

TRIBUNALE DI CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

G.I. Dott.ssa Raffaella Finocchiaro

PROCEDIMENTO CIVILE N.18948/2018 R.G.

Promosso dalla curatela del fallimento [REDACTED]

contro

Curatela eredità giacente di [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Integrativa con valutazioni attualizzate

C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO

Via Mario Sangiorgi, 58
95129 - Catania
Tel e fax. 095/7477849

1 – Premessa e mandato giudiziale

Il G.I. D.ssa Raffaella Finocchiaro, all'udienza del 5 giugno 2024 dispone il richiamo di codesto CTU perché proceda *“a redigere un progetto divisionale che eventualmente contempli anche il frazionamento catastale e riveda la stima, ove necessario, prevedendo la formazione di quote autonome, oltre che compiutamente individuate, anche catastalmente, tali da consentirne la trascrizione, e, ove eventualmente necessario, eguagli le quote anche con la previsione di minimi e congrui conguagli per eguagliare le quote, indicando anche gli eventuali costi da sostenere”*.

2 – Risposte al mandato.

Il sottoscritto CTU ritiene necessario rideterminare la precedente stima con i valori attuali dei beni riferiti ad oggi anno 2024, rilevando i prezzi di vendita nel mercato immobiliare locale. Quindi sono state analizzate delle pubblicazioni cartacee e digitali, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%),

IMMOBILE «1» - Appartamento - sito in Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, in Catasto Fabbricati foglio 25, particella 1898, sub 24. Sono stati individuate tre inserzioni immobiliari di appartamenti, nella stessa zona, aventi caratteristiche molto simili. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi, al fine di tenere conto di caratteristiche particolari dell'appartamento in esame. Riportiamo di seguito la tabella con i coefficienti correttivi presi in considerazione per l'appartamento, con i relativi intervalli di variabilità:

Elenco dei valori correttivi del coefficiente K per l'appartamento in Catania.

- Coefficiente di PIANO CON ASCENSORE **K1**= Seminterrato=0,70; Terra=0,90; Rialzato=0,92; Primo=0,95; Secondo=0,98; Terzo=1,00; Quarto e successivi=1,03; Attico=1,20.
- Coefficiente STATO CONSERVATIVO APPARTAMENTO **K2**= Da ristrutturare completamente=0,90; Da ristrutturare parzialmente=0,95; Abitabile in condizioni normali=1,00; Ristrutturato entro 10 anni=1,05; Ristrutturato recentemente o nuovo=1,10.
- Coefficiente IMPIANTI **K3**= Impianti non a norma=0,80; Lievi miglioramenti da effettuare=0,90; Impianti a norma=1,00; Impianti a norma e di nuova concezione=1,10.

Dal valore commerciale stimato saranno detratti i costi della C.I.L.A. necessaria per regolarizzazione le difformità riscontrate e descritte nella C.T.U depositata.

SCHEMA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»

Anno 2024

Comune: Catania Via Francesco Battiato n. 28

Dati catastali: Fg. 25, particella 1898, sub. 24, cat. A/2, classe 5, vani catastali 7, rendita € 939,95

Superficie Commerciale (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto) mq 148,00

VALORI VENDITA RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)						
si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significative di Appartamenti in prossimità dell'area in esame.						
N.	Tipologia	Localizzaz.	Inserzionista	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Appartamento Piano 2°	CATANIA Via Francesco Battiato n.28	Aldini Group S.R.L.	130	185.000,00	1.423,00
2	Appartamento Piano 3°	CATANIA Via Cesare Vivanti/P. S.M. Di Gesu'	Trinacria Re Company	110	144.000,00	1.309,00
3	Appartamento Piano 1°	CATANIA Via Macalle'	Germanncase Servizi Immobiliari	150	198.000,00	1.320,00
Valore unitario medio = (1.423,00+1309,00+1320,00) / 3 =						1.350,67
A detrarre Alea di Contrattazione -11%						1.202,10

Coefficienti correttivi K	
K1 - Piano	1,03
K2 - Stato conservativo app.to	0,95
K3 - Impianti	0,90
Prodotto dei coefficienti:	0,88

Valore stimato = € 1.202,10 x m ² 148,00= € 177.910,80	
€ 177.910,80 x coefficiente k _{tot} 0,88= € 156.561,50	€ 156.561,50
A detrarre spese tecniche, sanzioni e diritti amministrativi per C.I.L.A. in Sanatoria ed aggiornamento Catasto Fabbricati.	- € 3.800,00
Valore Totale	€ 152.761,50
Ed in cifra tonda euro centocinquantatremila/00	€ 153.000,00



IMMOBILE «2» - Terreno - Il terreno in esame è costituito catastalmente da due particelle ricadenti nel Comune di Belpasso fg. 51 p.lle 18 e 19, ed è individuato nello strumento urbanistico vigente, in Zona E – Agricola. Si tratta di zone riservate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Quindi non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo. Pertanto, si procederà alla valutazione del terreno con riferimento ai prezzi di vendita di terreni di analoga condizione.

