Accertamento conformità urbanistica e edilizia – quesiti i.	9
Verifica condizioni per sanatoria/condono – quesito j.	11
Accertamento stato di occupazione dell'immobile pignorato – quesito k.	13
Individuazione immobile ed elementi utili ai fini della vendita – quesito l.	13
Caratteristiche estrinseche	13
Caratteristiche intrinseche	14
Situazione condominiale	15
Consistenze superficiali	15
Determinazione del valore di mercato – quesito m.	16
Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima	16
Analisi del mercato immobiliare	17
Metodo del confronto del mercato (Market Comparison Approach)	18
Fase_1_Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili simili	
Fase_2_Scheda di 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	
Indicazione opportunità di vendita in unico lotto – quesito n.	24
Lotto unico	
Identificazione del bene singolo oggetto di esecuzione forzata	
Descrizione sommaria	
Identificazione catastale	
Coerenze	
Descrizione sommaria della zona	
Stato di possesso	
Particolari rilevanti ai fini della vendita	
Oneri fiscalizzazione urbanistico-edilizia	
Oneri stato d'uso e conservazione/manutenzione	
Prezzo base d'asta	
Valutazione lotto unico	
Elenco allegati e documentazione fotografica – quesito o.	26
Valutazione quota proprietà in presenza di beni indivisi – quesito p.	26
Moltiplicità di beni pignorati in quota – quesito q.	26
Scheda riepilogativa	27
Bibliografia e sitografia	29





Premessa



L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nel procedimento esecutivo immobiliare n. 377/2022 R.G.

Esec. con decreto di nomina del **03 aprile 2024** 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, nonché all'albo unico nazionale "Albo CTU", di recente istituzione, al n° di iscrizione 46 l'incarico di perizia immobiliare ai fini della stima del valore del mercato del compendio pignorato.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data **04 aprile 2024** si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti secondo la seguente tempistica:

★ **giorno 24 aprile 2024 ore 10:00 a.m. in Paternò (CT), Via Alessandro Volta, 3.**

– **abitazione al piano secondo –**



Si è dato avviso al creditore procedente a mezzo PEC del 09.04.2024 e ai debitori esecutati costituiti a mezzo PEC indirizzata al procuratore (allegato CS). Alla data e all'ora fissata erano regolarmente presenti i debitori esecutati e il loro procuratore; il sopralluogo venne regolarmente esperito e, non rinvenendo nulla che potesse ritardare le operazioni peritali, né riscontrando alcun impedimento o difficoltà, con la piena collaborazione degli esecutati presenti, si è potuto effettuare l'accesso, i rilievi metrici e fotografici, confrontare lo stato dei luoghi con i documenti in possesso, accertare lo stato di occupazione dell'immobile pignorato (allegato VS).

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti 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 sottopone a pignoramento l'immobile di proprietà dei debitori e, precisamente, il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare sita nel Comune di Paternò (CT), così come descritta in calce nell'atto di pignoramento, tutto incluso e nulla escluso:

- **"Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] e Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]** in regime di comunione legale: **abitazione di tipo economico** in Comune di **Paternò**, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio **60**, part. **6221**, sub. **10**, categoria **A/3**, vani **3,5**, piano n. **2**;"

Il tutto, si legge nell'atto di pignoramento, **"salvo errori e come meglio in fatto."**



Al fabbricato residenziale di tipo economico vi si accede da Via Alessandro Volta al civico numero tre, i livelli di piano che compongono l'edificio sono fra di loro collegati tramite vano scala che collega il piano terra ai piani ammezzato, primo, secondo e terzo. Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le singole unità immobiliari, fra cui quella pignorata, è posto ad angolo fra le vie G. Cesare e A. Volta in aderenza ad altri fabbricati lungo le vie citate. Confina, a nord e a ovest con altri fabbricati di tipo residenziali, mentre a est e a sud prospetta rispettivamente su Via A. Volta e su Via G. Cesare.

All'immobile pignorato si accede dall'ingresso sul pianerottolo posto al piano secondo del vano scala, i relativi confini rilevati in occasione del sopralluogo sono coerenti con quanto dichiarato al catasto, nell'atto di pignoramento non sono menzionati. Il bene immobile composto da tre vani e due accessori (cucina e bagno/lavanderia) è dotato di un unico balcone sul prospetto del fabbricato rivolto a sud prospiciente la Via Giulio Cesare; confina ad est con l'altra unità immobiliare stesso piano e medesimo fabbricato, a nord come ad ovest confina con area aperta sovrastante altri edifici più bassi di altezza minore. Trattandosi di abitazione in condominio vi sono pertinenze comuni, ovvero il vano scala interno all'edificio.

L'immobile risulta correttamente individuato dai dati agli atti della procedura esecutiva, potendosi perciò riscontrare la coerenza tra i dati emergenti dal sopralluogo e quelli agli atti della procedura come indicati nell'atto di pignoramento repertorio n. 5729 del 01.06.2022 e relativa trascrizione del 27.06.2022 ai nn. 28608/21663. Dal sopralluogo effettuato emerge che l'attuale identificazione catastale non tiene conto della presenza, di fatto, di un vano (bagno/lavanderia) che al catasto risulta invece appartenere all'altra unità immobiliare confinante ubicata al secondo piano la cui planimetria catastale contiene proprio il vano in questione.

Nell'atto di acquisto dei debitori eseguiti, ai rogiti del notaio Marco Cannizzo del 15.04.2005, si legge che ad essere trasferito fu l'immobile di tre vani e mezzo catastali fg. 60, part. 8271, sub 3 il cui classamento si riferisce soltanto ai vani rappresentati nella planimetria catastale corrispondente dove non figura il vano in questione. Il vano rilevato in occasione del sopralluogo, quindi, non rientra nell'individuazione e identificazione catastale in seno al rogito citato e non è stato, almeno formalmente, oggetto della compravendita. Salvo il fatto che il vano in questione risulta incorporato al resto dell'abitazione pignorata e l'acquisto può essersi perfezionato per accessione.

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, all'immobile e ai soggetti riportati nella nota di trascrizione del pignoramento n. 35 del 27.06.2022 ai numeri 28608/21663 corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento notificato il 01.06.2022. Il pignoramento – avvenuto in forza di contratto di mutuo fondiario del 15.04.2005 Rep. n. 31458 e Racc. n. 16066, con cui si iscrisse ipoteca volontaria in data 19.04.2005 ai nn. 27189/9237 – colpisce correttamente il diritto di piena proprietà di 1/1, ovvero la quota indivisa di intera proprietà spettante a ciascuno dei due debitori eseguiti.

Risulta possibile qui riportare la *menzione negativa* del Conservatore ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. per il ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero, l'attestazione dell'assenza di eventuali pignoramenti precedenti. Dalle ispezioni effettuate non emerge, difatti, alcun pregresso pignoramento nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento per cui si procede.

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.*

La unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo sita all'interno di un edificio plurifamiliare di tipo economico in Via Alessandro Volta, 3 in Comune di Paternò (CT), costituita da una abitazione in appartamento al piano secondo è di proprietà esclusiva in ragione di 1/2 ciascuno indiviso dei debitori esecutati per effetto:

- di **atto traslativo tra vivi** trascritto il 19.04.2005 ai nn. 27188/15253 relativo alla compravendita ai rogiti del notaio Marco Cannizzo in data 15.04.2005 Rep. n. 31457 Racc. n. 16065 con la quale i debitori accettano e acquistano la piena ed esclusiva proprietà indivisa dell'immobile pignorato.

I debitori esecutati, *esclusivi pieni proprietari per l'intero* dell'unità immobiliare pignorata sita all'interno del fabbricato, sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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, si noti l'assenza di trascrizione di un passaggio di proprietà per *successione mortis causa* antecedente il ventennio.

