

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE® *Sesta Sezione Civile*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 753/2022 R.G.Es.

Relazione Estimativa Giudiziaria (REG) relativa agl'immobili pignorati
oggetto di esecuzione forzata.

Promossa da:

Nei confronti di:

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Esperto stimatore: ing. Alfio DISTEFANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ING. ALFIO DISTEFANO

CONSULENTE TECNICO

Via San Giuseppe, 19 – 95032 Belpasso (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sommario



Frontespizio

Sommario

Premessa

Quesito a.

" b.

" c.

" d.

" e.

" f.

" g.

" h.

" i.

" j.

" k.

" l.

" m.

" n.

" o.

" p.

" q.

Scheda riepilogativa

Bibliografia e sitografia

2

3

4

5

6

6

7

7

10

11

12

14

16

17

21

41

43

44

44

45

47



Premessa

L'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari nel **procedimento esecutivo immobiliare n. 753/2022 R.G. Esec. con decreto di nomina del 10 luglio 2024** conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo Unico Nazionale al n° 46 di iscrizione, già iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n° 4321 – l'incarico di perizia Immobiliare ai fini della stima del valore di mercato dei beni immobili pignorati.

Dopo l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data **15 luglio 2024**, si è provveduto a fissare l'inizio formale delle operazioni peritali convocando le parti secondo la seguente tempistica:

✱ **giorno 17 settembre 2024 ore 9:30 a.m. in Adrano (CT), Via De Roberto snc, c.da Fogliuta.**

È stata data comunicazione al creditore procedente tramite PEC e ai terzi proprietari esegutati mediante raccomandate A/R numeri 200632423539 e 200632423540, regolarmente consegnate (cfr. allegato CS).

A ridosso della data fissata per l'accesso ai luoghi, il sottoscritto è stato contattato dal procuratore di uno dei debitori originari, il quale ha comunicato che, con sentenza n. 3232 del 26 giugno 2024 emessa dalla Terza Sezione Civile del Tribunale di Catania, è stata revocata nei confronti del creditore l'efficacia dell'atto pubblico di trasferimento agli attuali terzi proprietari esegutati degli immobili oggetto della presente consulenza estimativa. In tale circostanza, si è appreso, inoltre, dell'esistenza di un procedimento di liquidazione giudiziale in fase decisionale, conclusosi poi con la sentenza n. 260 del 3 ottobre 2024, che ha riguardato uno dei due debitori terzi datori di ipoteca e rappresentanti legali della società [REDACTED], dichiarata fallita dal Tribunale di Catania nel 2021. In attesa dell'emissione della sentenza n. 260/2024, il procuratore ha comunicato all'esperto l'indisponibilità della parte esegutata a collaborare nelle operazioni peritali.

Tuttavia, in assenza di un provvedimento espresso di sospensione da parte del Giudice dell'Esecuzione, e conformemente alle *Raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/REV*, il sopralluogo è stato comunque regolarmente effettuato, nella prima sessione del **17 settembre 2024**, in assenza dei terzi proprietari esegutati (cfr. allegato VS).

In seguito all'istanza di costituzione volontaria della parte debitrice presentata il 14 ottobre 2024, in data **21 ottobre 2024** è stata notificata allo scrivente esperto, tramite PEC, la sospensione delle operazioni peritali disposta dal G.E. in data 18 ottobre 2024, con conferma dell'udienza già fissata per il 17 febbraio 2025. Successivamente, nell'udienza del 23 giugno 2025, il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni affidate al sottoscritto consulente, in conformità all'ordinanza emessa il 10 luglio 2024 e notificata il 12 luglio 2024, rinviando la decisione in merito alla vendita all'udienza del 15 dicembre 2025.

Il giorno 31 luglio 2025 sono state riprese le attività peritali, convocando le parti tramite PEC (cfr. allegato CS), scegliendo una finestra climatica favorevole dopo un periodo di caldo intenso. Nel giorno e orario stabiliti è stato effettuato l'accesso presso i luoghi del pignoramento alla presenza dei debitori garanti della società di costruzione dichiarata fallita. Grazie alla collaborazione delle parti, sono stati rilevati due fabbricati residenziali incompleti; il rilievo si è concluso il 1° agosto 2025.

In data 22 e 24 settembre 2025, il sottoscritto ha inoltre svolto un'ulteriore visita di sopralluogo volta all'analisi dell'appezzamento di terreno su cui sorgono i fabbricati, costituito dalle particelle catastali oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti una ricognizione dettagliata del terreno e rilevamenti fotografici (cfr. allegato VS).

In occasione di ciascun accesso erano presenti i debitori, i quali hanno costantemente dimostrato piena collaborazione e disponibilità nello svolgimento delle operazioni peritali, fornendo informazioni utili alla valutazione degli immobili pignorati. È stato possibile eseguire rilievi metrici sia interni che esterni ai fabbricati, nonché documentare lo stato dei luoghi mediante rilievi fotografici, consentendo il confronto con la documentazione già disponibile. Tuttavia, la complessità dell'incarico ha determinato un prolungamento delle attività di sopralluogo, rallentando conseguentemente la redazione della presente consulenza estimativa giudiziaria e rendendo necessaria una proroga dei termini per il deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.

Di seguito le risposte ai quesiti contenuti all'interno del mandato.

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

Con atto di pignoramento rep. n. 3690 notificato in data 10.12.2022 il creditore sottopose a pignoramento il diritto immobiliare spettante al terzo (all'epoca proprietario) per l'intera piena proprietà su gl'immobili così identificati, in calce:

"appezzamento di terreno (costituente le particelle 107, 137, 140, 359 e 360) sito nel territorio del Comune di Adrano, contrada "Fogliuta" della superfice catastale di are 73 e centiare 13 (Are 73.13), e per quanto effettivamente misura, con insistente fabbricato terrano allo stato diruto (costituente la particella 2419 del foglio 75), confinante nell'insieme con strada, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo migliori ed attuali confini. Al Catasto terreni del Comune di Adrano al foglio 75, particelle:

- 107, Chiusa, classe 2, Are 12.73, R.D. 9,53, R.A. Euro 5,26;
- 137, Sem. Irr. Arb., classe 3, Are 07.00, R.D. Euro 5,42, R.A. 2,89;
- 140, Chiusa, Classe 1, Are 40.70, R.D.39,94, R.A. Euro 24,17;
- 359, Orto Irrig., Classe 3, Are 06.80, R.D. Euro 10,47, R.A. Euro 2,99;
- 360, sem. Arb. Irr., Classe 3, Are 05.90, R.D. Euro 4,57, R.A. Euro 2,44,

Al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 75, particella: 2419, contrada Fogliuta, Piano T, unità collabenti."

Dall'analisi della documentazione agli atti, emerge che i documenti presentati dal creditore precedente individuano con precisione i beni oggetto di pignoramento e risultano conformi alle informazioni catastali; inoltre, i confini sono stati correttamente riportati nell'atto di pignoramento. Dai sopralluoghi eseguiti si rileva quanto segue. L'accesso all'appezzamento di terreno oggetto della presente consulenza avviene dalla

via De Roberto tramite un cancello carrabile in ferro ubicato sul lato nord; il confine orientale è adiacente a proprietà di terzi, mentre i lati ovest e sud confinano sia con ulteriori proprietà dei debitori che con altri soggetti terzi.

Il fabbricato diruto è stato completamente demolito e al suo posto sono stati parzialmente edificati due nuovi fabbricati residenziali, allo stato incompleti e privi di finiture e impianti: uno sorge nell'area originaria, mentre il secondo è situato leggermente più a sud. Entrambi gli immobili si sviluppano su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo sottotetto). Lungo il perimetro del lotto sono presenti alberature ornamentali di ulivo e pino, accompagnate da un sistema di irrigazione dedicato.

Nell'area meridionale del terreno pignorato si trova un locale tecnico destinato alla protezione del pozzo di emungimento della falda acquifera e delle relative apparecchiature. All'esterno, adiacenti al locale tecnico, sono collocate ampie vasche in polipropilene per la raccolta dell'acqua, dotate di elettropompa. Sul terreno risultano inoltre presenti materiali da cantiere edile distribuiti in vari punti.

La delimitazione dei confini del terreno pignorato risulta parzialmente individuabile, poiché la proprietà confina catastalmente con altre particelle non oggetto della presente relazione che, di fatto, appaiono annessi in tutto o in parte all'appezzamento medesimo, il quale risulta circondato da elevati muri di cinta che ne definiscono un perimetro chiuso e continuo. In sintesi, nell'area del terreno pignorato risultano costruite due villette singole allo stato incompleto; l'intero appezzamento è racchiuso da robusti muri di confine che includono anche una porzione significativa di terreno non pignorato.

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra i dati presenti nella documentazione del fascicolo e quelli registrati presso il catasto, riscontrando una conformità parziale rispetto ai rilievi effettuati in loco, in ragione della presenza di due unità immobiliari non censite al catasto. Si segnala inoltre, in alcuni punti, lo sconfinamento su proprietà terze oppure l'arretramento rispetto al confine.

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

I dati relativi alle generalità, agli immobili e ai soggetti presenti nella nota di trascrizione del pignoramento n. 53 del 24.01.2023 ai numeri 3180/2490 coincidono con quelli rilevabili nell'atto di pignoramento. Nella suddetta nota, l'intera quota pignorata è correttamente attribuita al terzo proprietario, titolare in comunione legale con il coniuge (cfr. allegato AS), nella qualità di esecutati; ciò in quanto, alla data della trascrizione, non era ancora stata pubblicata la sentenza n. 3232/2024 del Tribunale di Catania che disponeva la ricognizione dei diritti immobiliari pignorati in capo ai debitori originari, datori di ipoteca e precedentemente rappresentanti legali nonché garanti dell'impresa edile successivamente dichiarata fallita. Pertanto, il pignoramento ha riguardato correttamente la quota di intera proprietà dei beni immobili spettante, in quel momento, agli esecutati terzi proprietari.

In via generale, il pignoramento incide sul diritto di piena proprietà in ragione di ½ ciascuno spettante agli originari debitori terzi datori di ipoteca, come da contratto di mutuo fondiario repertorio e raccolta n.

7198/4850 del 22.03.2016, a seguito del quale venne iscritta ipoteca volontaria il 24.03.2016 ai numeri 10949/1241 sull'appezzamento di terreno oggetto della presente consulenza estimativa giudiziaria.

Il Conservatore ha apposto menzione negativa ai sensi dell'art. 561 c.p.c., riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

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.

Gli immobili risultano pignorati al terzo esecutato che, al momento, ne era proprietario in comunione legale dei beni, in virtù di **atto traslativo inter vivos** stipulato davanti al notaio Messina Sebastiano di Catania (CT) il 14.02.2022, repertorio e raccolta nn. 7807/5520, **trascritto il 18.02.2022 ai nn. 7077/5264**. Con la sentenza n. 3232/2024 è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto traslativo ai sensi dell'art. 2901 del codice civile; pertanto, alla data odierna, gli immobili sono tornati di piena ed esclusiva proprietà dei debitori – terzi datori di ipoteca e garanti legali dell'impresa edile mutuataria – ciascuno titolare **della quota di ½ indiviso**, in virtù di **atto traslativo inter vivos** stipulato innanzi al notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata di Catania (CT) il 16.12.2011, repertorio e raccolta nn. 77/66, **trascritto il 28.12.2011 ai nn. 66150/49337**.

Al momento della stipula dell'atto di compravendita, uno dei due debitori risultava coniugato in regime di separazione dei beni, mentre l'altro dichiarava stato civile libero; non si rilevano altri comproprietari.

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 relative al ventennio precedente alla data del pignoramento è stata verificata. L'appezzamento di terreno situato in contrada Fogliuta ad Adrano (CT), Via De Roberto snc, identificato nel Catasto Terreni al foglio **75**, particelle **107 – 137 – 140 – 359 – 360**, nonché il fabbricato diruto censito nel Catasto Fabbricati al foglio **75**, particella **2419** (già particella 108 del catasto terreni) che risulta demolito per consentire la costruzione di due edifici civili ancora non accatastati, a seguito della sentenza n. 3232/2024 tornano in piena ed esclusiva proprietà dei debitori datori di ipoteca garanti della società fallita, poiché sono pervenuti agli stessi:

- in virtù di atto di compravendita del 16.12.2011 numero di repertorio e raccolta 77/66 ai rogiti del notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata di Catania (CT), **trascritto in data 28.12.2011 ai nn. 66150/49337 per la quota indivisa di ½** [REDACTED], al quale la piena ed esclusiva proprietà pervenne:
- in virtù di atto di accettazione tacita di eredità del 16.12.2011 numero di repertorio e raccolta 77/66 ai rogiti del notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata di Catania (CT), **trascritto in data 28.12.2011 ai nn. 66149/49336 per la quota di intera piena proprietà come bene personale in successione in**

morte [redacted] reperto-
rio n. 14/2754 reg.ta in Catania il 03.03.1993, **trascritta in data 16.03.2002 ai nn. 10174/7754**, alla quale la piena ed esclusiva proprietà pervenne:

- in virtù di dichiarazione di successione [redacted]
[redacted] denuncia n. 60 vol. n. 169 reg.ta in Adrano il 18.06.1971, **trascritta in data 23.11.1971 ai nn. 42379/34527** per la **quota di intera piena proprietà** del tratto di terreno al Fg. 75 part.Illa 107 e del fabbricato rurale al Fg. 75 part.Illa 108 (poi part.Illa 2419 del catasto fabbricati);
- in virtù di atto di donazione del 05.02.1939 ai rogiti del notaio Lo Re Francesco di Catania (CT), **trascritto in data 22.02.1939 ai nn. 4763/3839** per la **quota intera di piena proprietà** da potere di:
 - [redacted], per il diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno del tratto di terreno al Fg. 75 part.Ille 136^c, 137^a e 137^c (poi part.Ille 137, 359 e 360, con voltura n. 1167 del 09.08.1939);
 - [redacted], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 del tratto di terreno al Fg. 75 part.Illa 140.

Si allega il titolo telematico di trasferimento revocato n. part. 5264 del 2022, presente nella banca dati dei R.R.I.I. (cfr. allegato TT), unitamente al titolo di provenienza dei debitori n. part. 49337 del 2011 (cfr. allegato TP). È stata inoltre reperita la nota di trascrizione n. part. 34527 del 1971 relativa alla successione, nonché l'atto di donazione n. part. 3839 del 1939 (cfr. allegato TD), ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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 allegata alla procedura esecutiva risulta completa; tuttavia, si rileva che la relazione notarile depositata non indica, tra le formalità pregiudizievoli, l'esistenza dell'ipoteca giudiziale part. n. 755 del 18.02.2022. Non si evidenziano comunque elementi tali da richiedere un'integrazione documentale al creditore procedente.