Sono state individuate tre inserzioni immobiliari, nella stessa zona, aventi caratteristiche molto simili. Ai dati economici ricavati sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di tenere conto della natura "sciarosa" del terreno ($K1=0,85$), dell'orografia particolare (giacitura) ($K2=0,70$), della superficie (ampiezza $K3= 0,90$), della presenza di elettrodotti (Servitù di Elettrodotti $K4= 0,78$,). Inoltre, si applicherà un ulteriore coefficiente correttivo ($K5= 0,65$), determinato dallo stato di degrado e di abbandono attuale in cui versa il terreno, tale da renderlo soggetto a discarica con dei costi da sostenere per la bonifica dell'area.

Elenco dei valori correttivi del coefficiente K per il terreno nel Comune di Belpasso.

- Coefficiente Natura del terreno $K1=0,85$;
- Coefficiente Giacitura $K2=0,70$;
- Coefficiente Ampiezza $K3= 0,90$;
- Coefficiente Servitù di Elettrodotti $K4= 0,78$;
- Coefficiente che tiene conto dello stato cui versa (bonifica dell'area) $K5= 0,65$

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «2»

Anno 2024

Comune: Belpasso
Dati catastali: Fg. 51, particella 18, INCOLT STER, ha 10 are 07 ca 36
Fg. 51, particella 19, INCOLT PROD, cl 1, are 52 ca 85

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale)	mq 106021
--	------------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 6,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 5,34

VALORI VENDITA RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI) si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significative di Appartamenti in prossimità dell'area in esame.						
N.	Tipologia	Localizzaz.	Inserzionista	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Terreno agricolo	BELPASSO Strada Provinciale 56	REMAX – CITY HOME	16.000	110.000,00	6,87
2	Terreno agricolo	BELPASSO Via Camera s.n.c.	ABATE IMMOBILIARE	8.000	49.000,00	6,12
3	Terreno agricolo	CAMPOROTONDO ETNEO Contrada Feudotto	Oggicasa Group	5.543	28.000,00	5,05
Valore unitario medio = $(6,87+6,12+5,05) / 3 =$						6,01
A detrarre Alea di Contrattazione -11%						5,34

Coefficienti correttivi K	
K1 – Natura del terreno	0,85
K2 – Giacitura	0,70
K3 – Ampiezza	0,90
K4 – Servitù	0,78
K5 – Stato di abbandono e degrado	0,65
Prodotto dei coefficienti:	0,271

Valore stimato = € 5,34 x coefficiente k_{tot} 0,271 = € 1,447/m²	€ 153.412,39
€ 1,447 x m² 106.021,00 = € 153.412,39	
Ed in cifra tonda euro centocinquantatremila/00	€ 153.000,00