L'immobile pignorato posto al piano secondo indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita pervenne ai debitori esecutati:

- ❖ in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Marco Cannizzo del 15.04.2005, Rep. n. 31457 Racc. n. 16065, **trascritto il 19.04.2005 ai nn. 27188/15253** per la quota pari a ½ indiviso ciascuno di piena proprietà da potere del sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, nato a [REDACTED] titolare della quota di intera piena proprietà;
- ❖ al quale la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto (fra gli altri beni spettanti per successione della madre, per donazione della nonna e per donazione del padre) si attribui con distinti passaggi in forza del medesimo atto pubblico di Donazioni, Divisioni e Quietanze ai rogiti del notaio Luigi Lojacono del 05.08.1981, Rep. n. 114458 Racc. n. 16101 e, precisamente andando a ritroso:
 - **trascritto per Divisione il 19.08.1981 ai nn. 29840/24816** con la quale la sorella [REDACTED] cede la sua quota di ½ indivisa di proprietà dell'immobile in oggetto, a lei spettante, al fratello [REDACTED] già proprietario dell'altro ½;

– **trascritto per Donazione il 19.08.1981 ai nn. 29836/24812** con la quale il padre [REDACTED] dona la sua quota di 1/3 indivisa di proprietà dell'immobile, a lui spettante, ai figli [REDACTED] già proprietari di 1/3 ciascuno;

- ❖ in forza di **Successione** – devoluta per legge – **trascritta il 28.07.1981 ai nn. 27204/22347** (la certificazione notarile agli atti del fascicolo della procedura riporta erroneamente il numero di formalità 34916 relativo ad altro atto estraneo alla procedura) con la quale la *de cuius* [REDACTED] rispettivamente moglie di [REDACTED] e madre di [REDACTED] lasciava, fra gli altri beni, la quota di 1/3 indivisa di piena proprietà dell'immobile de quo ai suoi eredi (coniuge e due figli) come bene personale per averlo costruito, insieme all'immobile al piano primo, su area sovrastante il pianterreno avuta in donazione dai genitori per atto dotale del 28.08.1961 in notar Francesco Ciancitto di Paternò (CT).

All'epoca, la **Successione non venne trascritta per accettazione tacita e/o espressa di eredità**, sebbene, proprio tale provenienza per successione della madre [REDACTED] come dichiarato dai comparenti formi parte integrante dell'atto pubblico di Donazioni, Divisioni e Quietanze ai rogiti del notaio Luigi Lojacono del **05.08.1981, Rep. n. 114458 Racc. n. 16101** regolarmente trascritto, all'interno del quale con le donazioni del padre e le divisioni fra i fratelli si estrinseca chiaramente la volontà delle parti di disporre liberamente dei beni immobili caduti in successione della madre. Tuttavia, anche se antecedente il ventennio anteriore al pignoramento, potrebbe rendersi necessario procedere alla trascrizione per accettazione tacita proprio di quell'eredità – se lo si ritiene indispensabile – prima della vendita all'asta dell'immobile in oggetto.

Si producono il titolo di acquisto dei debitori eseguiti anche se di data di stipula non anteriore al ventennio (2005) rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (2022); il titolo di provenienza del *dante causa* ai debitori, ossia l'atto pubblico del notaio Luigi Lojacono del **05.08.1981, Rep. n. 114458 Racc. n. 16101** in cui si rinviene la provenienza, fra le altre cose, dell'immobile pignorato e le relative note di trascrizione sopra citate; la dichiarazione di successione e la relativa trascrizione ai fini di una verifica anche della continuità delle trascrizioni ultraventennali (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 dal creditore agli atti della procedura esecutiva è completa, tuttavia, nel momento in cui si scrive, non risulta ancora effettuata la notifica ex art. 498 c.p.c. al creditore di seguito indicato: "SERIT SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE", Catania (CT) (ipoteca legale, iscrizione in data 25.02.2010 ai nn. 11501/3870).

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 precedente il 27.06.2022 – data di trascrizione dell'atto di pignoramento – alle date di ispezioni ipotecarie (allegato IP) effettuate dallo scrivente il 07/23.04.2024 e il 05/06.07.2024, sul bene immobile in oggetto **insistono** le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli i cui estremi sono i seguenti:

➤ **ISCRIZIONE del 19.04.2005 – Reg. Particolare n. 9237 Reg. Generale n. 27189**

Pubblico ufficiale: Notaio Cannizzo Marco, Repertorio n. 31458/16066 del 15.04.2005

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 138.000,00 (sorte capitale € 69.000,00)

soggetto a favore: creditore ipotecario – Banca Antonveneta S.p.A. c.f. 02691680280, con sede Padova (PD) – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetti contro: debitore ipotecario – [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e debitore ipotecario – [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2: entrambi coniugi in regime di comunione legale

➤ **ISCRIZIONE del 25.02.2010 – Reg. Particolare n. 3870 Reg. Generale n. 11501**

Pubblico ufficiale: Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione, Repertorio n. 95103/2009 del 26.01.2010

ipoteca legale: derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. n. 602/73 per un totale di € 2.323,42 (sorte capitale € 1.161,71)

soggetto a favore: Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione c.f. 04739330829, con sede Catania (CT) – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

➤ **TRASCRIZIONE del 27.06.2022 – Reg. Particolare n. 21663 Reg. Generale n. 28608**

Aut. Emittente: Uff. Giudiziario – U.N.E.P. Corte D'Appello di Catania, Repertorio n. 5729 del 01.06.2022

atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili (il pignoramento è da intendersi sino all'importo complessivo di € 93.377,81, in forza di contratto di mutuo del 15.04.2005 Rep. n. 31458 e Racc. n. 16066, oltre ad interessi e spese successive)

soggetto a favore: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.f. 05828330638, con sede Napoli (NA), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetti contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: entrambi coniugi in regime di comunione legale

Con il decreto di trasferimento verranno cancellate le formalità di seguito elencate:

- **ISCRIZIONE del 19.04.2005 – Reg. Particolare n. 9237 Reg. Generale n. 27189**
(ipoteca volontaria – titolo di mutuo per cui si procede);
- **ISCRIZIONE del 25.02.2010 – Reg. Particolare n. 3870 Reg. Generale n. 11501**
(ipoteca legale – art. 77 del d.P.R. n. 602/73);
- **TRASCRIZIONE del 27.06.2022 – Reg. Particolare n. 21663 Reg. Generale n. 28608**
(pignoramento per cui si procede).

Dalle ispezioni effettuate presso i R.R.I.I., sono emerse due formalità risalenti nel tempo agli anni Novanta del Tribunale di Enna e del Pretore di Piazza Armerina (EN). Riguardano la persona fisica [REDACTED] – zio del dante causa gli esecutati e gravanti, tra gli altri, sull'immobile pignorato che mai però è stato nella disponibilità dello zio [REDACTED] basta leggere attentamente l'atto di Donazioni, Divisioni e Quietanze ai rogiti del notaio Luigi Lojacono del 05.08.1981 per escludere qualunque coinvolgimento dell'immobile in oggetto in tali formalità. Pertanto, se ne conclude che si tratta di errori commessi all'epoca che non pregiudicano in alcun modo le operazioni di vendita all'asta dell'immobile pignorato. Dovranno essere cancellate mettendo ordine su tutto ciò che non riguarda affatto l'immobile e il suo eventuale acquirente. Per chiarezza si elencano di seguito:

- **ISCRIZIONE del 30.12.1997 – Reg. Particolare n. 4855 Reg. Generale n. 40943**
(ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo);
- **TRASCRIZIONE del 14.09.1998 – Reg. Particolare n. 21793 Reg. Generale n. 27960**
(atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento).

Nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Cannizzo del 15.04.2005, si citano tre formalità pregiudizievoli gravanti al momento del trasferimento della proprietà agli esecutati. Tuttavia, risultano tutte regolarmente cancellate successivamente la stipula della cessione dell'immobile, come è emerso dalle ispezioni effettuate dallo scrivente.

Non risultano trascritte domande giudiziali e/o altri provvedimenti comunque denominati di terze parti aventi ad oggetto la rivendicazione della proprietà del vano incorporato, indicato precedentemente.

g) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previa 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 telematicamente recenti visure catastali per l'immobile pignorato e riscontra che vi è coerenza e continuità fra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati presenti nelle visure catastali storiche. L'immobile sottoposto a pignoramento, oggetto di espropriazione e vendita forzata attualmente è identificato catastalmente nel modo seguente:

 UNITÀ IMMOBILIARE (abitazione di tipo economico – piano secondo):

Catasto fabbricati:

Foglio 60 - Part. 6221 - SUB 10 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Consist. 3,5 vani - Sup. Cat. Tot. 84 m² (Sup. Cat. Tot. escl. sup. scop. 81 m²) - R.C. 155,45 €

Indirizzo:

Comune di Paternò CT, Via Alessandro Volta n. 3, piano 2

Intestati e diritti:

- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Al momento dell'acquisto da parte dei debitori e dell'iscrizione dell'ipoteca, titolo per cui si procede, risultava censito al foglio 60 particella 8271 subalterno 3, successivamente avvenne la variazione degli identificativi catastali in continuità con l'immobile predecessore mentre i dati di classamento e la planimetria catastale rimasero invariati. In riferimento a quest'ultima, lo scrivente ha provveduto alla relativa acquisizione insieme all'Estratto di Mappa ed Elenco Immobili – non sono presenti né l'Elaborato Planimetrico, né l'Elenco Subalterni – presso gli Uffici telematici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali (allegato CAT). Insieme alle visure catastali concorrono alla corretta ed univoca identificazione – ai fini dell'accertamento – dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento.