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

Nel ventennio precedente il 24.01.2023, data di trascrizione dell'atto di pignoramento, alle date di ispezioni ipotecarie (cfr. allegato IP) effettuate dallo scrivente il 31.08.2024 e il 07.08.2025 sui beni immobili in oggetto **insistono**, fra l'altro, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli i cui estremi sono i seguenti:

➤ **TRASCRIZIONE del 18.01.2013 – Reg. Particolare n. 3084 Reg. Generale n. 3556**

Pubblico ufficiale: Comune di Adrano (CT), Repertorio n. 90/2012 del 24/12/2012

Atto pubblico amministrativo: Concessione edilizia

soggetti a favore:

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 50/100;

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 50/100.

soggetto contro:

- Comune di Adrano (CT) c.f. 80001490871, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100.

➤ **ISCRIZIONE del 24.03.2016 – Reg. Particolare n. 1241 Reg. Generale n. 10949**

Pubblico ufficiale: Notaio Balestrazzi Giuseppe, Repertorio n. 7198/4850 del 22.03.2016

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 320.000,00
(sorte capitale € 200.000,00)

soggetto a favore:

- Creditore ipotecario Credito Etneo - Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa c.f. 03724410877,
con sede Catania (CT), 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 1/2 in regime di separazione di beni;

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n.
1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni;

- [REDACTED], con sede Tremestieri Etneo (CT).

➤ **ISCRIZIONE del 18.02.2022 – Reg. Particolare n. 755 Reg. Generale n. 6953**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 77/2022 del 01.01.2022

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo, per un totale di € 800.000,00 (sorte capitale €
671.236,63)

soggetto a favore:

FIDIMED Società Cooperativa di Garanzia Collettiva dei Fidi c.f. 00730360823, con sede Palermo (PA),
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro:

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2;

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di pro-
prietà per la quota di 1/2.

➤ **TRASCRIZIONE del 19.05.2022 – Reg. Particolare n. 16822 Reg. Generale n. 22117**

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Catania, Repertorio 8903/2022 del 03.05.2022

Domanda giudiziale: derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

soggetto a favore:

- Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa c.f. 03724410877, con sede Catania
(CT), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di - per la quota di -.

soggetti contro:

Procedura esecutiva n. 753/2022 R.G.E. – Tribunale ordinario di Catania – VI Sez. Civ. – G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di - per la quota di -;

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di - per la quota di -;

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di - per la quota di -.

➤ **DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 20.12.2024 – Reg. Part. n. 7297 Reg. Gen. n. 61059**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 3232/2022 del 26.06.2024

Annotazione a trascrizione: **formalità di riferimento trascrizione del 18.02.2022 n. part. 5264**

tipo di annotazione: *inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c.*

soggetto a favore (come nella formalità originaria ai nn. 7077/5264 del 18.02.2022):

- [REDACTED]

soggetti contro (come nella formalità originaria ai nn. 7077/5264 del 18.02.2022):

- [REDACTED];

- [REDACTED].

➤ **TRASCRIZIONE del 24.01.2023 – Reg. Particolare n. 2490 Reg. Generale n. 3180**

Pubblico ufficiale: UNEP Corte di Appello di Catania, Repertorio n. 3690 del 10.12.2022

atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili* (il pignoramento è da intendersi sino all'importo di € 143.023,06 oltre interessi convenzionali e di mora [REDACTED])

[REDACTED], fino al soddisfo, spese di notifica e successive occorrenze sino all'integrale recupero del credito)

soggetto a favore:

- *Credito Etneo - Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa A.r.l. c.f. 03724410877, con sede Catania (CT), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

soggetto contro:

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale;

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

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

■ **ISCRIZIONE del 24.03.2016 – Reg. Particolare n. 1241 Reg. Generale n. 10949**

(ipoteca volontaria – titolo di mutuo per cui si procede);

■ **ISCRIZIONE del 18.02.2022 – Reg. Particolare n. 755 Reg. Generale n. 6953**

(ipoteca giudiziale);

■ **TRASCRIZIONE del 24.01.2023 – Reg. Particolare n. 2490 Reg. Generale n. 3180**

(pignoramento per cui si procede).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

UNITÀ IMMOBILIARI CATASTO TERRENI:

▪ **Identificativi e classamento:**

Foglio 75 - Part. 107 - Qualità chiusa - Classe 2 - Superficie: 1.273 m² - R. Dom. 9,53 € - R. Agr. 5,26 €

▪ **Identificativi e classamento:**

Foglio 75 - Part. 137 - Qualità sem. irr. arb. - Classe 3 - Superficie: 700 m² - R. Dom. 5,42 € - R. Agr. 2,89 €

▪ **Identificativi e classamento:**

Foglio 75 - Part. 140 - Qualità chiusa - Classe 1 - Superficie: 4.070 m² - R. Dom. 39,94 € - R. Agr. 24,17 €

▪ **Identificativi e classamento:**

Foglio 75 - Part. 359 - Qualità orto irrig. - Classe 3 - Superficie: 680 m² - R. Dom. 10,47 € - R. Agr. 2,99 €

▪ **Identificativi e classamento:**

Foglio 75 - Part. 360 - Qualità sem. arb. irrig. - Classe 3 - Superficie: 590 m² - R. Dom. 4,57 € - R. Agr. 2,44 €

Indirizzo:

Comune di Adrano (CT)

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].

UNITÀ IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI:

▪ **Identificativo e classamento:**

Foglio 75 - Part. 2419 - Cat. F/2 - Qualità ente urbano (fabbr. rurale) - Sup. 61 m² - R. Dom. 0,00 € - R. Agr. 0,00 €

Indirizzo:

Contrada Fogliuta, snc Piano Terra, Comune di Adrano (CT)

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].

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizi Catastali, non risulta depositata alcuna planimetria catastale relativa al fabbricato rurale oggetto di indagine. È tuttavia presente l'elenco degli immobili e, in particolare, l'elaborato planimetrico che identifica l'immobile come unità collabente. Sono stati acquisiti

sia l'estratto di mappa attuale sia quello d'impianto delle particelle di terreno costituenti l'appezzamento interessato dal procedimento di pignoramento (cfr. allegato CAT).

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si rileva l'assenza di denuncia catastale per i due fabbricati ad uso abitativo presenti sul terreno in esame. Pur risultando attualmente incompleti e non produttivi di reddito ai fini fiscali, tali fabbricati potrebbero essere censiti come *unità in corso di costruzione* nella categoria catastale F/3, esclusivamente per finalità inventariali.

L'estratto di mappa attualmente presente nella banca dati catastale, confrontato mediante sovrapposizione con le mappe di impianto risalenti agli anni Trenta del Novecento, evidenzia una corretta rappresentazione grafica dei confini di proprietà (cfr. allegato IMP). Tuttavia, nella realtà, il tratto di terreno oggetto di analisi è delimitato da muri in pietrame lavico che, in diversi punti, non coincidono con i confini certi stabiliti sia dall'estratto attuale sia dalle mappe catastali d'impianto. La delimitazione in pietrame lavico dell'appezzamento, realizzata appositamente durante la costruzione delle due unità abitative singole, comprende integralmente al suo interno le particelle non pignorate (part. l. 553 e 361) e ingloba parzialmente ulteriori segmenti di terreno appartenenti alle particelle 162 e 395. Più in generale, la recinzione non segue fedelmente i confini catastali rappresentati nelle mappe: i muri di confine presentano infatti, seppur lievi ma ricorrenti, sconfinamenti su proprietà adiacenti oppure arretramenti rispetto ai limiti di proprietà (cfr. allegato ORT).

In definitiva, si rileva una discrepanza tra quanto riportato nei dati catastali e lo stato effettivo dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi. È emersa la presenza di due edifici non dichiarati al catasto e il perimetro murario che delimita le aree esterne non coincide con quello delle particelle pignorate, come graficamente rappresentato sulle mappe ufficiali. Non si ritiene necessario procedere a una nuova denuncia poiché entrambi gli immobili risultano illegittimi sotto il profilo normativo. Le operazioni di trasformazione edilizia effettuate sulla porzione di territorio pignorato risultano difformi rispetto al titolo abilitativo rilasciato; pertanto, non è possibile conseguire la conformità catastale senza affrontare gli abusi edilizi rilevati, che non sono sanabili ai sensi del d.P.R. 380/01. Sarà responsabilità dell'aggiudicatario procedere al ripristino dello stato originario e presentare la nuova denuncia catastale ove necessario.

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

Come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0032419 del 10.09.2024, rilasciato dal Comune di Adrano, il lotto di terreno, identificato al **NCEU, Catasto Terreni - foglio 75, particelle 107, 137, 140, 359, 360 e 2419**, è situato all'interno del Piano Regolatore Generale (approvato con D.A. 828/88 del 13 giugno 1988) in **Zona Territoriale Omogenea "E2 – Produttivo Agricolo Speciale"**. Tale classificazione comporta l'applicazione delle specifiche prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 67 del regolamento edilizio, riferite a una zona suburbana destinata principalmente alle colture pregiate di tipo orticolo. È pertanto necessario tutelare la destinazione d'uso prevista per queste aree, è ammesso l'ampliamento dei rustici preesistenti secondo un Indice di Fabbricazione di **0,01 mc/mq** (cfr. allegato CDU).

Sotto il profilo vincolistico, le particelle ricadono nell'ambito del "Paesaggio Locale 13a" del Piano Paesaggistico adottato con D.A. 31/Gab. del 03.10.2018 in aree con livello di tutela 1 ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A. Inoltre, la zona ricade nell'ambito di un sito d'interesse archeologico indicato con il n° 5 "Fogliuta" nella planimetria in scala 1/2000 del P.R.G.

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.

Gli edifici residenziali unifamiliari sono stati realizzati a partire dai primi anni Dieci. In data 14.05.2012 (prot. n. 15296), gli attuali proprietari hanno presentato domanda di concessione edilizia per l'esecuzione di opere nel territorio del Comune di Adrano (CT), relative al "Progetto di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione fabbricato per civile abitazione". Dopo aver acquisito i pareri necessari, tra cui quelli della Soprintendenza per i BB.CC.AA. (20.12.2012 prot. n. 24843-VIII e prot. n. 8003/U.O.X) e ottenuta l'Autorizzazione alla realizzazione dello scarico dei reflui (n. 184 del 21.12.2012), in data **24.12.2012 (Prat. Edil. n. 101/2012)** è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 90/2012** per la "demolizione di un edificio (part. 2419) e ricostruzione di due edifici con ampliamento della volumetria fino ad esaurimento dell'indice di fabbricabilità [...], nel fondo di C.da Fogliuta, identificato catastalmente al Fg. 75 P.lle 107, 137, 140, 359, 360 e 2419 del Comune di Adrano".

L'avvio dei lavori è stato comunicato il 18.07.2013 (prot. n. 25392), successivamente al deposito del progetto delle opere strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile effettuato il 17.07.2013 (prot. n. 250060, posizione n. 109417); l'Ufficio del Genio Civile, poi, si è espresso con provvedimento del 12.11.2013 (prot. n. 326847).

La comunicazione di fine lavori parziale, dopo una proroga richiesta il 04.08.2015 (prot. n. 22717), è avvenuta il 17.08.2016 (prot. n. 26301). La ditta titolare della **C.E. n. 90/2012** si è riservata di completare le opere residue tramite idonea SCIA e quant'altro necessario per rendere l'intervento conforme al progetto approvato.

In data 30.08.2017 (Prat. Edil. n. 105/2017), il Responsabile di Settore del Comune di Adrano ha rilasciato l'**Autorizzazione n. 12/2017** per l'esecuzione dei lavori relativi "all'escavazione di un pozzo e alle strutture connesse per la ricerca di acqua destinata ad uso domestico non potabile." (cfr. allegato CE).

In relazione al progetto autorizzato delle villette, sono state riscontrate significative difformità. Dai sopralluoghi effettuati, è emerso che entrambe le unità, nei livelli seminterrato, piano terra e primo, non risultano conformi alle previsioni del provvedimento abilitativo rilasciato (C.E. n. 90/2012). Inoltre, non risulta presentata alcuna istanza per il completamento delle opere avviate.

In relazione all'edificio edificato sul sedime del preesistente rudere demolito, si evidenzia quanto segue:

Il seminterrato, destinato a cantina e privo di intercapedine secondo il progetto originario (dimensioni circa 7,50 x 10,50 m) con adiacente garage (circa 3,30 x 5,50 m) e relativa corte esterna, è stato realizzato

invece con intercapedine, suddiviso in più ambienti dotati di servizi igienici e presenta dimensioni medie pari a circa 17,30 x 13,60 m, considerando la conformazione trapezoidale; senza garage e corte esterna.

Il piano terra, autorizzato in parte ad abitazione, in parte a portico (superfici rispettive di circa 7,50 x 9,00 m per l'abitazione e 3,30 x 9,00 m per il portico sovrastante il garage e la corte esterna) e locale tecnico, risulta realizzato con superficie di circa 9,10 x 10,90 m, una diversa distribuzione degli spazi interni, senza il portico e il locale tecnico previsto sul lato minore.

Il sottotetto, inizialmente non accessibile né dotato di aperture verso l'esterno e di dimensioni in pianta corrispondenti al piano terra come da progetto, nella realizzazione effettiva, la superficie è uguale al piano terra, è ora adibito ad uso abitativo, suddiviso in quattro ambienti con servizi e aperture sui prospetti. La copertura è a doppia falda spiovente come da progetto.

In relazione all'edificio edificato più a sud rispetto al primo, si evidenzia quanto segue:

Il seminterrato, destinato a cantina e privo di intercapedine secondo il progetto originario (dimensioni circa 10,50 x 7,50 m), con portico antistante, è stato realizzato invece con intercapedine, suddiviso in più ambienti dotati di servizi igienici e presenta dimensioni pari a circa 15,00 x 13,00 m, privo di portico antistante.

Il piano terra, autorizzato in parte ad abitazione (superficie di circa 9,00 x 7,50 m) e in parte a portico e locale tecnico previsto sul lato minore, risulta realizzato con superficie di circa 11,90 x 7,60 m, una diversa distribuzione degli spazi interni, con il portico di superficie dimezzata e senza il locale tecnico previsto.

Il sottotetto, inizialmente non accessibile né dotato di aperture verso l'esterno, di dimensioni in pianta corrispondenti al piano terra come da progetto, nella realizzazione effettiva ha una superficie di circa 13,60 x 7,60 m, è adibito ad uso abitativo, suddiviso in più ambienti con servizi e aperture sui prospetti. La copertura è a doppia falda spiovente come da progetto.