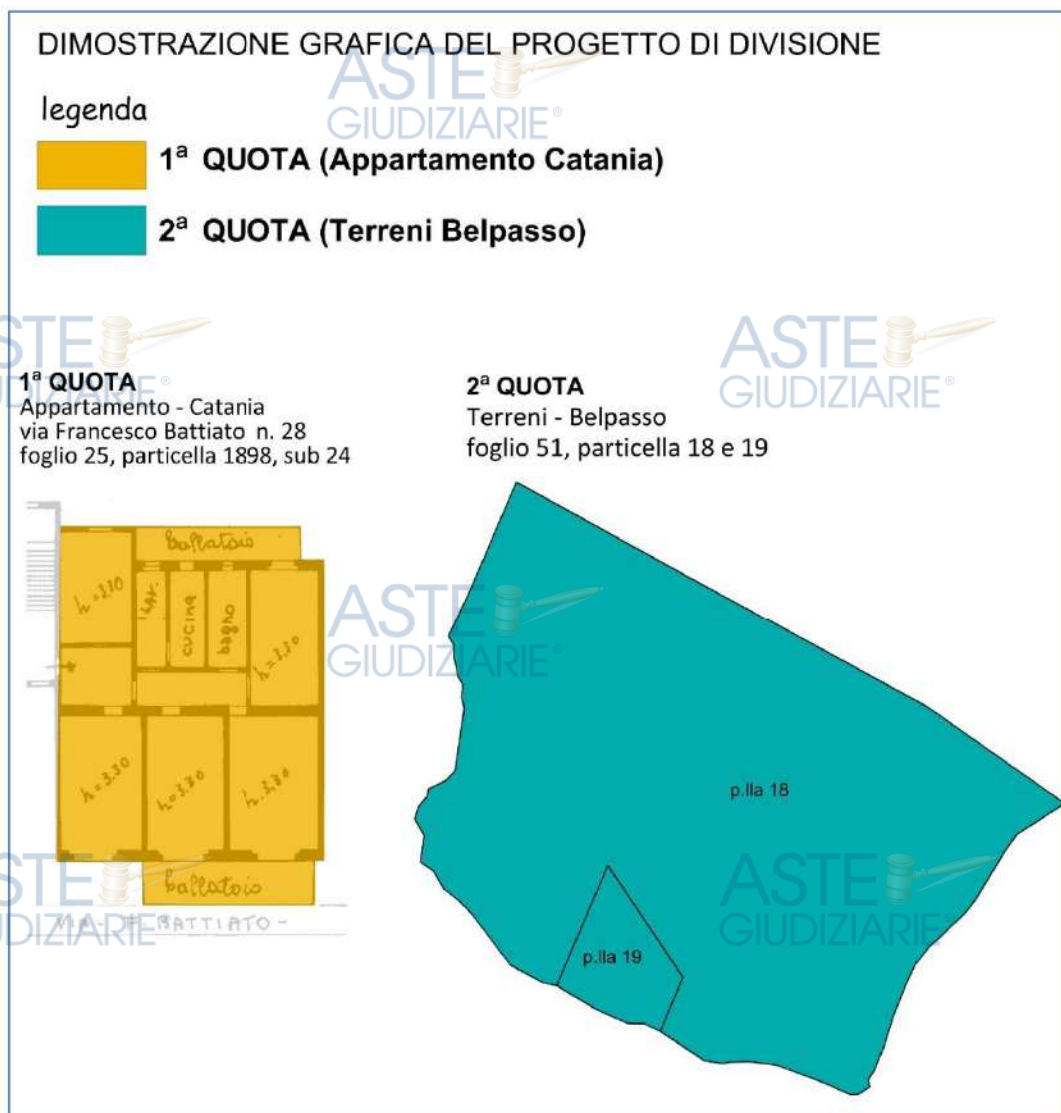
RIEPILOGO VALUTAZIONI ATTUALI IMMOBILI ANNO 2024

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	Valore Stimato Anno 2024
IMMOBILE «1», Appartamento - Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, C.F., foglio 25, particella 1898, sub 24	€ 153.000,00
IMMOBILE « 2 » Terreni - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particella 18, e particella 19	€ 153.000,00
TOTALE BENI IMMOBILI euro trecentoseimila/00	€ 306.000,00

Alla luce di quanto sopraesposto è possibile predisporre un progetto divisionale con la formazione di due quote autonome, catastalmente individuate e di pari valore:

1. **Prima Quota valore euro 153.000,00**= Appartamento in Catania Via Francesco Battiato n. 28, Fg. 25, particella 1898, sub. 24.
2. **Seconda Quota valore euro 153.000,00**= Terreno in Belpasso costituito dalle Particelle 18 e 19 del foglio 51.

Quindi si prospettano la formazione di due quote secondo i seguenti schemi grafici e tabellari:



Dimostrazione tabellare del **Progetto** divisionale:

PROGETTO DIVISIONE CON I VALORI TOTALI ATTUALI DEI BENI ANNO 2024 (€ 306.000,00)

	PRIMA QUOTA	SECONDA QUOTA
IMMOBILI DA ASSEGNARE	Appartamento - Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, C.F., foglio 25, particella 1898, sub 24 € 153.000,00	Terreno - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particelle 18 e 19, mq 106.021 € 153.000,00

6 – Considerazioni riepilogative.

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli, rispondendo ai quesiti posti dal G.I..

Trasmette alle parti la superiore relazione rimanendo in attesa di ricevere eventuali note tecniche e/o osservazioni dalle stesse.