La planimetria catastale ultima in atti, presentata in data 07.05.1979 prot. n. 285, relativa all'abitazione di tipo economico oggetto della presente e contraddistinta con il subalterno 10 del foglio 60 e particella 6221, nel complesso risulta idonea. Come già accennato, però, si segnala i) la presenza di un ulteriore vano, oggi adibito a bagno/lavanderia, confinato tra la cucina e il vano scala non rappresentato graficamente nella planimetria depositata al catasto, ii) un modesto aumento di volume sul balcone prospiciente Via G. Cesare con la creazione di un piccolo ripostiglio ugualmente non presente nella planimetria depositata, iii) la diversa distribuzione interna sia per la traslazione di un tramezzo, sia per l'eliminazione del bagno collocato in planimetria all'interno del vano dove attualmente vi è la cucina (che di conseguenza risulta ampliata), ricavando il bagno, appunto, nel vano incorporato sopra citato.

In base a quanto evidenziato, non vi è piena conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 24.04.2024 poiché si rileva una difformità rilevante ai fini fiscali dovuta principalmente all'aggiunta all'immobile di un altro vano e di cui si è già detto.

Pertanto, appare necessario dichiarare al catasto l'ampliamento – data anche la diversa distribuzione interna, la presenza del tramezzo spostato e il piccolo ripostiglio ricavato sul balcone –, l'aggiornamento, però, unitamente alla necessità di doverne condividere il costo, dovrebbe riguardare anche l'unità immobiliare identificata al fg. 60, part 6221, sub 2 dove attualmente il vano in questione è censito e rappresentato nella relativa planimetria catastale in atti presentata in data 21.03.1973 prot. n. 241. In particolare, abbisogna staccare il vano dal sub 2 (non pignorato) in cui è dichiarato e attribuirlo al sub 10 (pignorato).

Non ritenendosi possibile provvedere alla regolarizzazione in corso di procedura in quanto si dovrebbe coinvolgere la proprietà dell'altra abitazione al secondo piano, estranea alla procedura esecutiva, ad essere obbligati a sostenere l'onere della regolarizzazione catastale in conformità allo stato attuale di fatto saranno l'aggiudicatario (oltre tutto tenuto anche alla contestuale regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o alla fiscalizzazione degli abusi, di cui si dirà più avanti) e il proprietario dell'altra unità immobiliare.

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

Il lotto di terreno in cui risulta ubicato il fabbricato residenziale al cui interno trova ubicazione il bene immobile pignorato, in Catasto al foglio 60, particella 6221, ricade all'interno del **P.R.G. vigente in Zona**

Territoriale Omogenea "A" Centro Storico, art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione (N.T.A. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. 28 luglio 2014, n. 155 – G.U.R.S. n. 37 del 05.09.2014). Con le conseguenti prescrizioni urbanistiche tipiche dei centri storici dove, fra l'altro, le modalità di intervento edilizio sugli "edifici consolidati", quale che è il fabbricato in oggetto, sono rivolte anche alla trasformazione dell'edificio come riportato sulla Tavola n. 9 "modalità degli interventi progettuali: P.R.G. centro urbano" (allegato PRG).

Non figurano particolari vincoli ambientali secondo il Piano Paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella provincia di Catania adottato con D.A. n. 031/GAB del 03.10.2008 – (adozione ai sensi del D.lgs. 42/04 e s.m.i. e del R. D. 1357/40).

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 istanza di accesso agli atti via PEC Prot. n. 0014257 del 19.04.2024 si richiede la ricerca degli atti e pratiche edilizie riguardanti i provvedimenti amministrativi relativi alla realizzazione dell'unità immobiliare pignorata facente parte del fabbricato residenziale in cui risulta ubicata e, con PEC Prot. n. 0014607/2024 (Rif. 0014257/2024) del 23.04.2024 e con PEC Prot. n. 0025162/2024 (Rif. 0025128/2024) del 18.07.2024, si riceve riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (CT) (allegato UTC).

La porzione di costruzione di tipo economico posta ad angolo tra le Vie Alessandro Volta e Giulio Cesare – composta da quattro elevazioni fuori terra ed un livello ammezzato fra piano terra e primo – esattamente quella porzione del fabbricato prospiciente Via G. Cesare che contiene l'immobile pignorato, fu costruita a più riprese a partire dagli anni Cinquanta, mentre il piano terra è risalente nel tempo agli anni antecedenti il 1940. L'unità immobiliare pignorata posta al piano secondo fu assentita inizialmente con **Licenza Edilizia n.** – rilasciata dal Sindaco del Comune di Paternò (CT) il **24.01.1964** su domanda di parte del 22.01.1964, Prot. n. 01267 del 23.01.1964, a nome della *de cuius* [REDACTED] proprietaria dell'area sovrastante il piano primo (dalla medesima già realizzato su area sovrastante il piano terra avuta in dote dal 28.08.1961), tendente ad ottenere il **Nulla Osta** all'approvazione del progetto di un II° piano su Via G. Cesare composto di due vani oltre accessori. Successivamente, su domanda del 24.07.1968, Prot. n. 13247 del 29.07.1968, la medesima titolare presenta il progetto di ampliamento di un vano sia del piano primo, sia del piano secondo. Ricevuti i pareri favorevoli i) dell'Ufficiale Sanitario e ii) della Commissione Edilizia in data 27.08.1968 – dopo sopralluogo effettuato il 26.08.1968 – che riporta: "a condizione che il rientro al secondo piano sia per come segnato in rosso [nel progetto]", lo stesso giorno venne rilasciata la **Licenza Edilizia n. –**, ossia il **27.08.1968**.

Rispetto al progetto assentito nel '64, l'immobile pignorato si discosta per la traslazione in direzione sud del tramezzo che divide il vano pranzo dal vano letto senza, però, incidere sulla superficie o sul volume assentiti. Ma, soprattutto, si differenzia per la chiusura del terrazzino sul retro, da cui prendere aria e luce, con conseguente diversa distribuzione interna per l'eliminazione della parete esterna del terrazzino e di due

paretine interne atte a definire tra di loro gli accessori (disimpegno, bagno e cucina). Tutto lo spazio così ricavato diventa l'ampia cucina oggi presente con aumento di superficie e volume.

Rispetto al progetto assentito nel '68, l'immobile presenta l'ampliamento del vano (di cui si chiedeva la realizzazione) verso sud – quasi a filo parete esterna prospiciente Via G. Cesare – in difformità dal progetto presentato, e, soprattutto, in difformità da quanto autorizzato e annotato "in rosso" sul progetto approvato secondo il parere condizionato della Commissione Edilizia del 27.08.1968 citato.

Nei due progetti citati invece non vi è traccia abilitativa del "vano ulteriore", ora adibito a bagno/lavanderia, incorporato all'abitazione pignorata posto a confine tra l'attuale cucina e il vano scala su Via A. Volta di accesso all'immobile, ampiamente citato nei paragrafi precedenti.

Presso l'Archivio Storico del Comune di Paternò (CT), però, lo scrivente riesce a risalire all'altro progetto del piano secondo prospiciente Via A. Volta dove si riscontra proprio la presenza del vano in questione mancante sia nei progetti sopra citati che nella planimetria catastale dell'immobile pignorato; ovvero al progetto approvato il 25.06.1959 per cui venne rilasciata la **Licenza Edilizia n.** – dal Sindaco del Comune di Paternò (CT) in data **25.06.1959** su domanda di parte del 23.06.1959, Prot. n. 08865 del 24.06.1959, a nome dei coniugi [REDACTED] (genitori [REDACTED]) e proprietari della costruzione, tendente ad ottenere il **Nulla Osta** all'approvazione del progetto di sopraelevazione a **II° piano** su Via A. Volta, fra l'altro, conforme alla corrispondente planimetria catastale attuale.

Per cui, dell'intera costruzione autorizzata a II° piano – in parte prospiciente su Via G. Cesare in ditta [REDACTED] e in parte prospiciente su Via A. Volta in ditta ai di lei genitori [REDACTED] –, con atto pubblico di **Donazioni, Divisioni e Quietanze** notaio Luigi Lojacono del 05.08.1981 Rep. n. 114458 Racc. n. 16101, divenne proprietario [REDACTED] (figlio [REDACTED], nipote [REDACTED]) dante causa gli odierni esecutati a cui vendette, quindi, sicuramente l'intero piano secondo su Via G. Cesare (L.E. del '64 e del '68) come attesta l'atto di acquisto dei debitori in notar Marco Cannizzo e forse un vano, oggi adibito a bagno/lavanderia, del piano secondo su Via A. Volta (L.E. del '59) staccandolo da quest'ultimo¹.