La sagoma, il sedime dei due fabbricati e le quote delle aree esterne immediatamente adiacenti risultano essere state modificate; inoltre, la posizione del primo edificio all'interno dell'area di pertinenza risulta variata, con un orientamento ruotato di 90 gradi rispetto a quanto previsto nell'elaborato autorizzato.

Si segnala inoltre la presenza in entrambi gli edifici di una scala interna che collega i tre livelli, in difformità rispetto al progetto approvato che prevedeva una scala esterna destinata esclusivamente al collegamento tra piano terra e seminterrato. Si registrano infine al piano terra e seminterrato variazioni nelle aperture esterne ed interne, conseguenti alla nuova distribuzione degli ambienti, mentre al piano sottotetto non erano previste. Si rilevano difformità regolamentari di tipo edilizio relative all'insufficiente rapporto aeroilluminante in alcuni locali sprovvisti di adeguate aperture verso l'esterno, in special modo, ai piani seminterrati e sottotetto.

Fatta salva la valutazione delle difformità relative a superficie e volume, nonché quelle connesse al mutamento d'uso dei piani seminterrati di entrambi gli edifici – nei quali la quota del piano di calpestio è stata abbassata di circa 20-30 cm rispetto al progetto originario, accompagnata da un rilevante ampliamento planivolumetrico di entrambi i livelli, con la conseguente trasformazione degli ambienti precedentemente destinati a scantinato con finalità accessoria in aree ad uso abitativo (non consentito dal P.R.G. vigente) –, né

tenendo conto delle differenti distribuzioni interne e delle conseguenti modifiche ai prospetti e neanche della rotazione dell'orientamento del primo edificio; prendendo come riferimento la sola superficie lorda fuori terra e l'altezza alla linea di gronda di ciascun edificio, si rileva una cubatura lorda complessiva pari a circa 953,80 mc, superiore di circa 400,30 mc rispetto alla volumetria assentita (553,50 mc). A titolo indicativo, una buona parte della superficie del portico e quella del locale tecnico sono state trasformate in superficie utile residenziale al fine di consentire l'ampliamento volumetrico delle unità abitative. E, ancora, l'altezza di entrambi gli edifici supera di circa 80 cm quella autorizzata dal titolo edilizio, con l'obiettivo di rendere abitabile il sottotetto, che diversamente non sarebbe stato utilizzabile come spazio residenziale.

Pertanto, la corretta qualificazione della natura e dell'entità degli abusi individuati trova riferimento nel comma 1 dell'articolo 31 del D.P.R. n. 380/2001, il quale stabilisce: *"Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile."* Gli immobili parzialmente completati presenti sul terreno oggetto di pignoramento risultano perciò integralmente difformi rispetto al titolo abilitativo rilasciato per diversa sagoma, prospetto, superficie e volume. Per la situazione appena descritta, non sono state presentate istanze di condono di alcun genere o di sanatoria ordinaria.

j) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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

Le villette sono in totale difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Adrano e presso la Soprintendenza ai BBCCAA del Comune di Catania.

L'aggiudicatario non ha facoltà di presentare istanze di condono ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (D.L. n. 269/03), così come recepita dalla normativa regionale, poiché gli immobili sono stati realizzati successivamente all'entrata in vigore dell'ultima normativa sul condono edilizio (legge 326/2003).

Non può venire in soccorso il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, cd. decreto "Salva Casa", convertito con la legge 24 luglio 2024, n. 105 e recepito nella Regione Sicilia (legge 18 novembre 2024, n. 27).

In riferimento alla sanatoria ordinaria, il quadro normativo attuale non lascia spazio ad un accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria ex art. 167 c. 4 D.lgs. 42/2004 per opere in totale difformità che avessero modificato volumi, sagoma o prospetti. Fatte salve le implicazioni per la presenza in zona del vincolo paesaggistico, l'applicazione *tout court* dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 risulta non fattibile, poiché gli immobili sono non conformi sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della costruzione che a quella attuale.

In materia di accertamento di conformità, si è riscontrata la possibilità di ricorrere all'istituto della cessione di cubatura tra fondi contigui e omogenei sotto il profilo urbanistico-edilizio, considerando che i debitori sono proprietari di alcune sezioni di terreno adiacenti al lotto oggetto di pignoramento. L'art. 22 della L.R. 16/2016 regola la cessione della cubatura edificabile propria di un fondo in favore di un altro fondo, la procedura richiede la verifica puntuale dei presupposti normativi e delle condizioni necessarie per l'applicazione corretta del trasferimento di volumetria. Tuttavia, nel caso di specie, sebbene sia consentito associare lo strumento della cessione delle cubature alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del d.P.R. 380/01, non si ritiene ammissibile invocare la cessione di cubatura o il trasferimento di volumetrie dalle particelle confinanti (alcune delle quali di proprietà dei debitori), verso le particelle pignorate. Alcuni indici/parametri massimi consentiti dal P.R.G. vigente, ad esempio l'altezza massima e il numero di piani fuori terra consentiti, non sono rispettati. Inoltre, il diritto edificatorio eventualmente trasferibile dal fondo limitrofo di proprietà degli originari debitori al fondo pignorato risulterebbe insufficiente a compensare l'incremento di cubatura realizzato in esubero.

A giudizio dello scrivente, non risulta applicabile l'istituto della cosiddetta "fiscalizzazione" degli abusi edilizi, disciplinato dagli articoli 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tale misura trova applicazione nei casi di ristrutturazione edilizia pesante su edifici preesistenti, ovvero per parziali difformità qualora le parti abusive siano comunque distinguibili dalla porzione legittima dell'edificio ritenuta conforme. Infatti, sul piano generale la fiscalizzazione non può essere estesa a interi fabbricati distinti e realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali considerato che la finalità dell'istituto giuridico consiste nel dimostrare l'impossibilità oggettiva di rimuovere le parti difformi senza compromettere la stabilità della parte regolarmente autorizzata che, nel caso in esame, non è riconoscibile né distinguibile (cfr. allegato DT).

Poiché si tratta di abusi non sanabili, non sussistono possibilità di regolarizzazione o sanatoria e le opere edificate sul terreno pignorato, compresa la recinzione dei muri di confine in pietrame lavico, sono soggette alle sanzioni demolitorie e/o ripristinatorie, oltre che pecuniarie in caso di inadempimento, come stabilito dall'art. 31 del d.P.R. 380/01. Al momento sugli immobili edificati sul fondo pignorato non risultano pendenti procedure amministrative o sanzionatorie, né sono state emesse ordinanze di demolizione o acquisizione da parte degli Enti Pubblici territoriali. Pur non essendoci elementi certi in tal senso non può escludersi in futuro l'emanazione di provvedimenti di demolizione e/o acquisizione da parte del Comune o di altri Enti Pubblici competenti. Dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune è emersa come l'alternativa sia quella di ricondurre il fondo alle originarie condizioni, procedendo con la demolizione e rimozione delle opere realizzate in difformità.

Di seguito si riporta una stima sommaria dei costi necessari per ripristinare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, secondo le tariffe del Prezzario Regione Sicilia 2024:

(Codice tariffa SIC24_1.3.3) *Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito extraurbano, comprensiva del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta alle discariche comunali o consortili entro 5 km, esclusi oneri di sicurezza. Costo unitario per ogni m³:*

- **Fabbricati A e B (2.847,13m³ x 12,50€/m³): € 35.589,10**
- **Muri di confine (600,00m³ x 12,50€/m³): € 7.500,00**

(Codice tariffa SIC24_1.3.5) *Trasporto dei materiali da demolizione oltre 5 km verso discariche autorizzate, escluso eventuale onere di accesso. Calcolo per m³ per km:*

- **(3.447,13m³ x 10,000km x 0,55€/m³): € 18.959,20**

La stima preventiva dei costi, pari a **€ 62.048,30**, include le seguenti voci aggiuntive: imprevisti (10%) **€ 6.204,83**; spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, inclusi imprevisti (5%) **€ 3.412,65**; IVA (22%) su lavori e imprevisti **€ 15.015,69**; oneri della sicurezza (4%) **€ 2.730,12**; contributi previdenziali e IVA su spese tecniche **€ 887,29**; spese burocratiche, diritti, ecc. **€ 800,00**; conguaglio oneri concessori, svincolo polizza fidejussoria, adeguamenti ISTAT, maggiorazioni e penali forfettariamente **€ 8.000,00**, per un totale complessivo di **€ 99.098,88**.

Si segnala inoltre, in via precauzionale, la possibile applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 31, c. 4-bis del d.P.R. 380/01, per un importo massimo di **€ 20.000,00** qualora l'immobile abusivo persista nonostante l'ordine di demolizione a seguito della scadenza dei termini.

Considerata la specificità dell'intervento e la necessità di valutare con attenzione e dettaglio sia i lavori che i relativi costi e modalità operative, la presente stima deve intendersi come puramente indicativa, non potendo anticipare scelte discrezionali delle Pubbliche Amministrazioni coinvolte (ad esempio: controlli successivi, determinazione delle modalità di ripristino, eventuale irrogazione di ulteriori sanzioni da parte di altri Enti pubblici quali la Soprintendenza, calcolo degli interessi legali, aggiornamento degli oneri concessori). Il quadro economico esposto è quindi suscettibile di futuri adeguamenti e modifiche.

Pertanto, relativamente agli interventi necessari e ai costi previsti per il ristabilimento dello stato originario, si sottolinea la riserva rispetto all'adozione di provvedimenti definitivi ai sensi dell'art. 31, cc. 2, 3 e 4 del d.P.R. 380/01, in funzione della tipologia ed entità delle sanzioni previste e finalizzate al ripristino della situazione preesistente.

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).*

Dalle informazioni fornite dai debitori, si rileva che entrambi i fabbricati siti sugli immobili pignorati risultano attualmente locati a terzi mediante contratti di locazione. Con istanza di accesso agli atti, prot. n. 252432 del 23.09.2025, indirizzata alla Direzione Provinciale di Catania dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha richiesto la ricerca e il rilascio di eventuali contratti attivi. Nonostante solleciti e richieste di aggiornamento sullo stato dell'istruttoria rimaste senza riscontro, in data 22.10.2025, lo scrivente si è recato personalmente presso gli uffici della Direzione Provinciale al fine di sollecitare un riscontro diretto, ottenendo in tale sede la documentazione richiesta (cfr. allegato AdE).

A riguardo, i “contratti di locazione di immobili ad uso abitativo”, relativi a gl’immobili incompleti e non accatastati, risultano stipulati il 01.06.2021, della durata di anni sei, registrati entrambi in data 14.06.2021 al n. 8628 serie 3T e al n. 8632 serie 3T e anteriori al pignoramento; prima scadenza 31.05.2027; rinnovabili tacitamente alla prima scadenza. Dai documenti acquisiti presso l’Agenzia, non risultano inviate disdette alla data in cui si scrive. Si rileva che il canone annuo indicato in entrambi i contratti ammonta a € 2.500,00, non valutabile in termini di congruità date le condizioni al contorno. **Titoli non opponibili alla procedura.**

I) 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’appezzamento di terreno pignorato è ubicato in Via De Roberto snc in Comune di Adrano, (CT), contrada Fogliuta, ai margini orientali del centro abitato, in una zona a carattere misto residenziale e rurale.

Risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Adrano:

- al foglio di mappa 75, Part. 107 - Qualità chiusa - Classe 2 - Superficie: 1.273 m² - R. Dominicale 9,53 € - R. Agrario 5,26 €;
- al foglio di mappa 75, Part. 137 - Qualità sem. irr. arb. - Classe 3 - Superficie: 700 m² - R. dominicale 5,42 € - R. agrario 2,89 €;
- al foglio di mappa 75, Part. 140 - Qualità chiusa - Classe 1 - Superficie: 4.070 m² - R. dominicale 39,94 € - R. agrario 24,17 €;
- al foglio di mappa 75, Part. 359 - Qualità orto irrig. - Classe 3 - Superficie: 680 m² - R. dominicale 10,47 € - R. agrario 2,99 €;
- al foglio di mappa 75, Part. 360 - Qualità sem. arb. irrig. - Classe 3 - Superficie: 590 m² - R. dominicale 4,57 € - R. agrario 2,44 €.

Nella mappa catastale il fabbricato rurale insistente sul terreno e demolito, è riportato a tratteggio.

Risulta identificato al Catasto del Comune di Adrano:

- Foglio 75 - Part. 2419 - Cat. F/2 - Qualità ente urbano (fabbr. rurale) - Superficie 61 m².

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

Nel seguito si fornisce la descrizione delle **caratteristiche estrinseche** e delle **caratteristiche intrinseche** degl’immobili e la relativa **consistenza superficiaria**¹.

¹ Si precisa che la consistenza superficiaria dell’appezzamento di terreno pignorato riportata nel seguito è tratta dai dati di superficie presenti in banca dati catastale.

Caratteristiche estrinseche

Gli immobili oggetto di procedimento espropriativo, ubicati nel Comune di Adrano (CT), sono accessibili da Via De Roberto, priva di numerazione civica, tramite una strada interna di campagna non pavimentata che si collega a nord-est con Via Pio La Torre sino all'intersezione con la SS/284, in prossimità dell'area stadio. La rete di collegamenti extraurbani appare sufficiente grazie anche alla prossimità della SS/121 e della Strada Provinciale 229II, che garantisce un rapido accesso al centro abitato di Adrano, situato nelle immediate vicinanze della proprietà oggetto di pignoramento.

Gli immobili insistono su una zona ai margini di un'area urbana periferica caratterizzata da edilizia residenziale civile e produttiva, diffusa e mediamente conservata, sviluppatasi a partire dagli anni Novanta; attualmente continua ad espandersi.

Il contesto territoriale è prevalentemente costituito da fondi agricoli destinati a seminativo, alternati a porzioni incolte e apparentemente abbandonate caratterizzate da vegetazione spontanea ed essenze arboree. Sono inoltre presenti ruderi di edifici, testimonianza della pregressa vocazione agricola dell'area, alcuni dei quali risultano riconvertiti in unità residenziali.

La zona è parte integrante della conurbazione che coinvolge i centri urbani di Adrano e Biancavilla, delimitata a nord-ovest dal nucleo consolidato di Adrano e a sud-est dall'abitato di Biancavilla. Attualmente si presenta in condizioni edilizie, urbanistiche, ambientali, economiche e sociali insoddisfacenti; dispone di scarsi servizi di urbanizzazione primaria e i servizi pubblici sono raggiungibili in pochi minuti d'auto. Le aree circostanti offrono caratteristiche simili per quanto concerne la dotazione di infrastrutture collettive pubbliche.