Con osservanza.

Catania, 8/gennaio/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Raffaele Bovo



7.0 – Risposte alle note di parte

7.1 – Premessa

In seguito al deposito in data 13/01/2025 della presente relazione, l'Avv. Sergio Giannitto rappresentante la FINO 1 SECURITISATION S.R.L. e doValue S.p.A., trasmetteva delle osservazioni e rilievi tecnici in data 17/02/2025.

Per parte Attrice, Curatela del fallimento di [REDACTED] l'Avv. Laura Vasta trasmetteva delle osservazioni e rilievi tecnici in data 13/03/2025. Preso atto di tali osservazioni, ci si appresta a fornire i richiesti chiarimenti al fine di dare all'Ill.mo Giudicante e alle parti puntuali risposte in osservanza al mandato conferito e per come di seguito rappresentato.

7.2 – Risposte alle note di parte convenuta Avv. Sergio Giannitto

Con riferimento ai rilievi presentati da parte convenuta:

Osservazione 1) *“ l'appartamento in Catania via Battiato.....omissis.....ma la cosa che non convince tra la prima relazione e quella integrativa è rappresentata dal fatto che i criteri di valutazione utilizzati differiscono tra la prima perizia e la seconda. In particolare, non convince il criterio utilizzato in occasione della seconda perizia, laddove, per determinare il valore unitario medio, vengono riportati alcuni avvisi di vendita da parte di altrettante Agenzie Immobiliari relativi ad immobili di simile ubicazione, mentre non vengono presi in considerazione i criteri valutazioni OMI che rappresentano un dato ufficiale, peraltro utilizzato tutte le volte in cui si procede alla valutazione di stima disposta giudiziarimente*

Risposta al punto 1) –Si premette che il sottoscritto CTU nella prima e seconda perizia ha utilizzato lo stesso criterio di stima basato sul metodo comparativo. Si sottolinea che Il metodo di stima basato sul metodo comparativo è adottato nella valutazione estimativa degli standards internazionali IVS con il metodo comparativo “Analisi Comparativa di Mercato” (Market Comparison Approach - MCA). Metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Pertanto, a parere del sottoscritto, la stima effettuata nella CTU depositata ha queste imprescindibili prerogative, essendo stata effettuata, nell'accertamento del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa. Nello specifico, il sottoscritto ha preso in esame i valori del reale andamento del mercato locale riscontrati negli annunci

di vendita di immobili simili. Tali valori sono stati mediati onde evitare eccessi e difetti e quindi ragguagliati con coefficienti ponderali di merito che tengono conto delle particolari condizioni degli immobili in esame.

In merito alle valutazioni OMI, che non vengono prese in considerazione, si osserva che tale metodo non ha valore affidabile se non integrato con altri elementi di calcolo. Comunque, anche adottando i valori medi dell'anno 2024 "OMI" e del "Borsino Immobiliare" essi risultano influenti al fine di una valutazione equa e realistica. Infatti, applicando i suddetti valori medi si arriverebbe ad un valore dell'app.to pari a euro 155.000,00 contro euro 153.000,00 calcolato in precedenza. Di seguito si riporta la nuova tabella tabella riepilogativa con i valori dei rispettivi immobili.

	PRIMA QUOTA	SECONDA QUOTA
IMMOBILI DA ASSEGNARE	Appartamento - Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, C.F., foglio 25, particella 1898, sub 24 € 155.000,00	Terreno - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particelle 18 e 19, mq 106.021 € 153.000,00

Di seguito si riporta in dettaglio la "SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE 1" con la valutazione all'anno 2024.

SCHEMA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»

Anno 2024

Comune: Catania Via Francesco Battiato n. 28
Dati catastali: Fg. 25, particella 1898, sub. 24, cat. A/2, classe 5,
vani catastali 7, rendita € 939,95

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 148,00
--	------------------

VALORI VENDITA RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)
si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significative di Appartamenti in prossimità dell'area in esame.