Presso l'UTC di Paternò (CT) non vi è traccia dei titoli abilitativi di cui si fa menzione nell'atto pubblico di acquisto dei debitori esecutati (2005) e dichiarati dal venditore: C.E. n. 4163 del 27.11.1990 e Variante n. 4864 del 25.10.2004, come riferito dai funzionari dell'Ufficio Tecnico.

Risulta trascritta in data 28.04.2005 ai nn. 29575/16395 presso i R.R.I.I. la Concessione Edilizia in sanatoria n. 947 del 07.03.2000 che, però, riguarda il piano terra, ammezzato, piano primo e piano terzo e non il piano secondo oggetto della procedura esecutiva in epigrafe.

Per tale stato di cose, quindi, ossia la chiusura del terrazzino rispetto al progetto approvato nel '64 e l'ampliamento del vano camera da letto rispetto al progetto approvato nel '68, non risultano istanze di condono presentate, né provvedimenti comunque denominati di regolarizzazione e, al momento, non si è a

¹ Nell'atto di acquisto dei debitori del 15.04.2005 di certo l'immobile trasferito risulta essere il solo piano secondo su Via G. Cesare in base alle informazioni contenute nell'atto e, cioè, in base agli identificativi catastali indicati in seno all'atto stesso. Nulla si dice del vano in questione che, comunque, può ritenersi acquistato per accessione.

conoscenza di ordinanze di demolizioni, né se pendano procedure amministrative e/o sanzionatorie che l'Ufficio Tecnico ha portato a conoscenza dello scrivente. Non è presente alcuna abitabilità e/o agibilità, fra l'altro, allo stato non certificabile perché il vano ingresso-soggiorno non possiede aperture verso l'esterno da dove prendere luce e aria naturale e il bagno/lavanderia è in comunicazione diretta con il vano cucina aspetti, questi, non tollerati, né tollerabili dalla disciplina igienico-sanitaria attualmente vigente a livello nazionale.

)) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano 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.

L'immobile pignorato, piano secondo, ossia l'abitazione di tipo economico non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 legge n. 47/85, poiché le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985 e della legge n. 326/2003, nonostante le irregolarità siano state commesse prima del 1985.

La sanabilità non può aversi per le vie ordinarie ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.P.R. n. 380/01 in quanto tale comma farebbe riferimento alla sanatoria ordinaria derivante dall'art. 36 del TUE, sul presupposto che l'immobile risulti conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. Ebbene, l'Ufficio Tecnico riferisce che attualmente la disciplina urbanistico-edilizia è essenzialmente la stessa dell'epoca di costruzione per cui gli ampliamenti di volume e superficie non sono conformi ora come allora, quindi, insanabili.

In definitiva, la chiusura del terrazzino sul retro e l'ampliamento del vano camera da letto fin quasi il filo esterno del fabbricato sono illegittimi e non sanabili soggetti quindi a demolizione e ripristino. Tuttavia, entrambi gli ampliamenti, in special modo il terrazzino, anche volendo, non può ripristinarsi in quanto superiormente insiste l'immobile al terzo piano condonato proprio con la C.E. in sanatoria n. 947 del 07.03.2000 che, però, come già detto riguarda il piano terra, ammezzato, piano primo e piano terzo ma non il piano secondo oggetto di procedura esecutiva.

Per cui, dato il contesto, sussistono oggettive difficoltà a procedere con la demolizione, soprattutto, del volume che insiste sull'originario terrazzino; tuttavia, vi è la possibilità che l'illecito edilizio riscontrato possa rimanere *in situ* nonostante non possa essere regolarizzato. La mancata demolizione verrebbe bilanciata col pagamento di una sanzione pecuniaria, pagando, cioè, una somma al posto della demolizione dell'opera abusiva nel caso in cui venga accertato, e motivato, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che la demolizione non possa aver luogo senza recare pregiudizio alla parte di costruzione considerata legittima, trovandosi in una situazione di oggettiva impossibilità tecnica.

Si precisa che si tratta di una eccezione e non di una regola che, comunque, non condona né può sanare gli abusi che, pertanto, rimarranno sempre tali. Il pagamento della sanzione, infatti, non costituisce sanatoria

edilizia e, in quanto tale, non porta all'estinzione del reato edilizio, inoltre, non va a sanare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, etc.). In sostanza, si **fiscalizza** la mancata demolizione e non la permanenza dell'illecito edilizio-urbanistico.

La valutazione spetta al Comune e solo dopo aver constatato l'impossibilità di rendere esecutivo un ordine di demolizione che deve comunque prima essere emesso. Infatti, l'irrogazione della sanzione pecuniaria sostituisce l'eventuale ordine di demolizione già emesso dopo l'avvenuta constatazione da parte dell'Ufficio Tecnico dell'effettiva e concreta impossibilità di ripristinare lo stato preesistente e di dare seguito all'ordine di demolizione senza compromettere il resto dell'edificio.

Di questa eventualità si è discusso con l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (CT) e si è giunti a considerarla praticabile; si tratta della cd. "fiscalizzazione" degli abusi edilizi realizzati (artt. 33 e 34 DPR 380/01): non potendosi regolarizzare in quanto non sanabili e non demolibili senza pregiudizio, previo accertamento ad opera del Comune, si potrebbe, appunto, applicare il comma 2 dell'art. 33 o dell'art. 34 del d.P.R. 380/01 a seconda dei casi. Se il Comune accerta che risulta possibile ripristinare la parete esterna prospiciente Via G. Cesare, arretrandola previa demolizione e ricostruzione fino a renderla conforme al progetto approvato (L.E. del '68) si procederà con la fiscalizzazione del solo abuso relativo al terrazzino (L.E. del '64) trovando applicazione il comma 2 dell'art. 34 d.P.R. n. 380/01; nel caso in cui risulta ugualmente impossibile ripristinare la parete esterna come da progetto approvato in data 27.08.1968 si renderà necessario procedere con la fiscalizzazione di entrambi gli illeciti in applicazione del comma 2 dell'art. 33 d.P.R. n. 380/01. Nel primo caso gli oneri, costi economici da sostenere per ripristinare, in parte, l'unità immobiliare assentita dai titoli abilitativi rilasciati si possono quantificare sinteticamente in **€ 15.000,00** circa, fra demolizioni e ripristino parete esterna, fiscalizzazione del solo terrazzino, diritti di segreteria, spese tecniche, oneri vari e quant'altro necessario. Nel secondo caso la sola sanzione pecuniaria della fiscalizzazione integrale degli abusi riscontrati ammonterebbe a circa **€ 19.000,00**, attualizzando il conteggio alla data del 31.05.2024 (ultimo aggiornamento ISTAT), oltre diritti di segreteria, spese tecniche e oneri vari, etc. Fatte salve le determinazioni a cui potranno pervenire l'amministrazione comunale e, trattandosi di immobile compreso nella zona omogenea A (centro storico), quella competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali con potere sanzionatorio autonomo, in quanto la relazione di stima non costituisce certificazione d'istruttoria.

La conversione in legge il 24 luglio 2024 del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, "recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, cd. decreto "Salva Casa", apporta modifiche all'art. 34, comma 2 del d.P.R. n. 380/01. La legge regionale del 10 agosto 2016, n. 16 stabilisce il recepimento con modifiche dell'art. 34, quindi bisogna attendere la legislazione siciliana per sapere se le modifiche appena apportate a livello nazionale valgono anche a livello regionale. Restando, quindi, salvi eventuali provvedimenti della P.A. dato che la presente non può essere decisiva sul potere sanzionatorio di facoltà delle pubbliche amministrazioni, essendo impossibile determinare a priori aspetti comunque discrezionali e propri in mano alla P.A., né prevedere l'evoluzione normativa attualmente in corso a livello nazionale e, in previsione, a livello regionale.

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'immobile oggetto della presente relazione al momento dell'accesso ai fini del sopralluogo risultava abitato normalmente. Ovvero, l'abitazione di tipo economico ubicata al piano secondo è **occupata stabilmente dal nucleo familiare dei debitori esecutati**, dove ne ha, ad oggi, abituale dimora, domicilio e residenza fin dall'acquisto fattone nel 2005.

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 trovano, 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.

L'immobile pignorato, ossia l'**abitazione di tipo economico**, è ubicata in Via Alessandro Volta n° 3 in Comune di Paternò (CT), appena dentro il perimetro del centro storico sul margine sudest dell'abitato storico in una zona a carattere residenziale e commerciale. Risulta censito al N.C.E.U.:

- al Foglio di mappa 60, Particella 6221, Sub 10, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. Vani 3,5, Sup. cat. tot. 84 m² (Tot. escluse aree scoperte 81 m²), R.C. 155,45 €.