Caratteristiche intrinseche

Il terreno in oggetto presenta una conformazione irregolare, caratterizzata da una strettoia nella porzione settentrionale e da un allungamento e allargamento verso sud-ovest, con una pendenza a tratti lieve e a tratti più accentuata lungo il lato maggiore orientato a sud-ovest. Il confine nord, corrispondente al lato più breve, è adiacente alla strada denominata "via De Roberto", dalla quale si accede direttamente all'area. Tale piccola stradina di campagna è l'unica arteria viaria disponibile a permettere di raggiungere il centro urbano, situato a circa 200 metri in linea d'aria in direzione nord-ovest, nonché la SS/284 posta circa 2 km verso nord-est.

Sul terreno oggetto di valutazione sono presenti due distinti fabbricati residenziali: il primo si trova nell'area precedentemente occupata dal rudere demolito, mentre il secondo è ubicato a sud-est rispetto al primo, rispettivamente con dimensioni planimetriche di circa 9,00 x 11,00 m e 12,00 x 7,50 m, entrambi con un'altezza media fuori terra di circa 5,80 m. Le costruzioni si sviluppano su due piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato. Entrambe le unità sono destinate all'uso residenziale e ogni livello di piano è dotato di servizi igienici, il vano predisposto per ospitare la cucina è presente al piano terra di entrambe; la realizzazione delle stesse è stata avviata tra dieci e quindici anni fa ma non è mai stata completata.

Il primo edificio si presenta privo di una parte importante delle finiture e degli impianti, è inoltre sprovvisto sia di porte interne sia di serramenti esterni, mentre il secondo risulta in uno stato di avanzamento superiore, con serramenti esterni già installati e la maggior parte degli impianti sottotraccia completata. La pavimentazione interna è presente solo nel secondo edificio, mentre la pavimentazione e sistemazione delle aree esterne è totalmente assente in entrambi i casi. Le pareti interne ed esterne sono intonacate; nel primo fabbricato i soffitti sono allo stato rustico, mentre il secondo è dotato di controsoffitti in cartongesso.

La struttura portante è costituita da telai in cemento armato con travi e pilastri, fondazioni a travi rovesce collegate, e copertura a doppia falda in legno con tegole.

Le unità edilizie, distribuite su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto), risultano strutturalmente stabili e si presentano in condizioni di manutenzione ordinarie, coerenti con lo stato di avanzamento delle opere eseguite. Le facciate esterne sono dotate di uno strato di materiale termo-isolante in polistirene dello spessore di circa 6-8 cm (cosiddetto “cappotto termico”). Il collegamento verticale tra i livelli delle due villette singole è consentito da una scala interna in cemento armato.

Le zone immediatamente circostanti gli edifici sono messe in sicurezza rispetto ai dislivelli tramite l’impiego di muri di contenimento, realizzati sia in cemento armato che in pietrame lavico, posizionati a ridosso del fronte scavo costituito da materiale roccioso di origine vulcanica.

Alle date dei sopralluoghi, il terreno risultava prevalentemente adibito a cantiere edile, con ampie aree – asfaltate e stabilizzate con inerti – destinate alla movimentazione, nonché porzioni utilizzate come deposito per gli attrezzi da cantiere. Lungo il perimetro – dove si estendono muri di confine dello spessore di circa 50 cm realizzati in pietrame lavico, la cui altezza varia da uno a cinque metri e risulta mediamente pari a tre metri – si evidenziavano filari di ulivi e pini ornamentali disposti parallelamente al confine stesso. In questa zona era presente un sistema di irrigazione temporaneo, alimentato tramite acqua raccolta in vasche di polipropilene, data la mancata operatività del pozzo realizzato. In merito, si segnala la presenza di un locale tecnico a pianta quadrata realizzato in muratura di tufo, con copertura in pannelli ondulati tipo sandwich e manto in tegole, avente dimensioni di circa 3,50 metri per lato e un'altezza media approssimativa di 2,70 metri. Tale struttura è ubicata nella porzione meridionale dell’appezzamento, in corrispondenza della particella catastale n. 360, ed è destinata alla protezione delle apparecchiature relative all’estrazione del pozzo di emungimento dell’acqua di falda; attualmente tali apparecchiature risultano non operative a causa dell’assenza di collegamento alla rete elettrica, come dichiarato dal debitore. Di conseguenza, l’irrigazione delle piantumazioni presenti avviene attraverso l’utilizzo dell’acqua piovana raccolta nelle vasche, proveniente dalla saia originariamente esistente nell’area oggetto di rilievo.

Della piantumazione originaria e della vegetazione spontanea naturale permane una porzione limitata, situata a cavallo delle particelle catastali 137 e 361. Quest’ultima è di proprietà di soggetti terzi estranei al procedimento esecutivo in corso e, come già descritto nei paragrafi precedenti, risulta completamente inglobata nell’appezzamento delimitato dai muri in pietrame. In riferimento a ciò, il debitore ha comunicato che il proprietario, titolare dei diritti reali sul fondo “intercluso”, esercita regolarmente la servitù di passaggio

necessaria alla cura e manutenzione del piccolo aranceto presente. Sul posto non sono stati riscontrati ulteriori segni di servitù apparenti, sia attive che passive, relative al fondo in oggetto; eventuali servitù restano comunque garantite dai titoli di provenienza se attualmente esistenti. Si evidenzia, inoltre, la presenza – risultante dai titoli di provenienza – del diritto all'acqua irrigua fornita dal Consorzio "Fogliuta Chiusitti". Non si hanno informazioni certe sulla eventuale situazione debitoria.

Consistenze superficiali

Nella presente relazione è stato eseguito il calcolo della *consistenza* (m²) dei fabbricati con rilievo metrico in occasione dell'accesso ai luoghi (cfr. allegato RP). La superficie commerciale dei due edifici residenziali situati sul terreno oggetto di valutazione è determinata sommando le superfici principali (Superficie Esterna Lorda - SEL) a una quota delle eventuali superfici secondarie e/o accessorie, come dettagliato di seguito, applicando i coefficienti di ponderazione previsti. Il criterio di misurazione della superficie principale è, fra gli altri, riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa².

CONSISTENZA E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (RAPPORTI MERCANTILI)				
- misure da rilievo planimetrico -				
EDIFICIO SITUATO SULLA PARTICELLA 137 DEL FOGLIO CATASTALE 75				
Caratteristica		(m²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m²)
Superficie cantina (Sup _{can})		200,85	0,70	140,60
Superficie commerciale seminterrato				140,60
Superficie principale (SEL)		98,80	1,00	98,80
Superficie area esterna (Sup _{est})		135,50	0,10	13,55
Superficie commerciale piano terra				112,35
Superficie mansarda (Sup _{man})		98,80	0,80	79,05
Superficie commerciale sottotetto				79,05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				332,00
EDIFICIO IN FASE DI COSTRUZIONE SITUATO SULLA PARTICELLA 140 DEL FOGLIO DI MAPPA 75				
Caratteristica		(m²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m²)
Superficie cantina (Sup _{can})		167,80	0,70	117,45
Superficie commerciale seminterrato				117,45
Superficie principale (SEL)		90,40	1,00	90,40
Superficie area esterna (Sup _{est})		105,00	0,10	10,50
Superficie commerciale piano terra				100,90
Superficie mansarda (Sup _{man})		103,10	0,80	82,50
Superficie commerciale sottotetto				82,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				300,80

La *consistenza* (m²) del lotto di terreno è determinata, invece, sulla base dei dati di superficie riportati nelle schede catastali di ciascuna particella pignorata, senza la necessità di procedere a un rilievo topografico. Un confronto tra le superfici attualmente registrate nei database catastali e quelle contenute negli atti di acquisto, risalendo fino all'atto di donazione e ai dati delle volture del 1939, evidenzia una piena coincidenza.

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

Ciò indica che la proprietà si è mantenuta invariata nel tempo; le superfici originarie non hanno subito alcuna modifica, pertanto lotto, conformazione e dimensione delle particelle pignorate sono rimaste costanti.

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

Definizione dello scopo della valutazione e scelta del criterio di stima

In questo lavoro si applicano gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), riconosciuti a livello globale, limitatamente agli immobili pignorati composti dalle particelle catastali censite al catasto terreni. Gli standard sono stati recepiti in Italia attraverso il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI), che rappresenta lo standard di riferimento per le attività di valutazione immobiliari sul territorio nazionale.

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

In linea generale:

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

Criterio e metodo sono due concetti distinti, il primo si definisce e il secondo si 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, dove le condizioni di mercato presentano specificità peculiari, il “valore di vendita forzata” rappresenta la somma che può essere realizzata dalla cessione di un immobile nei casi in cui il venditore sia costretto a procedere alla vendita ovvero non disponga di un adeguato periodo di commercializzazione. Di conseguenza, il prezzo ottenuto è influenzato dalla natura e dall'intensità della pressione esercitata sul venditore. Sebbene il valore di vendita forzata non costituisca una base autonoma di valutazione, esso non viene qualificato come distinto dal valore di mercato, ma risulta, piuttosto, un valore di mercato effettivo in condizioni particolari⁵. In sostanza, il Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria) può essere

³ D. Mottadelli, G. Ponti, *La Consulenza Estimativa Giudiziaria ed il Processo Civile Telematico*, Grafill, Palermo, I Edizione 2016.

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*, Grafill, Palermo, I Edizione 2016.

inteso come un *Valore di mercato* riferito alle specifiche condizioni del mercato giudiziario, tale da richiedere la determinazione separata sia del *valore di mercato* generale, sia di un valore differenziato⁶, che deriva dall'adeguamento del primo per riflettere l'assenza di libera contrattazione nel trasferimento dell'immobile.

Pertanto, dalla stima del *Valore di mercato* è possibile ottenere la valutazione del Valore di vendita forzata (o Valore di vendita giudiziaria), ovvero il *Valore di mercato* riferito alle particolari condizioni del mercato giudiziario⁷.

Nel caso in esame la valutazione degli immobili pignorati, ovvero delle particelle identificate al catasto terreni, effettuata tramite i criteri e i metodi degli Standard Internazionali di Valutazione (**MCA**), viene parametrata al prezzo di vendita sul mercato ordinario di tre immobili simili compravenduti di recente e ubicati sul territorio circostante l'abitato di Adrano.

I due fabbricati irregolari per civile abitazione, edificati sugli immobili pignorati, invece verranno valutati secondo il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (**SAD**).

Metodo per comparazione di mercato⁸ (SAD – Stima per Apprezamenti e Detrazioni)

Stima dei fabbricati edificati sul terreno pignorato:

La stima per apprezzamenti e detrazioni si fonda sull'analisi del bene da valutare, supportata da rilievi diretti e da dati forniti da terzi. I dati considerati includono quotazioni di mercato recenti per immobili simili nella stessa zona, rilevazioni catastali e informazioni raccolte durante i sopralluoghi, così da offrire una base trasparente e credibile alla valutazione. Questo metodo di comparazione di mercato, simile alla stima MCA, prende avvio dal valore unitario medio del segmento di mercato più affine al bene oggetto di valutazione, assumendo che questo valore rifletta le caratteristiche generali degli immobili della zona e consenta di ottenere un valore ordinario di mercato.

La procedura di stima si articola nei seguenti passaggi principali:

- Identificazione del valore medio di mercato;
- Confronto tra il bene oggetto di stima e l'immobile medio;
- Applicazione dei coefficienti correttivi alle caratteristiche divergenti;
- Calcolo del valore sulla base della superficie commerciale;
- Considerazione delle caratteristiche strutturali rilevanti.

Nell'analisi vengono presi in esame fattori relativi sia alla zona che all'edificio e, infine, all'unità immobiliare, selezionando solo le caratteristiche strutturali effettivamente influenti. La stima è pertanto supportata dai dati raccolti durante i sopralluoghi e dalle fonti documentali di settore.

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

⁷ Ibidem.

⁸ G. Castello, *Manuale operativo del Valutatore immobiliare - Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione 2020.

Nel caso in esame, trattandosi di immobili completamente abusivi e soggetti a demolizione, per la stima dei due fabbricati si adotta l'ipotesi che entrambi gli edifici non ultimati siano stati realizzati legittimamente, determinando così il valore del bene incompleto secondo criteri di ordinarietà e legittimità. Tale ipotesi consente di attribuire un valore di mercato teorico agli immobili, pur essendo consapevoli che tale valore non potrà essere effettivamente realizzato a causa della destinazione alla demolizione. Di conseguenza, il valore di mercato stimato rappresenta un valore esclusivamente apparente, poiché gli immobili sono destinati alla rimozione e la loro commerciabilità reale risulta nulla. Tuttavia, l'art. 46 del d.P.R. 380/2001 non impedisce il trasferimento di un immobile abusivo, ancorché non sanabile, in un'asta giudiziaria, semplicemente trasferisce all'acquirente l'obbligo di sanare gli immobili o di ripristinare lo stato dei luoghi.

EDIFICIO A – Particella catastale 107, Foglio 75.

SCHEDA GENERALE EDIFICIO DA STIMARE

Tipo di dato	Dato rilevato			
Indirizzo	C.da Fogliuta, Adrano (CT)			
Zona OMI	R/Extraurbana – Microzona 3			
Destinazione d'uso	Residenziale			
Tipologia edilizia	Ville e villini			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale	332,00			
Prezzo medio OMI 2° semestre 2024	705,00 €/m ²	Coefficiente allineamento	1,5475	1.090,98 €/m ²

La superficie commerciale dell'abitazione stimata, calcolata includendo muri perimetrali e tramezzi, è di 332,00 mq. Si tratta di un fabbricato incompleto e insanabile, il prezzo medio di mercato per immobili simili è di € 1.090,98/mq, da adeguare con i coefficienti specifici descritti successivamente.

L'immobile dista tra 501 metri e 3 km dal principale crocevia della zona (coefficiente 1,000) e oltre 1 km dall'elemento di maggiore richiamo (coefficiente X_1 : 0,9700).

Scheda zona-posizionale dell'edificio da stimare

Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona (zona stadio, svincolo SS/284)	tra i m 501 e Km 3	1,000
Vicinanza (abitato Adrano)	Oltre Km 1	0,9700
Coefficiente posizionale della zona X_1		0,9700

La zona oggetto della stima, in quanto area agricola, risulta essere dotata della minima urbanizzazione primaria e secondaria e pertanto il coefficiente funzionale della zona X_2 è: 0,5592.

Nell'area considerata, la presenza dell'Etna attribuisce un coefficiente di 1,0330. Il panorama valorizza la zona con un coefficiente di 1,0610. Non si riscontrano elementi artificiali rilevanti né parchi o aree verdi significative, lasciando invariati i coefficienti rispettivamente a 1,000. Gli scorci paesaggistici contribuiscono con 1,0680, mentre l'assenza di attraversamenti artificiali mantiene il coefficiente a 1,0020. Il coefficiente estetico X_3 totale è pari a 1,1729.

Scheda zona-estetica dell'edificio da stimare

Tipo di dato	SI	NO	Rapporto strumentale
Panoramicità generale	✓		1,0610
Elemento naturale predominante	✓		1,0330
Elemento artificiale predominante		✓	1,0000
Parco o verde fruibile in zona		✓	1,0000
Scorci caratteristici ambientali	✓		1,0680
Strutture artificiali da attraversare		✓	1,0020
Coefficiente estetico della zona X₃			1,1729

Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere in via sommaria, si ritiene che il coefficiente sociale della zona X₄ sia: 1,000. Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti prima esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 0,6362.

Scheda riassuntiva zona dell'edificio da stimare	
Tipo di coefficiente della zona	Rapporto strumentale
X ₁ posizionale	0,9700
X ₂ funzionale	0,5592
X ₃ estetico	1,1729
X ₄ sociale	1,0000
Coefficiente globale della zona X	0,6362

Il valore di un'abitazione dipende dalla zona in cui si trova, poiché le caratteristiche dell'area influenzano tutti gli immobili presenti. A livello di edificio, invece, sono determinanti le caratteristiche intrinseche, che incidono direttamente sul valore o sul costo per il proprietario.

Le caratteristiche economiche variano in base alla tipologia dell'immobile, sia esso unifamiliare isolato o plurifamiliare. Per gli immobili unifamiliari isolati, la valutazione viene effettuata sull'intera proprietà considerata come un unico bene, mentre nel caso di immobili plurifamiliari la stima si basa sulle singole unità abitative. Per le proprietà esclusive, la valutazione considera l'edificio nella sua interezza, valorizzando le differenze rispetto alla media tramite apprezzamenti o detrazioni. Tali elementi sono rilevanti anche per immobili incompleti, purché considerati regolari.

I criteri di valutazione dei cosiddetti rapporti strumentali dell'edificio – ovvero le relazioni tra le diverse funzioni che l'edificio svolge – si suddividono in tre categorie: funzionali, estetiche e di conservazione. Queste vengono quantificate tramite i coefficienti Δ_1 , Δ_2 e Δ_3 , che misurano rispettivamente gli aspetti funzionali, quelli estetici e lo stato di conservazione dell'immobile. Nel caso in esame, l'edificio non dispone di dotazioni funzionali di pregio, quindi Δ_1 è pari a 1,0040.

Edificio: caratteristiche funzionali Δ_1			
IMPIANTO	SI/NO	PRESENZA	ASSENZA
elettrico	SI	1,0000	0,9880
IIdraulico	SI	1,0000	0,9850
Gas	SI	1,0000	0,9920
Riscaldamento	SI	1,0020	1,0000
Telefono	SI	1,0020	1,0000
Citofono	SI	1,0000	0,9990
condizionamento	NO	1,0050	1,0000
ascensore	NO	1,0020	1,0000
Piscina	NO	1,0020	1,0000
Parco	NO	1,0030	1,0000
Coefficiente funzionale dell'edificio Δ_1		1,0040	

La facciata principale dell'edificio è di mediocre architettonico, mentre i decori hanno valore mediocre e la composizione generale è rilevante. Il coefficiente estetico Δ_2 è pari a 0,9919.

Edificio: caratteristiche estetiche Δ_2				
Tipo di dato	mediocre	pregevole	artistico	Rapporto strumentale
Estetica delle facciate	✓			0,9890
Decorazioni e ornamenti	✓			0,9950
Estetica delle scale edificio		✓		1,0030
Estetica del portone edificio	✓			1,0000
Composizione architettonica		✓		1,0050
Coefficiente estetico dell'edificio Δ_2				0,9919

La conservazione dell'edificio nel suo complesso, esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente di conservazione Δ_3 : 0,9821.

Edificio: caratteristiche di conservazione Δ_3				
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLO	BASSO	MEDIO	TOTALE
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE				
Tinteggiatura pareti scale	1,0000	0,9990	0,9970	0,9950
Gradini scale	1,0000	0,9970	0,9950	0,9930
Infissi delle scale	1,0000	0,9980	0,9970	0,9960
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				
Conservazione intonaco	1,0000	0,9970	0,9920	0,9880
Tinteggiatura facciate	1,0000	0,9990	0,9970	0,9950
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1,0000	0,9990	0,9970	0,9950
Stato orditura	1,0000	0,9950	0,9930	0,9910
Stato grondaie e pluviali	1,0000	0,9970	0,9950	0,9930
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	1,0000	0,9900	0,9700	0,9500
Stato pilastri ,travi, solai	1,0000	0,9900	0,9700	0,9500
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Riscaldamento tuberia	1,0000	0,9950	0,9900	0,9500
Elettrico tuberia	1,0000	0,9980	0,9950	0,9900
Citofono, videocitofono tuberia	1,0000	0,9990	0,9970	0,9840
Coefficiente conservazione dell'edificio Δ_3				0,9821

Il coefficiente globale dell'edificio Δ , moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,9780.

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di coefficiente	Rapporto strumentale
Δ_1 funzionale	1,0040
Δ_2 estetico	0,9919
Δ_3 conservativo	0,9821
Coefficiente globale dell'edificio Δ	
	0,9780

La scala di valutazione applicata all'alloggio prende in esame le qualità intrinseche dell'immobile oggetto di stima. L'appetibilità viene individuata tramite caratteristiche peculiari che influenzano direttamente il valore di mercato.

Analogamente alla scala "edificio", anche quella relativa all'unità immobiliare contempla attributi per i quali è possibile determinare sia un prezzo marginale sia un coefficiente, entrambi impattanti sul valore finale dell'alloggio.

Le caratteristiche considerate riguardano esclusivamente elementi propri degli spazi interni dell'unità. I cinque parametri utilizzati nell'analisi, associati ai coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 , sono:

- funzionale (relativo alla distribuzione e all'utilizzo degli spazi interni),
- estetico (riguardante le finiture e l'aspetto visivo),
- dimensionale (dimensioni effettive dell'unità),
- posizionale (collocazione interna rispetto all'edificio),
- deprezzamento per mancato completamento (valutazione delle opere ancora da eseguire, considerando lo stato d'avanzamento dei lavori nell'ipotesi di edificazione regolare).

I coefficienti Ω_1 - Ω_5 sono calcolati sulla base di analisi di mercato e confronti con immobili simili, tenendo conto delle variazioni di prezzo attribuibili a ciascun parametro. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio, Ω_1 , sulla base delle analisi effettuate, è pari a 1,1787 indicando un incremento del valore del mercato del 18% circa rispetto ad un immobile simile di tipo standard.

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare					
Aspetto funzionale	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA	RS
Illuminazione		✓			1,0000
Ventilazione		✓			1,0000
Insolazione	✓				0,9900
Dimensione ambienti				✓	1,0160
Disposizione ambienti	✓				0,9700
Assenza zone morte		✓			1,0000
Ambienti di deposito			✓		1,0070
Qualità servizi				✓	1,0260
Qualità cucina				✓	1,0230
Classe energetica alloggio				✓	1,1430
Coefficiente funzionale abitazione Ω_1					1,1787

Il coefficiente Ω_2 relativo alle caratteristiche estetiche del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 0,9341.

Scheda alloggio-estetico dell'alloggio da stimare						
Aspetto funzionale	Dato	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA	RS
Portone ingresso, opere in ferro	assente					0,9960
Tinte e decori				✓		1,0090
pavimentazioni	assente					0,9732
Intonaci soffitti interni	assente					0,9730
Rivestimenti servizi, cucina	assente					0,9950
rubinetteria	assente					0,9985
Infissi e porte	assente					0,9910
scuri	assente					0,9970
Coefficiente estetico abitazione Ω_2						0,9341

Il coefficiente Ω_3 relativo alle caratteristiche posizionali del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 1,0040.

Alloggio: caratteristiche posizionali Ω_3	
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente	
caratteristica	Rapporto Strumentale
Strada	1,0000
Giardino	1,0030

Piazza	1,0010
Veduta aperta	1,0040
Corte interna	0,9910
Muri o muraglioni	0,9900
Coefficiente posizionale abitazione Ω_3	1,0040

Il coefficiente Ω_4 relativo alle caratteristiche dimensionali del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 1,0050.

Alloggio: caratteristiche dimensionali Ω_4	
Taglio dimensionale dell'alloggio	Rapporto Strumentale
Tra m² 250,00 e m² 280,00	1,0150
Tra m² 281,00 e m² 310,00	1,0080
Tra m² 311,00 e m² 340,00	1,0050
Tra m² 341,00 e m² 370,00	1,0000
Tra m² 371,00 e m² 400,00	0,9990
Tra m² 401,00 e m² 430,00	0,9970
Tra m² 431,00 e m² 460,00	0,9900
Oltre m² 460,00	0,9850
Coefficiente dimensionale abitazione Ω_4	1,0050

Il coefficiente Ω_5 relativo alle caratteristiche di completamento e conservazione del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 0,9800.

Scheda alloggio - completamento e conservazione a quadro d'intervento Ω_5		
Descrizione quadro	Elenco opere	RS
Ripresa intonaco, tinta alle pareti, completamento bagni e cucina; posa infissi, pavimenti; completamento impianto elettrico, di riscaldamento; opere speciali.	Tinteggiatura, intonaci Bagni e cucina Infissi Pavimenti Impianto elettrico (chiusura) Impianto riscaldamento (elementi e caldaia) Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre, etc.	0,9750
Coefficiente completamento e conservazione abitazione Ω_5		0,9750

Moltiplicando tra loro i coefficienti corrispondenti all'alloggio, ovvero Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 , si considera adeguatamente l'influenza reciproca dei diversi parametri. Si ottiene così il rapporto strumentale di aggiustamento dell'alloggio rispetto agli altri immobili appartenenti al medesimo segmento e ubicati nello stesso comune, comunemente denominato coefficiente globale Ω . Nel nostro caso:

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 funzionale	1,1787
Ω_2 estetico	0,9341
Ω_3 posizionale	1,0040
Ω_4 dimensionale	1,0050
Ω_5 completamento/cons.	0,9750
Coefficiente globale dell'alloggio Ω	1.0832

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Considerando i tre coefficienti relativi alla **zona (X)**, **edificio (Δ)** e **unità immobiliare (Ω)** e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,6740.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima

A questo punto, terminata l'analisi dei rapporti strumentali, il valore unitario del fabbricato oggetto di stima sarà dato da:

$$V_{agg} = V_{unit} \cdot (X \cdot \Delta \cdot \Omega)$$

Dove:

V_{agg} = Valore immobiliare unitario aggiustato;

V_{unit} = Valore immobiliare unitario medio;

X = Rapporto strumentale complessivo della zona;

Δ = Rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

Ω = Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Per cui si avrà:

$$V_{agg} = \text{€ /mq } 1.090,98 \cdot (0,6362 \cdot 0,9780 \cdot 1,0832) = \text{€ /mq } 735,32$$

Per determinare il valore del villino oggetto della stima sarà sufficiente eseguire semplicemente il prodotto del valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale complessiva determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$V = V_{agg} \cdot S_c = \text{€ /mq } 735,32 \cdot 332,00 \text{ mq} = \text{€ } 244.126,40$$

Giudizio conclusivo di stima

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.090,98 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente si ritiene che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è **€ 735,32**. Tenuto conto della superficie commerciale dell'**edificio (A)** che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 332,00** avremo un valore del fabbricato rimasto incompleto di euro 244.126,40.

Premesso quanto sopra si ritiene – a conclusione della presente valutazione, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima – che l'unità immobiliare incompleta avrebbe come più probabile valore di mercato la cifra di euro 244.126,40 se fosse in condizioni di ordinarietà e di legittimità sotto il profilo normativo.

Valore di mercato più probabile dell'edificio A: € 244.000,00

Foglio 75, Particella 107 (fabbricato A - accessione)

EDIFICIO B – Particella catastale 140, Foglio 75.

SCHEDA GENERALE EDIFICIO DA STIMARE

Tipo di dato	Dato rilevato
Indirizzo	C.da Fogliuta, Adrano (CT)
Zona OMI	R/Extraurbana – Microzona 3

Destinazione d'uso	Residenziale			
Tipologia edilizia	Ville e villini			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale	300,80			
Prezzo medio OMI 2° semestre 2024	705,00 €/m ²	Coefficiente allineamento	1,5475	1.090,98 €/m ²

La superficie commerciale dell'abitazione stimata, calcolata includendo muri perimetrali e tramezzi, è di 300,80 mq. Si tratta di un fabbricato incompleto e insanabile, il prezzo medio di mercato per immobili simili è di € 1.090,98/mq, da adeguare con i coefficienti specifici descritti successivamente.

L'immobile dista tra 501 metri e 3 km dal principale crocevia della zona (coefficiente 1,000) e oltre 1 km dall'elemento di maggiore richiamo (coefficiente X_1 : 0,9700).

Scheda zona-posizionale dell'edificio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona (zona stadio, svincolo SS/284)	tra i m 501 e Km 3	1,000
Vicinanza (abitato Adrano)	Oltre Km 1	0,9700
Coefficiente posizionale della zona X_1		0,9700

La zona oggetto della stima, in quanto area agricola, risulta essere dotata della minima urbanizzazione primaria e secondaria e pertanto il coefficiente funzionale della zona X_2 è: 0,5592.

Nell'area considerata, la presenza dell'Etna attribuisce un coefficiente di 1,0330. Il panorama valorizza la zona con un coefficiente di 1,0610. Non si riscontrano elementi artificiali rilevanti né parchi o aree verdi significative, lasciando invariati i coefficienti rispettivamente a 1,000. Gli scorci paesaggistici contribuiscono con 1,0680, mentre l'assenza di attraversamenti artificiali mantiene il coefficiente a 1,0020. Il coefficiente estetico X_3 totale è pari a 1,1729.

Scheda zona-estetica dell'edificio da stimare			
Tipo di dato	SI	NO	Rapporto strumentale
Panoramicità generale	✓		1,0610
Elemento naturale predominante	✓		1,0330
Elemento artificiale predominante		✓	1,0000
Parco o verde fruibile in zona		✓	1,0000
Scorci caratteristici ambientali	✓		1,0680
Strutture artificiali da attraversare		✓	1,0020
Coefficiente estetico della zona X_3			1,1729

Analizzando la situazione sociale del quartiere in via sommaria, si ritiene che il coefficiente sociale della zona X_4 sia: 1,000. Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti prima esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 0,6362.