Nel seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche, intrinseche** dell'immobile oggetto di valutazione, la relativa **consistenza superficiaria** e la **situazione condominiale**.

Caratteristiche estrinseche

Del fabbricato cielo terra di tipo economico Via A. Volta angolo Via G. Cesare (Fg. 60, Part.IIIa 6221):

All'immobile oggetto di espropriazione immobiliare sito in Comune di Paternò (CT) vi si accede dalla Via Alessandro Volta dove ha l'ingresso il fabbricato al cui interno è ubicato l'immobile in oggetto, è una strada interna di quartiere di vecchio impianto, non dotata di marciapiedi e poco soleggiata, che incrocia a sud la Via Giulio Cesare e la Via Truglio traversa della più trafficata Via Circumvallazione, offre discrete possibilità di parcheggio ed è adeguatamente urbanizzata. I collegamenti extraurbani sono buoni data la vicinanza della Strada Statale 121 a nordest, il tessuto urbano della zona è caratterizzato da edilizia economica residenziale mediamente conservata, nell'intorno sono presenti fabbricati dello stesso tipo edilizio.

La datazione del tessuto edilizio ha origine antiche trattandosi di centro storico; le sopraelevazioni e/o ampliamenti sono datate a partire dal Dopoguerra e dalla fine degli anni Cinquanta e Sessanta/Settanta, proseguite per tutti gli anni Ottanta. Dal punto di vista economico sono presenti diverse e numerose attività commerciali di vicinato tipiche dei centri storici.

La porzione di centro storico è delimitata a nord dalla Via Duca degli Abruzzi, a est/sudovest dalla Via Circumvallazione e a ovest dalla Via Giambattista Nicolosi, all'esterno, il centro storico, è delimitato da gran parte del centro abitato consolidato. Versa oggi in mediocri condizioni edilizie-urbanistiche, ambientali, economiche e sociali. La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di spazi e servizi pubblici, scuole e parcheggi nelle vicinanze, le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe dal punto di vista edilizio e della dotazione pubblica di attrezzature collettive.

Caratteristiche intrinseche

Dell'unità immobiliare al piano secondo con accesso da Via A. Volta, 3 (Fig. 60, Part.IIIa 6221, Sub. 10):

La costruzione dei piani in sopraelevazione sul pianterreno è stata realizzata a più riprese nel corso degli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta, la tipologia edilizia dell'immobile in oggetto è l'abitazione all'interno di un edificio plurifamiliare composto da due corpi di fabbrica aggregati in aderenza e adiacenti agli edifici ubicati lungo i prospetti sud ed est, dotato di vano scala ma non di ascensore, copertura in parte piana e in parte a falde, pianterreno adibito a garages/deposito e ad abitazioni.

Posto ad angolo fra le Vie G. Cesare e A. Volta, a sudovest confina con Via Giulio Cesare; a sudest con Via Alessandro Volta; a nordest e nordovest con altri fabbricati simili altrui proprietà. La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale.

Lo schema aggregativo delle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato è a quattro livelli fuori-terra, ingresso pedonale al livello del piano terra accessibile dall'area pubblica rappresentata da Via A. Volta, privo di ingressi carrabili. La tipologia immobiliare è l'appartamento in condominio.

Sono presenti in dotazione all'immobile un balcone esclusivo che prospetta su area sovrastante la Via Giulio Cesare, non sono presenti accessori esclusivi distinti dall'abitazione in sé; le dotazioni in comune con le altre unità immobiliari sono l'ingresso pedonale su lato sudest di Via A. Volta e il relativo vano scala che conduce ai singoli appartamenti e gli scarichi esistenti come indicato nei titoli di provenienza. L'esposizione è rivolta a sud, ovest e nordovest, la salubrità, l'esposizione e ventilazione è ottima data la configurazione del lotto su cui si erge il fabbricato e la minor altezza dei fabbricati confinanti.

Nel dettaglio, si accede dal portoncino di Via A. Volta, non appena percorse le rampe di scala si giunge al pianerottolo del secondo piano, varcato l'ingresso interno dell'abitazione sita al piano secondo ci si trova su un ampio vano ingresso e soggiorno da cui si può accedere, in sequenza, alla cucina a destra e da questa direttamente al bagno che funge anche da lavanderia, al vano camera da letto padronale, quindi, al vano cameretta.

La cucina e il bagno/lavanderia si affacciano all'esterno tramite piccole e modeste finestre non a norma; il soggiorno-ingresso non possiede alcun affaccio esterno, né possiede aperture esterne; mentre le due camere da letto hanno affaccio sul balcone rivolto a sudovest.

Internamente è rifinito con intonaci civili e tinteggiature, pavimenti, piastrelle, sanitari, impianti idrico-sanitari e di scarico, elettrici sottotraccia di vecchio impianto, rimaneggiati nel tempo.

Gli infissi esterni in legno risalenti e in opera con vetro singolo in mediocre stato di conservazione dotati di chiusure esterne avvolgibili di primo impianto. Porte interne in legno di recente impianto.

Affiorano in più punti nelle pareti e nei soffitti esfoliazione delle tinteggiature per infiltrazioni di acqua; le pareti e soffitti del bagno risultano segnate da ampi fenomeni di condensa con la presenza delle tipiche muffe. Le finiture presenti appena elencate, sebbene non recenti, sono comunque nel complesso in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico rimaneggiato di recente ad un esame a vista appare appena conforme nelle parti visibili; non si hanno informazioni sullo stato dell'impianto sottotraccia; alcuni collegamenti e cavi sono posti esternamente lungo canaline; per gli impianti ausiliari è presente il citofono, l'impianto televisivo. Non vi è un impianto termoa autonomo a gas metano e il generatore di calore per riscaldamento e per la produzione di ACS (caldaia) risulta assente. Non sono presenti climatizzatori estivi, la climatizzazione invernale avviene con stufe mobili a gas (bombole GPL) come pure la cottura cibi; la produzione di acqua calda sanitaria si ha tramite generatore elettrico (scaldabagno). È dotato di impianto idrico e di scarico sottotraccia con riserva d'acqua sanitaria collocata in bagno in una vasca da 500 litri appena sufficiente per i bisogni quotidiani; gli impianti sono da revisionare.

All'esterno presenta finiture in intonaco civile, di recente posa specie a ovest, a nord così come a nordest si rileva l'assenza totale di intonacatura con le murature esterne a vista. Le condizioni dell'apparecchiatura tecnica-costruttiva appaiono nella media degli edifici simili in centro storico; la struttura portante dei piani superiori è di tipo misto (in parte in c.a. a travi e pilastri in parte in muratura di laterizi forati e mattoni pieni agli spigoli del fabbricato in cambio di pilastri, solai d'interpiano in laterocemento) sismicamente non verificabile; il pianterreno e in parte il piano primo hanno struttura portante in muratura di pietrame lavico.

L'immobile versa in uno stato di conservazione tale da necessitare interventi edilizi di manutenzione straordinaria per la realizzazione intonaci esterni sul lato nord capaci di abbattere notevolmente la formazione di muffe e condense nei servizi, per il rinnovamento delle tinteggiature, revisione impianti elettrico e idro-sanitario, costo stimato sinteticamente € 6.000,00.

Situazione condominiale

Pur trattandosi di edificio in condominio non sono presenti millesimi di parti comuni, le spese in comune (pulizia scala, utenze luce scala, etc.) sono gestite in economia fra gli occupanti le singole unità immobiliari. Non risultano, quindi, costi da sostenere portati a conoscenza dello scrivente.

Consistenze superficiali

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della consistenza (m²) con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi (allegato RP), il criterio di misurazione della superficie principale, fra gli altri riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa², è il seguente:

² G. Bambagioni, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, IV Edizione 2011.

"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;

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 aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

Nella presente relazione estimativa la **superficie commerciale** dell'immobile oggetto di valutazione è il risultato della somma della superficie principale SEL e di una quota delle altre superfici secondarie e accessorie di seguito elencate secondo i corrispondenti coefficienti di ponderazione.

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI) - misure da rilievo planimetrico -				
UNITA' IMMOBILIARE (abitazione in appartamento piano secondo sub 10)				
	Caratteristica	(m ²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m ²)
	Superficie principale – abitazione (SEL)	97,13	1,00	97,13
	Superficie secondaria – balcone a livello (Sup _{bal})	7,60	0,35	2,66
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			99,80

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.