Scheda riassuntiva zona dell'edificio da stimare	
Tipo di coefficiente della zona	Rapporto strumentale
X_1 posizionale	0,9700
X_2 funzionale	0,5592
X_3 estetico	1,1729
X_4 sociale	1,0000
Coefficiente globale della zona X	0,6362

Il valore di un immobile è determinato principalmente dalla sua posizione geografica, poiché le caratteristiche dell'area circostante influiscono in modo uniforme su tutti gli immobili situati nella stessa zona. Sul

piano edilizio, rivestono particolare importanza le caratteristiche intrinseche dell'edificio, che incidono direttamente sia sul valore patrimoniale sia sulle spese a carico del proprietario.

Le variabili economiche sono distinte in base alla tipologia dell'immobile, che può essere unifamiliare isolato o plurifamiliare. Per gli immobili unifamiliari isolati, la valutazione viene effettuata sull'intera proprietà considerata come un unico bene, mentre nel caso di immobili plurifamiliari la stima si basa sulle singole unità abitative. Per le unità immobiliari esclusive, la valutazione si riferisce all'intera struttura, applicando incrementi o riduzioni specifici rispetto ai valori medi di mercato. Questo approccio permette di determinare il valore del bene considerato regolare, anche se si trova in uno stato di incompletezza.

Nella valutazione dei rapporti strumentali dell'edificio sono individuate tre categorie, rappresentate dai coefficienti Δ_1 , Δ_2 e Δ_3 . Il coefficiente Δ_1 valuta la funzionalità dell'edificio, ad esempio l'accessibilità e la distribuzione degli spazi; Δ_2 riguarda l'aspetto estetico, come le finiture e il design; mentre Δ_3 misura lo stato di conservazione dell'immobile, tenendo conto di manutenzione e degrado. Nel caso in esame, l'edificio non presenta dotazioni funzionali di particolare pregio, pertanto il coefficiente Δ_1 risulta pari a 1,0040.

Edificio: caratteristiche funzionali Δ_1			
IMPIANTO	SI/NO	PRESENZA	ASSENZA
elettrico	SI	1,0000	0,9880
Idraulico	SI	1,0000	0,9850
Gas	SI	1,0000	0,9920
Riscaldamento	SI	1,0020	1,0000
Telefono	SI	1,0020	1,0000
Citofono	SI	1,0000	0,9990
condizionamento	NO	1,0050	1,0000
ascensore	NO	1,0020	1,0000
Piscina	NO	1,0020	1,0000
Parco	NO	1,0030	1,0000
Coefficiente funzionale dell'edificio Δ_1			1,0040

La facciata principale dell'edificio è di scarso pregio architettonico, mentre i decori hanno valore medio-basso e la composizione generale non è rilevante. Il coefficiente estetico Δ_2 è pari a 0,9791.

Edificio: caratteristiche estetiche Δ_2				
Tipo di dato	mediocre	pregevole	artistico	Rapporto strumentale
Estetica delle facciate	✓			0,9890
Decorazioni e ornamenti	✓			0,9950
Estetica delle scale edificio	✓			1,0000
Estetica del portone edificio	✓			1,0000
Composizione architettonica	✓			0,9950
Coefficiente estetico dell'edificio Δ_2				0,9791

La conservazione dell'edificio nel suo complesso, esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente di conservazione Δ_3 : 0,9960.

Edificio: caratteristiche di conservazione Δ_3				
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLO	BASSO	MEDIO	TOTALE
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE				
Tinteggiatura pareti scale	1,0000	0,9990	0,9970	0,9950
Gradini scale	1,0000	0,9970	0,9950	0,9930
Infissi delle scale	1,0000	0,9980	0,9970	0,9960
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				

Conservazione intonaco	1.0000	0,9970	0,9920	0,9880
Tinteggiatura facciate	1.0000	0,9990	0,9970	0,9950
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1.0000	0,9990	0,9970	0,9950
Stato orditura	1.0000	0,9950	0,9930	0,9910
Stato grondaie e pluviali	1.0000	0,9970	0,9950	0,9930
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	1.0000	0,9900	0,9700	0,9500
Stato pilastri, travi, solai	1.0000	0,9900	0,9700	0,9500
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Riscaldamento tuberia	1.0000	0,9950	0,9900	0,9500
Elettrico tuberia	1.0000	0,9980	0,9950	0,9900
Citofono, videocitofono tuberia	1.0000	0,9990	0,9970	0,9840
Coefficiente conservazione dell'edificio Δ_3				0,9960

Il coefficiente globale dell'edificio Δ , moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,9791.

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di coefficiente	Rapporto strumentale
Δ_1 funzionale	1,0040
Δ_2 estetico	0,9791
Δ_3 conservativo	0,9960
Coefficiente globale dell'edificio Δ	
0,9791	

Analogamente a quanto avviene alla scala "edificio", l'analisi dell'alloggio si focalizza sulle sue caratteristiche intrinseche, che incidono direttamente sul valore di mercato: ciascun attributo contribuisce all'attrattività complessiva e determina il prezzo marginale dell'unità immobiliare.

Le caratteristiche considerate riguardano esclusivamente elementi propri dell'unità immobiliare esaminata. La valutazione si fonda su cinque parametri relativi agli spazi interni (coefficienti Ω_1 - Ω_5), ognuno dei quali viene valutato secondo criteri specifici:

- Funzionalità: viene valutata considerando la distribuzione degli spazi interni e la presenza di servizi essenziali (ad esempio, numero e disposizione dei bagni, cucina abitabile, presenza di ripostigli);
- Estetica: si basa sulla qualità delle finiture, sui materiali utilizzati e sullo stile architettonico dell'alloggio;
- Dimensione: tiene conto della superficie calpestabile effettiva, valutata secondo scale di punteggio legate ai metri quadrati disponibili;
- Posizione: valuta l'esposizione solare, il piano su cui si trova l'unità e la presenza di affacci privilegiati o penalizzanti;
- Conservazione/completamento: considera lo stato manutentivo generale e le eventuali opere mancanti, attribuendo una svalutazione se l'unità non risulta completamente ultimata, ipotizzando che i lavori eseguiti siano conformi alla normativa vigente.

Per ciascun parametro possono essere utilizzate scale di punteggio, indicatori oggettivi (ad esempio, schede di valutazione o checklist) o esempi pratici, al fine di garantire coerenza e trasparenza nel processo di stima.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio, Ω_1 , sulla base delle analisi effettuate, è pari a 1,2635. Questo valore indica che le caratteristiche funzionali dell'alloggio incrementano il valore del 26,35% rispetto a un'unità di riferimento con caratteristiche standard, sottolineando l'importanza attribuita alla funzionalità nella determinazione del prezzo finale.

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare					
Aspetto funzionale	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA	RS
Illuminazione	✓				0,9800
Ventilazione		✓			1,0000
Insolazione				✓	1,0150
Dimensione ambienti				✓	1,0160
Disposizione ambienti				✓	1,0380
Assenza zone morte			✓		1,0040
Ambienti di deposito		✓			1,0000
Qualità servizi				✓	1,0260
Qualità cucina				✓	1,0230
Classe energetica alloggio				✓	1,1430
Coefficiente funzionale abitazione Ω_1					1,2635

Il coefficiente Ω_2 relativo alle caratteristiche estetiche del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 1,0429.

Scheda alloggio-estetico dell'alloggio da stimare						
Aspetto funzionale	Dato	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA	RS
Portone ingresso, opere in ferro	assente					0,9960
Tinte e decori				✓		1,0090
pavimentazioni					✓	1,0200
Intonaci soffitti interni					✓	1,0180
Rivestimenti servizi, cucina	assente					0,9950
rubinetteria	assente					0,9985
Infissi e porte					✓	1,0090
scuri	assente					0,9970
Coefficiente estetico abitazione Ω_2						1,0429

Il coefficiente Ω_3 relativo alle caratteristiche posizionali del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 1,0040.

Alloggio: caratteristiche posizionali Ω_3	
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente	
caratteristica	Rapporto Strumentale
Strada	1,0000
Giardino	1,0030
Piazza	1,0010
Veduta aperta	1,0040
Corte interna	0,9910
Muri o muraglioni	0,9900
Coefficiente posizionale abitazione Ω_3	
1,0040	

Il coefficiente Ω_4 relativo alle caratteristiche dimensionali del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 1,0080.

Alloggio: caratteristiche dimensionali Ω_4	
Taglio dimensionale dell'alloggio	Rapporto Strumentale
Tra m ² 250,00 e m ² 280,00	1,0150
Tra m ² 281,00 e m ² 310,00	1,0080

Tra m ² 311,00 e m ² 340,00	1,0050
Tra m ² 341,00 e m ² 370,00	1,0000
Tra m ² 371,00 e m ² 400,00	0,9990
Tra m ² 401,00 e m ² 430,00	0,9970
Tra m ² 431,00 e m ² 460,00	0,9900
Oltre m ² 460,00	0,9850
Coefficiente dimensionale abitazione Ω_4	1,0080

Il coefficiente Ω_5 relativo alle caratteristiche di completamento e conservazione del fabbricato deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 0,9870.

Scheda alloggio - completamento e conservazione a quadro d'intervento Ω_5		
Descrizione quadro	Elenco opere	RS
Ripresa intonaco, tinta alle pareti, completamento bagni e cucina; completamento impianto elettrico, di riscaldamento; opere speciali.	Tinteggiatura, intonaci Bagni e cucina Impianto elettrico (chiusura) Impianto riscaldamento (elementi e caldaia) Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre, etc.	0,9960
Coefficiente completamento e conservazione abitazione Ω_5		0,9960

La moltiplicazione dei coefficienti relativi all'alloggio, identificati come Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 , consente di valutare in modo puntuale l'interazione tra i diversi parametri. Da tale operazione si ricava il rapporto strumentale di aggiustamento dell'alloggio rispetto agli altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e ubicati nel medesimo comune, noto come coefficiente globale Ω . Nel nostro caso:

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 funzionale	1,2635
Ω_2 estetico	1,0429
Ω_3 posizionale	1,0040
Ω_4 dimensionale	1,0080
Ω_5 completamento/cons.	0,9960
Coefficiente globale dell'alloggio Ω	1,3283

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Considerando i tre coefficienti relativi alla **zona (X)**, **edificio (Δ)** e **unità immobiliare (Ω)** e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,8274.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima

A questo punto, terminata l'analisi dei rapporti strumentali, il valore unitario del fabbricato oggetto di stima sarà dato da:

$$V_{agg} = V_{unit} \cdot (X \cdot \Delta \cdot \Omega)$$

Dove:

V_{agg} = Valore immobiliare unitario aggiustato;

V_{unit} = Valore immobiliare unitario medio;

X = Rapporto strumentale complessivo della zona;

Δ = Rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

Ω = Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Per cui si avrà:

$$V_{agg} = \text{€} /mq \, 1.090,98 \cdot (0,6362 \cdot 0,9791 \cdot 1,3283) = \text{€} /mq \, 902,70$$

Per determinare il valore del villino oggetto della stima sarà sufficiente eseguire semplicemente il prodotto del valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale complessiva determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$V = V_{agg} \cdot S_C = \text{€} /mq \, 902,70 \cdot 300,80 \, mq = \text{€} \, 271.532,16$$

Giudizio conclusivo di stima

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.090,98 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente si ritiene che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è **€ 902,70**. Tenuto conto della superficie commerciale dell'**edificio (B)** che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 300,80** avremo un valore del fabbricato rimasto incompleto di euro 271.532,16.

Premesso quanto sopra si ritiene – a conclusione della presente valutazione, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima – che l'unità immobiliare incompleta avrebbe come più probabile valore di mercato la cifra di euro 271.532,16 se fosse in condizioni di ordinarietà e di legittimità sotto il profilo normativo.

Valore di mercato più probabile dell'edificio B: € 271.000,00

Foglio 75, Particella 140 (fabbricato B - accessione)

Metodo del confronto del mercato (MCA – Market Comparison Approach)

Stima del terreno pignorato:

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

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

Quando il mercato è attivo e sono disponibili i dati immobiliari necessari per una valutazione accurata, il metodo del confronto di mercato (MCA) rappresenta l'approccio più diretto, fondato e documentato per stimare il valore di un immobile. Questo metodo può essere applicato in presenza di almeno una transazione comparabile; tuttavia, la disponibilità di un maggior numero di dati incrementa la probabilità che il valore

stimato sia in linea con il prezzo finale di compravendita. I beni comparabili devono appartenere allo stesso segmento di mercato, o quanto meno a quello più affine alle caratteristiche dell'immobile da valutare.

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

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

La metodologia prevede la confrontazione sistematica delle caratteristiche principali (ad esempio: superficie agricola, superfici incolte, stato di manutenzione, numero di servizi o impianti, giacitura, accesso, etc.) tra l'oggetto della perizia e gli immobili similari recentemente transati e dal prezzo noto, attraverso l'analisi dei prezzi marginali ed effettuando opportuni aggiustamenti ai valori delle singole caratteristiche degli immobili di confronto. Il MCA provvede alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si utilizza per la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore di mercato ricercato.⁹

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

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

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

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

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
1	LOCALIZZAZIONE: - Adrano CT – area periferica, zona extraurbana - Fascia/Zona OMI: R/Extraurbana/C.de: Passo Zingaro – Timpone – Cavalluccio – Zotta Radice - mappa comparabili e immobile oggetto di stima (cfr. allegata MC)
2	TIPO DI CONTRATTO: compravendite, successioni, donazioni, affitti terreni agricoli

⁹ Per un approfondimento delle singole fasi: M. Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard, Stimatrix*, Mantova, III Edizione 2013 e *Valutazione Immobiliare Standard | NUOVI METODI*, Stimatrix, Mantova, I Edizione 2019.

¹⁰ *Ibidem*.

3	DESTINAZIONE: ▪ residenziale, commerciale e produttiva
4	TIPOLOGIA IMMOBILIARE: ▪ Abitazioni di tipo civile, ville e villini isolati, fabbricati agricoli e dismessi, capannoni, magazzini
5	TIPOLOGIA EDILIZIA: ▪ Case singole unifamiliari
6	DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI: ▪ superficie commerciale da 40 a 80 mq ▪ vani commerciali da 2 a 4 ▪ stato di conservazione prevalente degli edifici: normale ▪ stato di manutenzione delle unità immobiliari: medio
7	CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA: ▪ tipo di attività dei contraenti: coltivatori diretti, commercianti, artigiani ▪ motivazione a vendere: trasferimento, successioni, monetizzazione ▪ motivazioni a comprare: seconde case, messa a reddito
8	FORMA DI MERCATO: ▪ regime: concorrenza monopolistica ristretta lato domanda per gruppi di compratori e venditori
9	RAPPORTI MERCANTILI: ▪ rapporto mercantile prezzo accessorio cantine/prezzo superficie principale = 0,50 ÷ 0,70 ▪ rapporto mercantile prezzo accessorio mansarde/prezzo superficie principale = 0,60 ÷ 0,80 ▪ rapporto mercantile prezzo cortili, corte e simili/prezzo superficie principale = 0,10 ÷ 0,20 ▪ saggio di variazione annuale = -1,75% ▪ coefficiente di allineamento prezzo unitario medio OMI su base statistica = 1,5475
10	LIVELLO DEI PREZZI: ▪ ville e villini, valore medio unitario, zona OMI R (1° semestre 2025): euro/m² 580,00 ÷ 830,00 ▪ ville e villini, valori locazione, zona OMI R (1° semestre 2025): euro/m²x mese 2,0 ÷ 2,8 ▪ magazzini, valore medio unitario, zona OMI R (1° semestre 2025): euro/m² 190,00 ÷ 340,00 ▪ magazzini, valori locazione, zona OMI R (1° semestre 2025): euro/m²x mese 0,9 ÷ 1,6 ▪ capannoni tipici, valore medio unitario, zona OMI R (1° semestre 2025): euro/m² 270,00 ÷ 390,00 ▪ capannoni tipici, valori locazione, zona OMI R (1° semestre 2025): euro/m²x mese 1,4 ÷ 2,0 ▪ variazione quotazione media residenziale zona R (anno rif.: 2025): euro/m² 655,00 (0,00% su 2024) ▪ variazione quotazione media commerciale zona R (anno rif.: 2025): euro/m² 265,00 (0,00% su 2024) ▪ variazione quotazione media produttiva zona R (anno rif.: 2025): euro/m² 330,00 (0,00% su 2024) ▪ quotazione media macroarea versante sudoccidentale Etna (anno rif.: 2024): euro/m² 673,00 (-3,5% su 2023) ▪ quotazione media segmento residenziale (ottobre 2025): euro/m² 664,00 (-1,06% su 2024) ▪ quotazioni zone periferiche, Comune di Adrano (ottobre 2025): euro/m² 546,00 ▪ ville e villini, quotazione di zona, valore medio unitario, Comune di Adrano (ott. 2025): euro/m² 603,00 (euro/m² 470,00 ÷ 737,00) ▪ laboratori, quotazione di zona, valore medio unitario, Comune Adrano (ott. 2025): euro/m² 307,00 (euro/m² 205,00 ÷ 410,00) ▪ capannoni prod., quotazione di zona, valore medio unitario, Comune Adrano (ott. 2025): euro/m² 246,00 (euro/m² 154,00 ÷ 338,00) ▪ capannoni tipici, quotazione di zona, valore medio unitario, Comune Adrano (ott. 2025): euro/m² 236,00 (euro/m² 160,00 ÷ 312,00) ▪ magazzini, quotazione di zona, valore medio unitario, Comune di Adrano (ott. 2025): euro/m² 200,00 (euro/m² 130,00 ÷ 270,00) ▪ fase ciclo immobiliare zona R: prezzi in diminuzione, compravendite in aumento ▪ valori agricoli medi versante occidentale Etna - Regione Agraria N° 1, anno 2019: - o chiusa: euro/Ha 12.963,07; - o orto irriguo: euro/Ha 37.651,78; - o sem. arb. irr.: euro/Ha 8.691,97; - o sem. irr.: euro/Ha 9.771,37.
Fonte: AdE – OMI, CdVI, Borsinoimmobiliare.it, Idealista.it.	

FASE_2_scheda di rilevazione dei dati comparabili

Si riporta la scheda di rilevazione dei **comparabili**, compilata con le informazioni presenti all'interno degli atti telematici ai fini della determinazione del valore di mercato de gl'immobili pignorati:

DATI CATASTALI	COMPARABILE-1
▪ foglio: ■ ▪ particella: ■ ▪ qualità: sem. irr. ▪ classe: 2 ▪ superficie: 5.752 m² ▪ R.D.: 69,81 €	CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA: ▪ data: 12/2022 ▪ prezzo: 8.000,00 euro Allegati (cfr. allegato AC - Atto rep. 52557)

R.A.: 22,28 €

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

- localizzazione: *area periferica, zona urbana periferica*
- comune: *Adrano CT*
- zona OMI: *R/Extraurbana/C.de: Passo Zingaro – Timpone – Cavalluccio – Zotta Radice*
- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

DATI CATASTALI

- foglio: ■
- particella: ■
- qualità: *agrumeto*
- classe: 3
- superficie: *1.260 m²*
- R.D.: 22,97 €
- R.A.: 11,71 €

- foglio: ■
- particella: ■
- qualità: *sem. irr.*
- classe: 2
- superficie: *190 m²*
- R.D.: 2,03 €
- R.A.: 0,74 €

COMPARABILE-2

- foglio: ■
- particella: ■
- qualità: *agrumeto*
- classe: 3
- superficie: *806 m²*
- R.D.: 14,69 €
- R.A.: 7,49 €

CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:

- data: **11/2024**
 - prezzo: **18.000,00 euro**
- Allegati
(cfr. allegato AC - Atto rep. 2826)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

- localizzazione: *area periferica, zona urbana periferica*
- comune: *Adrano CT*
- zona OMI: *R/Extraurbana/C.de: Passo Zingaro – Timpone – Cavalluccio – Zotta Radice*
- servizi pubblici e infrastrutture: *presenti*

DATI CATASTALI

- foglio: ■
- particella: ■
- qualità: *incolto prod.*
- classe: 2
- superficie: *6.640 m²*
- R.D.: 1,71 €
- R.A.: 1,37 €

COMPARABILE-3

CARATTERISTICHE DELLA COMPRAVENDITA:

- data: **05/2025**
 - prezzo: **10.000,00 euro**
- Allegati
(cfr. allegato AC - Atto rep. 3107)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

- localizzazione: *area periferica, zona urbana periferica*
- comune: *Adrano CT*
- zona OMI: *R/Extraurbana/C.de: Passo Zingaro – Timpone – Cavalluccio – Zotta Radice*
- servizi pubblici e infrastrutture: *assenti*

FASE_3_ tabella delle caratteristiche immobiliari

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

TABELLA DATI				
Fonte	Compravendite			rilevo
Prezzo e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Indirizzo (contrada)				C.da Fogliuta
Prezzo mercato PRZ (euro)	8.000,00	18.000,00	10.000,00	-
Data DAT (mesi)	34	11	5	0
Superficie agricola tot SAT (mq)	5.801	2.256	6.640	7.374
Superficie incolta SNC (mq)	2.305	0,00	0,00	4.022
Superficie da risist SRS (mq)	3.043	2.256	6.377	3.047
Viabilità interna VIA (m)	0,00	0,00	77,80	305,00
Pozzo acqua di falda POZ (0-1)	0	0	0	1
Stato man imp irrig MAN (1-2-3)	2	1	1	3
Zona ZON (1-2-3)	1	2	1	3
Accesso al fondo ACS (0-1-2)	0	0	1	2

FASE_4 tabella dei dati

Quindi si ricapitolano i rapporti mercantili utilizzati:

INDICI E INFORMAZIONI	IMPORTO
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	- 0,0175
Rapporto mercantile superficie incolta	0,25

FASE_5 stima dei prezzi marginali

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

✓ **Data (DAT):**

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

$$p_1(\text{DAT}) = 8.000,00 \cdot 0,0175/12 = 11,67 \text{ euro/mese};$$

$$p_2(\text{DAT}) = 18.000,00 \cdot 0,0175/12 = 26,25 \text{ euro/mese};$$

$$p_3(\text{DAT}) = 10.000,00 \cdot 0,0175/12 = 14,60 \text{ euro/mese}.$$

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

✓ **Superficie agricola totale (SAT):**

Il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo di mercato per la superficie agricola totale nel modo seguente:

$$p_1(\text{SAT}) = \frac{8.000,00}{5.801} = 1,38 \frac{\text{euro}}{\text{mq}};$$

$$p_2(\text{SAT}) = \frac{18.000,00}{2.256} = 8,00 \frac{\text{euro}}{\text{mq}};$$

$$p_3(\text{SAT}) = \frac{10.000,00}{6.640} = 1,50 \frac{\text{euro}}{\text{mq}}.$$

Il prezzo marginale si pone pari al minore dei valori, si considera il rapporto di posizione minore dell'unità¹¹:

$$p_{\text{SAT}} = 1,38 \text{ €/mq}$$

✓ **Superficie incolta (SNC):**

¹¹ Il rapporto di posizione presenta complessità di calcolo per via dei dati di input necessari, si sceglie quindi il minore dei due per praticità (M. Simonotti, 2013).

Il prezzo marginale degli incolti si pone pari al 25% del prezzo unitario della superficie agricola:

$$p(SNC) = 1,38 \cdot 0,25 = 0,345 \text{ euro/mq}$$

✓ **Superficie da risistemare (SRS):**

il prezzo marginale della superficie, che richiede interventi di livellamento, è stimato quale somma dei costi unitari medi delle opere necessarie poste pari a 0,15 euro/m².

✓ **Viabilità interna (VIA):**

il prezzo marginale della viabilità interna, ovvero dei percorsi carrabili espressi in lunghezza, è stimato in base al costo unitario medio di ricostruzione posto pari a 80,00 euro/m.

✓ **Pozzo emungimento acqua di falda (POZ):**

il prezzo marginale è posto pari al costo di realizzo di 10.000,00 euro considerando trascurabile il deprezzamento maturato e il lungo periodo di vita economica media (oltre 50 anni):

$$p(POZ) = 10.000,00 \text{ euro}$$

✓ **Stato di manutenzione impianto d'irrigazione (MAN):**

il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello a quello successivo. Il costo tra il livello 1 e 2 è pari a 2.000,00 euro e il costo tra il livello 2 e 3 è pari a 1.000,00 euro:

$$p(MAN)_{da\ 1\ a\ 2} = 2.000,00 \text{ euro};$$

$$p(MAN)_{da\ 2\ a\ 3} = 1.000,00 \text{ euro}.$$

✓ **Zona di ubicazione del fondo (ZON):**

è una caratteristica qualitativa di cui si occupa il *sistema di stima*, si distingue in base alla giacitura del fondo in funzione della pendenza: 3 - buono, 2 - sufficiente e 1 - insufficiente:

✓ **Accesso al fondo (ACS):**

è una caratteristica qualitativa di cui si occupa il *sistema di stima*, si distingue in funzione della facilità di accesso e dell'utilizzo in: 2 - pianeggiante, 1 - acclive e 0 - scosceso:

FASE_6_ redazione della tabella di valutazione

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

Prz. caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
----------------------	---------------	---------------	---------------

PRZ (euro)	8.000,00 €	18.000,00 €	10.000,00 €
DAT (mesi)	$(0 - 34) \cdot 11,67 = - 396,80 \text{ €}$	$(0 - 11) \cdot 26,25 = - 288,75 \text{ €}$	$(0 - 5) \cdot 14,60 = - 73,00 \text{ €}$
SAT (mq)	$(7.374 - 5.801) \cdot 1,38 = 2.170,74 \text{ €}$	$(7.374 - 2.256) \cdot 1,38 = 7.062,84 \text{ €}$	$(7.374 - 6.640) \cdot 1,38 = 1.012,92 \text{ €}$
SNC (mq)	$(4.022 - 2.305) \cdot 0,345 = 592,37 \text{ €}$	$(4.022 - 0,00) \cdot 0,345 = 1.387,59 \text{ €}$	$(4.022 - 0,00) \cdot 0,345 = 1.387,59 \text{ €}$
SRS (mq)	$(3.047 - 3.043) \cdot 0,15 = 0,60 \text{ €}$	$(3.047 - 2.256) \cdot 0,15 = 118,65 \text{ €}$	$(3.047 - 6.377) \cdot 0,15 = - 499,50 \text{ €}$
VIA (m)	$(305,00 - 0,00) \cdot 80,00 = 24.400,00 \text{ €}$	$(305,00 - 0,00) \cdot 80,00 = 24.400,00 \text{ €}$	$(305,00 - 77,80) \cdot 80,00 = 18.176,00 \text{ €}$
POZ (0 - 1)	$(1 - 0) \cdot 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €}$	$(1 - 0) \cdot 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €}$	$(1 - 0) \cdot 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €}$
MAN (1 - 2 - 3)	$(3 - 2) \cdot 1.000,00 = 1.000,00 \text{ €}$	$(3 - 1) \cdot 3.000,00 = 6.000,00 \text{ €}$	$(3 - 1) \cdot 3.000,00 = 6.000,00 \text{ €}$
Prezzo corretto (€)	45.766,91 €	66.680,33 €	46.004,01 €

I prezzi ricavati differiscono per effetto delle due caratteristiche qualitative prese in considerazione. Il sistema di stima separa l'effetto delle caratteristiche qualitative calcolandone, allo stesso tempo, i rispettivi prezzi marginali e il valore di mercato del terreno pignorato. Il sistema di equazioni si può presentare nel modo seguente¹²:

- Le incognite costituiscono il vettore delle incognite X :

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

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

$$p_{3-1} = \begin{bmatrix} 45.766,91 \\ 66.680,33 \\ 46.004,01 \end{bmatrix}$$

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

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

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

$$X = \begin{bmatrix} V \\ p_{ZON} \\ p_{ACS} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1 & -2 & -2 \\ 1 & -1 & -2 \\ 1 & -2 & -1 \end{bmatrix}^{-1} \cdot \begin{bmatrix} 45.766,91 \\ 66.680,33 \\ 46.004,01 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 88.067,95 \\ 20.913,42 \\ 237,10 \end{bmatrix}$$

FASE 7 sintesi valutativa e presentazione dei risultati

In linea di principio i *prezzi corretti* sopra ricavati dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella differenza delle consistenze metriche dei comparabili, etc. possono anche divergere. Si conclude con la determinazione del valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*) pari a 88.067,95 euro, il prezzo marginale della zona di ubicazione in funzione della giacitura è pari a 20.913,42 euro; il prezzo marginale dell'accessibilità ed utilizzazione è pari a 237,10 euro, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento: € 88.000,00

Foglio 75, Particelle 107, 137, 140, 359, 360 e 2419 (LOTTO UNICO)

¹² Ibidem.