Con la presente relazione si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) condivisi a livello internazionale e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) che costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale.

Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima

Nella metodologia estimativa si afferma che gli scopi della valutazione (postulato dello scopo) possono essere ricondotti a cinque criteri di stima o aspetti economici, ovvero (1) Valore di Mercato (2) Valore di Costo (3) Valore di Trasformazione (4) Valore di Surrogazione e (5) Valore di Capitalizzazione. In 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 applica³; 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 delle Valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida dell'ABI⁴, 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, in cui le condizioni di mercato sono differenti, per “valore di vendita forzata” si intende l'ammontare di moneta che si può ottenere con la cessione dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a vendere l'immobile e/o non è disponibile un adeguato periodo di commercializzazione. Pertanto, il prezzo che ne viene fuori dipende dal tipo e dalla natura della pressione esercitata sul venditore. Tuttavia, il valore di vendita forzata pur non essendo una base di valore, non è considerato un valore diverso dal valore di mercato bensì è un valore di mercato vero e proprio ma in condizioni differenti⁵. In sintesi, il Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria) è un Valore di mercato nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario e si è chiamati a stimare due valori distinti: il valore di mercato e un valore diverso dal valore di mercato⁶ che deriva dall'aggiustamento del primo per tenere conto del fatto che il trasferimento dell'immobile non può avvenire nelle condizioni di libera contrattazione. Dalla stima del Valore di mercato si può giungere alla stima del Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria), ovvero il Valore di mercato nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario⁷.

Nel caso in esame l'immobile pignorato verrà valutato tramite i criteri e i metodi IVS, i procedimenti utilizzati utilizzeranno solo comparabili ricavati da atti di compravendita di immobili simili oggetto di trasferimento recente ubicati a poca distanza dall'immobile 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.

³ D. Mottadelli, G. Ponti – La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico (2016), Grafill.

⁴ Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2022).

⁵ D. Mottadelli, G. Ponti – La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico (2016), Grafill.

⁶ Nelle “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (2018)” si definisce: “Valore di mercato con assunzione”.

⁷ Ibidem.

Mediante la compilazione della **scheda del segmento di mercato** che riporta i parametri del segmento e i c.d. **rapporti mercantili**⁸, ricorrenti nella stima, espressione dei rapporti tra i prezzi di immobili, di loro parti o delle loro caratteristiche rilevate ai fini della valutazione immobiliare, si definisce il 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, dal numero dei servizi, dal livello del piano, dalla dotazione di impianti, 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)

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	-
	Valori 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, stato di manutenzione, n° di servizi, livello di piano, aree esterne, etc.) dell'immobile oggetto di stima e le medesime caratteristiche degli immobili simili presi a confronto compravenduti di recente e di prezzo noto tramite l'analisi dei prezzi marginali, effettuando degli **aggiustamenti** ai prezzi delle caratteristiche degli immobili di confronto.

L'attività di ricerca dei comparabili è stata eseguita individuando cinque atti di acquisto di immobili simili e compravenduti di recente, ubicati a poca distanza dall'immobile pignorato oggetto di valutazione e vendita all'asta, di cui solo due sono risultati accettabili come termine di confronto in applicazione del MCA.

⁸ A.A.V.V., *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Edizione 2022.

Le fasi che implementano il metodo del confronto di mercato – MCA sono di seguito elencate⁹:

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 i due comparabili selezionati per l'applicazione del MCA:

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
1.	<u>LOCALIZZAZIONE:</u> - Paternò CT – Centro storico, zona urbana centrale - Fascia/Zona OMI: B1 – Centrale/CENTRO STORICO : VIE VITTORIO EMANUELE/P-G.B.NICOLOSI/P-GARIBALDI-STRANO-CIRCUMVALLAZIONE-P.ZE UMBERTO-S.BARBARA-INDIPENDENZA (allegato MC)
2.	<u>TIPO DI CONTRATTO:</u> compravendite, successioni, donazioni, affitti residenziali
3.	<u>DESTINAZIONE:</u> residenziale/commerciale
4.	<u>TIPOLOGIA IMMOBILIARE:</u> appartamenti residenziali, usato in zone centrali
5.	<u>TIPOLOGIA EDILIZIA:</u> abitazioni in unità immobiliari singole e/o parte di edifici residenziali, abitazioni di tipo civile e di tipo economico in plurifamiliari
6.	<u>DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:</u> - superficie commerciale da 60 a 120 mq - vani commerciali da 2 a 7 - stato di conservazione prevalente degli edifici: mediocre - stato di manutenzione delle unità immobiliari: sufficiente
7.	<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 abitazione, messa a reddito
8.	<u>FORMA DI MERCATO:</u> regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori
9.	<u>RAPPORTI MERCANTILI:</u> - rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = $0,30 \div 0,40$ - rapporto mercantile prezzo autorimessa-garage/prezzo superficie principale = $0,90 \div 1,40$ - rapporto mercantile prezzo aree scoperte/prezzo superficie principale = $0,05 \div 0,30$ - saggio di variazione annuale = -3,0%
10.	<u>LIVELLO DEI PREZZI:</u> - fase ciclo immobiliare: prezzi in costante decremento, compravendite in diminuzione - quotazione media macroarea versante Sud Occidentale Etna (anno rif.: 2023): euro/m² 697,00 (-0,8% su 2022) - abitazioni di tipo economico, valori medi unitari, zona OMI B1 (II° semestre 2023): euro/m² 390,00 ÷ 580,00

⁹ 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.

- abitazione di tipo economico, variazione quotazione media zona OMI B1 (anno rif.: 2023): euro/m² 485,00 (-3,0% su 2022)
- box/autorimessa, valori medi unitari, zona OMI B1 (II° semestre 2023): euro/m² 500,00 ÷ 750,00
- box/autorimessa, variazione quotazione media zona OMI B1 (anno rif.: 2023): euro/m² 625,00 (-1,96% su 2022)
- abitazioni fascia media, quotazioni di zona, Comune di Paternò CT (lug.2024): €/m² 443,00 (353,00 ÷ 533,00)
- box auto & autorimessa, quotazioni di zona, Comune di Paternò CT (lug.2024): €/m² 677,00 (538,00 ÷ 817,00)

Fonte: AdE (OMI); Borsinoimmobiliare.it

FASE 2 - Scheda di rilevazione dei dati comparabili

Si riportano le schede di rilevazione dei due comparabili, compilate con le informazioni presenti all'interno dei relativi atti di acquisto reperiti ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appartamento (abitazione di tipo economico):

DATI CATASTALI		COMPARABILE 1
▪ vani catastali: 4 ▪ foglio: 60 ▪ particella (e sub): 651 (2) ▪ categoria: A/3 ▪ classe: 3 ▪ superficie catastale escluse aree scoperte: 65,00 m² ▪ superficie catastale totale: 69,00 m² ▪ rendita catastale: 206,58 euro		CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA: ▪ data: 06/2024 ▪ prezzo: 60.000,00 euro (comparabile 1) <u>Allegati</u> (Atto Rep. 93218 – dott.ssa Giunta)
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: ▪ localizzazione: centro storico ▪ comune: Paternò CT ▪ zona OMI: B1/ Centrale/centro storico: Vie Vittorio Emanuele/P-G. B. Nicolosi/P-Garibaldi-Strada-Circumvallazione-P.ze Umberto-S. Barbara-Indipendenza ▪ tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico ▪ servizi pubblici e infrastrutture: presenti		
CARATTERISTICHE POSIZIONALI:		
Edificio ▪ anno di costruzione: anni '60 ▪ epoca altri interventi: recentemente ▪ numero dei piani (livelli): 3 ▪ servizi, spazi comuni: presenti ▪ caratt. strutturali: c.a. ▪ impianti (ascensore): assente	Unità immobiliare ▪ via e numero civico: Via San Giuseppe, 61 ▪ piano f.t.: secondo ▪ condominio: assente ▪ esposizione prevalente: sud-ovest ▪ classe energetica: G	Superfici immobiliari ▪ superficie Esterna lorda (SEL): 64,90 m² ▪ sup. balcone: 11,60 m² ▪ sup. garage: 23,30 m² ▪ sup. area scoperta: 0,00 m² ▪ superficie commerciale: 96,90 m²
DATI CATASTALI		COMPARABILE 2
▪ vani catastali: 6,5 ▪ foglio: 60 ▪ particella (e sub): 418 (3) ▪ categoria: A/3 ▪ classe: 6 ▪ superficie catastale escluse aree scoperte: 159,00 m² ▪ superficie catastale totale: 164,00 m² ▪ rendita catastale: 553,90 euro		CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA: ▪ data: 03/2024 ▪ prezzo: 80.000,00 euro (comparabile 2) <u>Allegati</u> (Atto Rep. 1178 – dott. Spitaleri)
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: ▪ localizzazione: centro storico ▪ comune: Paternò CT ▪ zona OMI: B1/ Centrale/centro storico: Vie Vittorio Emanuele/P-G. B. Nicolosi/P-Garibaldi-Strada-Circumvallazione-P.ze Umberto-S. Barbara-Indipendenza ▪ tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico ▪ servizi pubblici e infrastrutture: presenti		
CARATTERISTICHE POSIZIONALI:		
Edificio ▪ anno di costruzione: anni '60 ▪ epoca altri interventi: anni 2000 ▪ numero dei piani (livelli): 3 ▪ servizi, spazi comuni: presenti	Unità immobiliare ▪ via e numero civico: Via Duca Degli Abruzzi, 175 ▪ piano f.t.: primo ▪ condominio: assente	Superfici immobiliari ▪ superficie Esterna lorda (SEL): 160,60 m² ▪ sup. balconi: 19,30 m² ▪ sup. garage: 0,00 m² ▪ sup. area scoperta: 34,90 m²

- caratt. strutturali: c.a.
- impianti (ascensore): assente

- esposizione prevalente: sud-ovest
- classe energetica: G

superficie commerciale: 169,10 m²**FASE_3_tabella dei dati**

Vengono individuate alcune caratteristiche essenziali e si compila la seguente tabella dei dati:

TABELLA DATI			
Fonte	compravendita	compravendita	rilevo, fascicolo
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Indirizzo (via)	Via San Giuseppe 61	Via Duca Degli Abruzzi, 175	Via Alessandro Volta, 3
Prezzo di mercato PRZ (euro)	60.000,00	80.000,00	-
Data DAT (mesi)	1	4	0
Superficie principale SEL (mq)	64,90	160,60	97,10
Superficie secondaria SUP _{BAL} (mq)	11,60	19,30	7,60
Superficie accessoria SUP _{GAR} (mq)	23,30	0,00	0,00
Superficie secondaria SUP _{EST} (mq)	0,00	34,90	0,00
Livello di piano LIV (n)	1	1	2
Stato di manutenzione STM (0-1)	1	0	1

FASE_4_tabella degli indici mercantili

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	- 0,030
Rapporto mercantile superficie balconi	0,35
Rapporto mercantile superficie garage	1,20
Rapporto mercantile area esterna	0,05
Saggio del livello di piano	0,025
Costo intervento manutenzione da livello 0 (scarso) a livello 1 (mediocre)	17.000,00

FASE_5_analisi 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:

$$p_1 \text{ (DAT)} = 60.000,00 \cdot 0,030 / 12 = 150,00 \text{ euro/mese;}$$

$$p_2 \text{ (DAT)} = 80.000,00 \cdot 0,030 / 12 = 200,00 \text{ euro/mese.}$$

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale rilevato sull'indice dei prezzi delle abitazioni riferite al 2023 rispetto al 2022 (fonte: OMI).

- **Superficie principale (SEL):** le superfici degli immobili si possono distinguere in (i) superficie *principale*, relativa alla superficie di maggior importanza dell'immobile e (ii) superfici *secondarie e/o accessorie* concernenti le superfici annesse relative ai balconi, etc. Il prezzo medio marginale è calcolato rispetto alla superficie commerciale ricavata dalle misurazioni rilevate per il *subject* e rispetto alle superfici ricavate dalle planimetrie catastali del comparabile 1 e del comparabile 2:

$$p_1(SEL) = \frac{60.000,00}{(64,90 + 0,35 \cdot 11,60 + 1,20 \cdot 23,30 + 0,05 \cdot 0,00)} = 619,20 \text{ euro/mq.}$$

$$p_2(SEL) = \frac{80.000,00}{(160,60 + 0,35 \cdot 19,30 + 1,20 \cdot 0,00 + 0,05 \cdot 34,90)} = 473,10 \text{ euro/mq.}$$

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi appena calcolati in quanto si considera il rapporto di posizione minore dell'unità¹⁰:

$$p_{SEL} = 473,10 \text{ €/mq}$$

- **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:

$$p(SUP_{BAL}) = 473,10 \cdot 0,35 = 165,58 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie accessoria box auto (SUP_{GAR}):** il prezzo marginale della superficie del box auto è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{GAR}) = 473,10 \cdot 1,20 = 567,72 \text{ euro/mq}$$

- **Superficie secondaria area esterna (SUP_{EST}):** il prezzo marginale della corte esterna indivisa è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(SUP_{EST}) = 473,10 \cdot 0,05 = 23,66 \text{ euro/mq}$$

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

$$p_1(LIV) = 60.000,00 \cdot 0,025 = 1.500,00 \text{ euro/n}$$

$$p_2(LIV) = 80.000,00 \cdot 0,025 = 2.000,00 \text{ euro/n}$$

Il prezzo marginale si calcola in base alla stima del relativo rapporto mercantile in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerato che i piani alti sono più apprezzati per maggior luce e insolazione.

¹⁰ Il rapporto di posizione presenta complessità di calcolo, si sceglie quindi il minore dei due ponendosi in una situazione più conservativa.

- **Stato di manutenzione (STM):** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello a quello successivo. La distinzione dei livelli di manutenzione (0 = scarso; 1 = mediocre) è dettata dal fatto che i due comparabili presenterebbero livelli differenti di manutenzione come si è indotti a ritenere dal prezzo di vendita in rapporto alla superficie compravenduta o desumere dallo stato d'uso e conservazione e/o dalle altre informazioni contenute all'interno degli atti di compravendita come i dati presenti nelle allegate certificazioni energetiche (APE) circa: gli interventi di ristrutturazione raccomandati, la presenza o assenza degli impianti di climatizzazione invernale, la data di edificazione, la necessità di manutenzione straordinaria e/o ordinaria del fabbricato, etc. Pertanto, si può ritenere che un costo ragionevole per il passaggio dal livello 0 (scarso) a 1 (mediocre) possa sinteticamente stimarsi in 17.000,00.

FASE_6 tabella di valutazione

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

Prezzo caratteristiche	<u>COMPARABILE n. 1</u>	<u>COMPARABILE n. 2</u>
PRZ (euro)	60.000,00 €	80.000,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 1) \cdot 150,00 = - 150,00 \text{ €}$	$(0 - 4) \cdot 200,00 = - 800,00 \text{ €}$
S.E.L. (mq)	$(97,10 - 64,90) \cdot 473,10 = 15.233,82 \text{ €}$	$(97,10 - 160,60) \cdot 473,10 = - 30.041,85 \text{ €}$
SUP _{BAL} (mq)	$(7,60 - 11,60) \cdot 165,58 = - 662,32 \text{ €}$	$(7,60 - 19,30) \cdot 165,58 = - 1.937,29 \text{ €}$
SUP _{GAR} (mq)	$(0,00 - 23,30) \cdot 567,72 = - 13.227,88 \text{ €}$	$(0,00 - 0,00) \cdot 567,72 = 0,00 \text{ €}$
SUP _{EST} (mq)	$(0,00 - 0,00) \cdot 23,66 = 0,00 \text{ €}$	$(0,00 - 34,90) \cdot 23,66 = - 825,73 \text{ €}$
LIV (n)	$(2 - 1) \cdot 1.500,00 = 1.500,00 \text{ €}$	$(2 - 1) \cdot 2.000,00 = 2.000,00 \text{ €}$
STM (0-1)	$(1 - 1) \cdot 17.000,00 = 0,00 \text{ €}$	$(1 - 0) \cdot 17.000,00 = 17.000,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (euro)	62.693,62 €	65.395,13 €

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 per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, della differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Il procedimento MCA permette di eseguire il test di verifica dei prezzi corretti che si può basare sulla *divergenza* percentuale in valore assoluto *d%* che si determina nel seguente modo:

$$d\% = \left| \frac{65.395,13 - 62.693,62}{62.693,62} \right| \cdot 100 = 4,3090\% < 3/5\%$$

La verifica incentrata sulla divergenza in valore assoluto si ritiene superata se il valore percentuale “d%” non eccede il 3% o il 5% a seconda della variabilità originaria degli immobili di confronto, nel caso in esame la verifica può dirsi superata.

Si conclude con la determinazione del valore di stima dell’immobile da valutare (*subject*), rappresentato dalla media dei valori dei prezzi corretti secondo il principio di equa probabilità¹¹, ovvero ciascun prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\text{Valore di stima} = \frac{65.395,13 + 62.693,62}{2} = 62.695,62 \text{ euro}$$

Pertanto, il valore di mercato più probabile dell’immobile oggetto di stima è:

€ 62.700,00

Foglio 60, Particella 6221, SUB 10 (abitazione di tipo economico)

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.