Una volta determinato il **valore di mercato** dell'immobile pignorato (terreno), si apportano le decurtazioni per tenere conto di una riduzione nella misura massima del **20%** per l'assenza della garanzia per vizi occulti. Si determina, infine, il valore di vendita giudiziaria (**prezzo base d'asta**):

FOGLIO 75, Part.lle 107 – 137 – 140 – 359 – 360 (TERRENO: LOTTO UNICO)				
Destinazione	Superficie agricola totale	Valore unitario	Valore stimato	
agricola	mq 7.374,00	11,94 €/mq	88.000,00 €	—
Decurtazione per assenze di garanzie		Riduzione 20% sul valore di stima: € 88.000,00	17.600,00 €	=
Valore di mercato al netto della riduzione			70.400,00 €	
PREZZO BASE D'ASTA:			70.000,00 €	

Si segnala inoltre il costo stimato che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere abusive: **euro 99.000,00**. In sintesi, l'acquirente dovrà corrispondere la somma di **euro 70.000,00** per l'acquisto all'asta dell'intera proprietà e successivamente affrontare un ulteriore esborso di circa **euro 99.000,00** per la rimozione dei fabbricati realizzati in difformità dal titolo – pignorati per accessione – edificati sul fondo e per il ripristino dello stato legittimo dell'area.

Considerando che i costi di demolizione superano il valore di mercato del terreno al netto delle costruzioni abusive, tali spese non vengono dedotte dal valore stimato; infatti, una semplice operazione aritmetica di sottrazione condurrebbe a un valore negativo, rappresentando economicamente una perdita di capitale. Si lascia pertanto al "mercato" e alla sua razionalità, la valutazione sull'acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto attuale, comprensivo di tutte le irregolarità edilizie presenti. Il futuro acquirente è, comunque, tenuto a adempiere alla demolizione delle opere abusive a proprie spese e, qualora venisse emesso un ordine di demolizione (attualmente non ancora disposto) e non vi fosse ottemperanza, sarà responsabile degli effetti e delle sanzioni penali previste dall'art. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché delle sanzioni amministrative e repressive di cui all'art. 31 del medesimo decreto.

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 della intera piena proprietà del terreno, includendo le opere abusive per accessione.

LOTTO UNICO: Terreno in zona agricola in Comune di Adrano CT – Contrada "Fogliuta"

FG. 75 – PART.LLE: 107-137-140-359-360

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo ai debitori originari terzi datori di ipoteca relativi ad un fondo in area agricola speciale come da destinazione PRG vigente; risultano annessi per accessione due distinti fabbricati per civile abitazione allo stato rimasti incompleti, illegittimi sotto il profilo normativo e da demolire; entrambi i fabbricati sono distribuiti su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e

primo sottotetto con ingresso carrabile e pedonale comune da stradina di campagna non pavimentata e denominata Via De Roberto, snc.

Totale superficie catastale terreno: 7.374,00 mq.

● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Al Catasto Terreni del Comune di Adrano CT:

- ✚ **Foglio 75, Particella 107** - Chiusa – Cl. 2 - Superficie: 1.273 m² - R. Dom. 9,53 € - R. Agr. 5,26;
- ✚ **Foglio 75, Particella 137** - Sem. irr. arb. – Cl. 3 - Superficie: 700 m² - R. Dom. 5,42 € - R. Agr. 2,89 €;
- ✚ **Foglio 75, particella 140** - Chiusa – Cl. 1 - Superficie: 4.070 m² - R. Dom. 39,94 € - R. Agr. 24,17 €;
- ✚ **Foglio 75, particella 359** - Orto irrig. – Cl. 3 - Superficie: 680 m² - R. Dom. 10,47 € - R. Agr. 2,99 €;
- ✚ **Foglio 75, particella 360** - Sem. arb. irrig. – Cl. 3 - Superficie: 590 m² - R. Dom. 4,57 € - R. Agr. 2,44 €;
- ✚ **Foglio 75, particella 2419** - superficie: 61 m², sedime rudere demolito, Cat. F/2.

● **CONFINI DI PROPRIETÀ:**

Confini (come indicato nell'estratto di mappa e da sopralluogo):

sud: con particelle terreno 1785, 714 e 162 in ditta a terzi;

ovest: con particella 358, 362 (in ditta ai debitori), 1789, 1602, 1880 e 1879;

nord: con stradina di accesso al fondo Via De Roberto;

est: con particella 162, 396, 395, 393, 392 e 109 in ditta a terzi.

● **LOCALIZZAZIONE:**

A est dell'abitato di Adrano (CT) in area periferica extraurbana a bassa densità edilizia. Servizi pubblici, scuole e attività commerciali anche di vicinato assenti, produttive/artigianali presenti, opere di urbanizzazione primaria assenti. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono essenzialmente analoghe, viabilità secondaria e nessuna possibilità di parcheggio.

● **STATO DI OCCUPAZIONE:**

Occupato da nessuno, allo stato di cantiere edile. Contratti di locazione attivi non opponibili.

● **PARTICOLARI RILEVANTI AI FINI DELLA VENDITA:**

si evidenzia la natura abusiva delle costruzioni edili edificate sul terreno pignorato e la non sanabilità delle opere. Si evidenzia, altresì, la difformità catastale: le unità immobiliari non risultano censiti in categoria F/3 come potrebbero; i muri edificati a confine delle proprietà, oltre ad inglobare proprietà di terzi, non corrispondono ai confini stabiliti dalle banche dati catastali.

● **VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:**

nessun vincolo opponibile, solo servitù tipiche dei luoghi come da titoli di provenienza.

● **VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

È stato stimato il valore teorico di mercato dei fabbricati abusivi facendo riferimento a due immobili simili regolarmente edificati (**Fabbricato "A": euro 244.000,00; Fabbricato "B": euro 271.000,00**).

Il valore di mercato dell'immobile pignorato (**terreno: euro 88.000,00**) è stato determinato applicando una riduzione pari al **20%** della stima originaria (**euro 17.600,00**), ottenendo così un prezzo d'asta di **euro 70.000,00**.

Considerata l'insanabilità delle costruzioni edificate sul terreno oggetto di pignoramento, gli oneri economici (**demolizione integrale: euro 99.000,00**), pur stimati ma **non** dedotti dal **prezzo base**, rimarranno a carico dell'aggiudicatario. Tali costi si riferiscono, sostanzialmente, all'importo presumibilmente necessario per riportare il fondo agricolo allo stato legittimo e ottenere così un immobile sostanzialmente diverso dall'attuale situazione di fatto, ma regolare e con valore di mercato pari a **euro 88.000,00**. Le perdite previste, che si concretizzeranno successivamente alla demolizione delle opere abusive, sono stimate in **euro 81.000,00**.

	Valore stimato fabbricato A	244.000,00 €
	Valore stimato fabbricato B	271.000,00 €
	valore stimato terreno agricolo	88.000,00 €
	Prezzo base d'asta acquisto terreno agricolo (dopo riduzione del 20%)	70.000,00 €
	Spese stimate demolizione totale fabbricati A e B	99.000,00 €
	Totale uscite a carico aggiudicatario	- 169.000,00 €
	Totale entrate (terreno) nel patrimonio dell'aggiudicatario	+ 88.000,00 €
	Stima delle perdite successive alla demolizione delle opere abusive	- 81.000,00 €

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 (cfr. allegato CS);
- verbale sopralluogo (cfr. allegato VS);
- richiesta certificati Anagrafe e Stato civile (cfr. allegato AS);
- atto telematico trasferimento revocato (cfr. allegato TT);
- titolo provenienza dei debitori (cfr. allegato TP);
- atto donazione del 1939 (cfr. allegato TD);
- ispezioni ipotecarie (cfr. allegato IP);
- visure catastali, elenco immobili, estratto di mappa, elenco subalterni assegnati, elaborato planimetrico ed estratto mappa impianto (cfr. allegato CAT);
- sovrapposizione estratto mappa attuale e d'impianto (cfr. allegato IMP);
- sovrapposizione catastale e ortofoto (cfr. allegato ORT);
- certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato CDU);
- copia concessione edilizia, stralcio progetto approvato (cfr. allegato CE);
- elaborato grafico delle difformità (cfr. allegato DT);
- rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente (cfr. allegato RP);
- riscontro copia contratto di locazione Agenzia delle Entrate (cfr. allegato AdE);
- mappa comparabili e immobile in oggetto - subject (cfr. allegato MC);
- atti telematici di compravendita dei comparabili (cfr. allegato AC);
- cartella contenente rilievo fotografico (CATANIA-753-2022_Foto).

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

Non si è in presenza di beni immobili indivisi.

q) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non si è in presenza di beni immobili pignorati in quota.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica Estimativa in ambito Giudiziario relativa agl'immobili pignorati oggetto di Esecuzione Forzata
Procedura esecutiva n. 753/2022 R.G. Es. imm.

G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Localizzazione	Contrada "Fogliuta", Via De Roberto, snc – Adrano (CT)						
Diritti reale	Piena proprietà dei debitori originari datori di ipoteca						
Beni	Terreno in area agricola con annesse per accessione due villini per civile abitazione						
Destinazione d'uso	Agricola						
Stato di conservazione	Buona						
Dati catastali attuali	Fg.	Part.IIIa	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. €	R.A. €
	75	107	Chiusa	2	1.273 m ²	9,53	5,26
	75	137	sem. irr. arb.	3	700 m ²	5,42	2,89
	75	140	chiusa	1	4.070 m ²	39,94	24,17
	75	359	orto irrig.	3	680 m ²	10,47	2,99
	75	360	sem. arb. irrig.	3	590 m ²	4,57	2,99
Fabbricato A: villino piani S1-T-1	-	-	-	-	-	-	-
Fabbricato B: villino piani S1-T-1	-	-	-	-	-	-	-
Conformità urbanistico/edilizia	Villini difformi dal titolo abilitativo rilasciato						
Situazione catastale	Difforme: villini non accatastati, confini proprietà non regolari						
Agibilità/abitabilità	-						
Provenienza	Atto traslativo <i>inter vivos</i>						
Stato di occupazione	Libero, occupato da cose, non persone. Allo stato di cantiere edile						
Pignoramento	Diritti reali di intera piena proprietà in capo ai debitori datori d'ipoteca						

Criterio di stima	<i>criterio del valore di mercato</i>
Metodo di stima	<i>metodo del confronto di mercato (per Apprezziamenti e Detrazioni)</i>
Procedimento di stima villini	<i>procedimento SAD (Stima Apprezziamenti e Detrazioni)</i>
Metodo di stima	<i>metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach)</i>
Procedimento di stima terreno pignorato	<i>procedimento MCA (Market Comparison Approach)</i>

(LOTTO UNICO)

Valore di mercato del fabbricato A se regolarmente edificato	€ 244.000,00
Valore unitario al m ² dell'immobile	€ 735,00
Superficie commerciale	m ² 332,00
Valore di mercato del fabbricato B se regolarmente edificato	€ 271.000,00
Valore unitario al m ² dell'immobile	€ 901,00
Superficie commerciale	m ² 300,80
Valore di mercato del terreno agricolo	€ 88.000,00
Diritti a favore acquirente	Riduzione per vizi occulti, etc. (20% del valore stimato): € 17.600,00
Prezzo base d'asta	€ 70.000,00 (euro settantamila/00)
Superficie catastale immobile pignorato	m ² 7.374
Valore unitario al m ² dell'immobile	€ 11,94
Valore unitario al m ² a ribasso	€ 9,50
Costi stimati per la restituzione in pristino	€ 99.000,00

La presente relazione estimativa giudiziaria, costituita da numero pagine 48 compreso frontespizio, all'interno di numero 3 BUSTE telematiche di deposito dentro cui sono suddivisi i seguenti documenti:

- Atto principale in formato pdf denominato *RGE_753_2022_perizia_incensurata*;
- 3 cartelle denominate *CATANIA-753-2022_Allegati 1di3; 2di3; 3di3* al cui interno si trovano:
 - perizia in formato docx;
 - 17 cartelle di file allegate contenenti complessivamente 156 file, 38 sottocartelle;
 - 1 cartella contenente 268 foto de gl'immobili denominata *CATANIA-753-2022_Foto*;
 - 1 cartella denominata *CATANIA-753-2022_Privacy* contenente:
perizia in formato privacy, estratto di mappa, rilievi planimetrici elaborati 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. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela CHISARI e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata.

Belpasso CT, li 23 ottobre 2025

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

Bibliografia

- A.A.V.V. (2025), *European Valuation Standards*, EVS – TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations Bruxelles, X Edizione.
- G. Castello (2025), *Stato legittimo degli immobili – Guida alle dichiarazioni asseverate per pratiche edilizie, transazioni immobiliari e richieste di bonus*, Legislazione Tecnica S.r.l., Roma, II Edizione.
- A.A.V.V. (2024), *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- A.A.V.V. (2018), *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, ABI – Associazione Bancaria Italiana, Roma.
- C.S.M. (delibera 7 dicembre 2021), *Linee Guida Esecuzione Immobiliare – aggiornamento*, Roma.
- A.A.V.V. (2017), *Standard globali di valutazione 2017 - 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 Giudiziarie 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.
- A. Iovine (2013), *La stima degli immobili urbani, Casi – Vol. 2*, Exeo srl, Brugine (PD).
- M. Simonotti (2013), *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix, Mantova, III Edizione.
- M. Simonotti (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Flaccovio editore, Palermo.
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2025, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2024, Roma (2025), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2024, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2023, Roma (2024), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2023, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Roma (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2022, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Roma (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2021, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Roma (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Rapporto immobiliare 2020, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Roma (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare – *Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Roma (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Ufficio del territorio di Catania, *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 386 del 24/01/2019 – Valori Agricoli Medi, annualità 2019*, Catania (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I trimestre 2025* (2025), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2024* (2024), *IV trimestre 2024* (2025) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2023* (2023), *IV trimestre 2023* (2024) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2022* (2022), *IV trimestre 2022* (2023) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2021* (2021), *IV trimestre 2021* (2022) Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2020* (2020), *IV trimestre 2020* (2021), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, Direttore: Gianni Guerrieri, Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare, Responsabile: Maurizio Festa – *Residenziale: Statistiche I-II-III trimestre 2019* (2019), *IV trimestre 2019* (2020), Roma, www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2024, Sicilia (2025), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2023, Sicilia (2024), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2022, Sicilia (2023), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2021, Sicilia (2022), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2020, Sicilia (2021), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2019, Sicilia (2020), www.agenziaentrate.gov.it
- A cura di: Direzione Regionale Sicilia – *Statistiche regionali: il mercato immobiliare residenziale*, periodo di riferimento anno 2018, Sicilia (2019), www.agenziaentrate.gov.it
- <https://borsinoimpro.it/landing> - <https://borsinoimpro.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>
- <https://www.istat.it/it/archivio/288007>
- <https://dsn.notariato.it/dsn>