Si indica l’opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto. Dopo la valutazione si apportano le dovute decurtazioni per dar luogo alla fiscalizzazione degli abusi edilizi e regolarizzazione catastale, per tenere conto dello stato d’uso e manutenzione e della riduzione del 15 % per l’assenza della garanzia per vizi occulti. Si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (**prezzo-base d’asta**) per il lotto unico.

LOTTO UNICO – Bene 01

Abitazione di tipo economico in appartamento al piano secondo.

Comune di Paternò (CT), Via Alessandro Volta, 3.

FG. 60 – PART.LLA 6221 – SUB 10

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo ai debitori esecutati relativi ad un appartamento ad uso abitazione di tipo economico ubicato al piano secondo di un edificio plurifamiliare su quattro livelli di piano fuori terra e copertura a falde. L’abitazione è composta da tre vani e due accessori: cucina abitabile e bagno/lavanderia.
- La distribuzione degli ambienti interni è:
ingresso su soggiorno, da destra, in sequenza: cucina abitabile in comunicazione diretta con bagno/lavanderia, camera da letto padronale e cameretta da letto, l’appartamento è dotato di unico balcone su cui affacciano le due camere da letto. Altezza utile variabile da **m 2,95 a m 3,05**;

¹¹ Ibidem.

L'abitazione di tipo economico in appartamento sviluppa:

una superficie esterna lorda (SEL) di **97,10 mq** circa; una superficie interna lorda (SIL) di **81,90 mq** circa; una superficie calpestabile netta (superficie interna netta SIN) di **79,40 mq** circa; l'unico balcone ha una superficie lorda complessiva di **7,60 mq**.

Totale superficie commerciale abitazione ai fini della vendita di 99,80 mq.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò (CT):
Foglio 60, Particella 6221, Sub 10 Indirizzo: Via Alessandro Volta n. 3, Piano secondo. Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale totale 84 m², escluse aree scoperte 81 m², Rendita Catastale 155,45 euro. (Escluso dall'identificazione il vano bagno/lavanderia comunque in vendita¹²);
- Confini:
sud: con area libera su Via Giulio Cesare;
ovest: con altrui proprietà, ditte particelle 259 e 3035;
nord: con altrui proprietà, ditte particelle 3035 e 246;
est: con unità immobiliare ditta particella 6221, sub 2 (abitazione medesimo piano).
- In centro storico lato sudest. Servizi pubblici e scuole, attività commerciali di vicinato e anche artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti. Caratteristiche delle zone limitrofe analoghe.
- Occupato dal nucleo familiare dei debitori esecutati.
- Particolari rilevanti ai fini della vendita:** i seguenti oneri sono a carico dell'aggiudicatario e risultano decurtati dal valore di mercato stimato. Si riferiscono, in sostanza, ai costi da sostenere per la fiscalizzazione urbanistico-edilizia, regolarizzazione catastale e interventi di manutenzione straordinaria.

LOTTO UNICO (BENE N° 01)	Oneri fiscalizzazione urbanistico-edilizia			
	Costi definizione sanzione pecuniaria abusi edilizi ex art. 33, c. 2 d.P.R. 380/01		19.000,00 €	
	Costo regolarizzazione catastale		700,00 €	
	Oneri stato d'uso e conservazione/manutenzione			
	Costo intervento di manutenzione straordinaria		6.000,00 €	
Destinazione residenziale	Superficie commerciale mq 99,80	Valore unitario 628,26 €/mq	Valore stimato	
			€ 62.700,00	—
<u>Decurtazione per gli oneri a carico dell'acquirente</u>	oneri fiscalizzazione urbanistico-edilizia:		€ 19.000,00	—
	oneri regolarizzazione catastale:		€ 700,00	—
	oneri stato d'uso e manutenzione:		€ 6.000,00	=
	valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 37.000,00	—
<u>Decurtazione per assenza garanzia vizi occulti</u>	15% del valore di stima € 62.700,00:		€ 9.405,00	=
Valore di vendita giudiziaria:			€ 27.595,00	
PREZZO BASE D'ASTA (cifra tonda):			€ 27.600,00	

- VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA):**
stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale pari al **15%** del valore stimato si fissa il **prezzo-base a:**

27.600,00 € (euro ventisettemilaseicento/00).

¹² L'identificazione catastale non tiene conto del vano bagno/lavanderia attualmente censito nell'u.i.u. confinante: fg. 60, part. 6221, sub 2.



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);
- titoli di provenienza (allegato TP);
- ispezioni ipotecarie (allegato IP);
- visure, estratto di mappa, elenco immobili e planimetria catastale (allegato CAT);
- stralcio PRG e Norme di Attuazione (allegato PRG);
- licenze edilizie, elaborati di progetto (allegato UTC);
- rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente (allegato RP);
- mappa comparabili "1" e "2" (allegato MC);
- comparabili 1 e 2: atto Rep. 93218 e atto Rep. 1178 (allegato AC);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-377-2022_Foto);
- cartella contenente file destinati alla pubblicazione (CATANIA-377-2022_Privacy).

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.*

Trattasi di bene immobile pignorato per l'intero di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

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 prossima. 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.*

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota, ma di un bene immobile pignorato per l'intera quota in capo ai proprietari debitori esecutati.

SCHEMA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario
relativa all'immobile pignorato oggetto di Esecuzione Forzata

Procedura esecutiva n. 377/2022 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Localizzazione	Via Alessandro Volta, 3 – Paternò (CT)							
Diritto reale	Bene immobile in piena proprietà (1/1) dei debitori eseguiti							
Beni	Appartamento in edificio plurifamiliare di tipo economico							
Destinazione d'uso	Residenziale							
Stato di conservazione	Sufficiente							
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita
LOTTO UNICO - Bene 01 (u.i.u. piano 2°)	60	6221	10	A/3	2	3,5	84 m ²	155,45 €
Conformità urbanistico/edilizia	Difforme: non regolarizzabile: fiscalizzabile							
Situazione catastale	Difforme, da regolarizzare							
Agibilità/abitabilità	Non presente, priva dei requisiti per il rilascio							
Provenienza	Atto traslativo tra vivi							
Stato di occupazione	Occupato dal nucleo familiare dei debitori eseguiti							
Pignoramento	Diritti di piena proprietà 1/1 in capo ai debitori eseguiti							

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, Bene n° 01: foglio 60 – particella 6221 – sub 10 (abitazione di tipo economico)

Oneri a carico acquirente (in detrazione)	Oneri fiscalizzazione urbanistico-edilizia:	€ 19.000,00
	Oneri regolarizzazione catastale:	€ 700,00
	Oneri stato d'uso e manutenzione:	€ 6.000,00
Diritti a favore acquirente	Riduzione per vizi occulti, etc. (15 % del valore stimato):	€ 9.405,00
Superficie commerciale	m ² 99,80	
Valore unitario al m²	€ 628,26	
Valore di mercato	€ 62.700,00	
Valore unitario al m² ribassato	€ 276,55	
Prezzo base d'asta	€ 27.600,00 (euro ventisette milaseicento/00)	

La presente relazione estimativa giudiziaria, costituita da un numero di 30 pagine compreso frontespizio, all'interno della BUSTA telematica di deposito composta da:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE_377_2022_perizia_incensurata*;
- Cartella denominata *CATANIA-377-2022_Allegati* al cui interno si trovano:
 - perizia in formato docx;
 - 10 allegati contenenti complessivamente 86 file suddivisi in 14 cartelle;
 - 1 cartella contenente totale 36 foto denominata *CATANIA-377-2022_Foto*;
 - cartella denominata *CATANIA-377-2022_Privacy* contenente *perizia in formato privacy e planimetria catastale, estratto di mappa, elenco immobili, planimetria elaborata dallo scrivente*;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. Si ringrazia la Giudice dott.ssa Maria Angela Chisari per la fiducia riposta.

Belpasso (CT), li 27 luglio 2024

Firmato digitalmente

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alfio Distefano



Bibliografia

- A.A.V.V. (2022), *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 - Comprensivi degli 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: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis (2019), *La Giusta Esecuzione – Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- 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 degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- M. Parrino (2020), *Il Tecnico Forense – Consigli e strategie per il consulente di successo*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma.
- M. Simonotti (2019), *Valutazione Immobiliare Standard / NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione.
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.
- M. Simonotti (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Flaccovio editore, Palermo.

Sitografia

- 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: 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 trimestre 2024* (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 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 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