N.	Tipologia	Localizzaz.	Inserzionista	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Appartamento Piano 2°	CATANIA Via Francesco Battiato n.28	Aldini Group S.R.L.	130	185.000,00	1.423,00
2	Appartamento Piano 3°	CATANIA Via Cesare Vivanti/P. S.M. Di Gesu'	Trinacria Re Company	110	144.000,00	1.309,00
3	Appartamento Piano 1°	CATANIA Via Macalle'	Germanncase Servizi Immobiliari	150	198.000,00	1.320,00
Valore unitario medio = $(1.423,00 + 1309,00 + 1320,00) / 3 =$						1.350,67
A detrarre Alea di Contrattazione -11%						1.202,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 1.250,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 1.211,00
Valore medio $(1.250,00 + 1.211,00) / 2 =$	€ 1.230,50

VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/MQ)	Valore Vendita €/mq
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario $(1.202,10 + 1.230,50) / 2 =$	€ 1.216,30

Coefficienti correttivi K	
K1 - Piano	1,03
K2 - Stato conservativo app.to	0,95
K3 - Impianti	0,90
Prodotto dei coefficienti:	0,88

Valore stimato = € 1.216,30 x m ² 148,00 = € 180.012,40	€ 158.410,91
€ 180.012,40 x coefficiente k _{tot} 0,88 = € 158.410,91	
A detrarre spese tecniche, sanzioni e diritti amministrativi per C.I.L.A. in Sanatoria ed aggiornamento Catasto Fabbricati.	- € 3.800,00
Valore Totale	€ 154.610,91
Ed in cifra tonda euro centocinquantacinquemila/00	€ 155.000,00

Osservazione 2) “ *ma ciò che maggiormente non convince della relazione integrativa del 2025 è il dato relativo al valore attribuito al terreno sito in Belpasso, laddove, utilizzando lo stesso criterio che prevede il raffronto di inserzioni pubblicitarie....omissis..... Anche in questo caso la mancata applicazione del criterio basato sulla quotazione OMI porta ad un risultato affatto attendibile.....omissis..... E così operando, sulla base di anonime inserzioni pubblicitarie, il Ctu è pervenuto a determinare un valore medio di €. 5,34 per mq.....omissis.....Ma è di tutta evidenza che il raffronto tra diverse inserzioni pubblicitarie di beni di stessa natura, non fornisce un criterio attendibile, sia perché non è dato sapere se i prezzi di offerta siano stati "gonfiati",omissis.....Tanto basta per considerare come non congruo il criterio utilizzato dal Ctu. A conforto di quanto rilevato con le presenti note in merito alla inattendibilità della valutazione finale, la concludente ha simulato una stima basandosi sui dati forniti da Agenzia delle Entrate di rilevamento dei valori agricoli medi relativi a terreni con le stesse caratteristiche di quello oggetto di causa (vedi prospetto allegato). Ebbene, per un terreno "Incolto Produttivo" ricadente nella Regione Agraria comprensiva del comune di ubicazione del terreno (Belpasso) il valore medio è di € 1497,73 per Ha, ossia di € 0.15 per mq circa. Il dato è assai diverso da quello prospettato dal Ctu, e applicandolo alla estensione ed al coefficiente correttivo K il risultato finale è di gran lunga inferiore a quello previsto in perizia. D'altronde, al di là di considerazioni strettamente tecniche, è ictu oculi evidente che un appartamento ubicato in una zona residenziale di prestigio del Comune di Catania di quasi 150 mq non può avere lo stesso valore di un terreno incolto ubicato in provincia, sia pure di notevole estensione; si tratta, invero, di due beni assai diversi per natura, tipologia e ubicazione che stranamente registrano lo stesso valore di mercato. Probabilmente, la soluzione "adottata" dal Ctu è stata forzata al fine di pervenire a quote identiche, onde evitare conguagli e operazioni di accatastamento, come peraltro si paventavano necessarie a conclusione della prima perizia.*

Risposta al punto 2) –in merito al metodo di stima adottato dal sottoscritto CTU si rimanda

alle argomentazioni fornite nella risposta al punto 1.

In merito ai Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate menzionati dall' Avv. Sergio Giannitto si osserva che tali valori, introdotti dall'art. 16 della L. 865/71, si utilizzavano nella procedura espropriativa dei terreni agricoli solo per calcolare l'indennità spettante all'affittuario o quella aggiuntiva da riconoscere al proprietario coltivatore diretto. Essi venivano calcolati e aggiornati annualmente in coerenza alle disposizioni normative, ma di fatto le Commissioni preposte si limitavano ad un mero - burocratico e acritico - aggiornamento con gli indici ISTAT dei valori “ereditati” dal passato, con il risultato che i valori tabellari finirono per essere non allineati con i reali valori di mercato. Essi furono dichiarati incostituzionali con sentenza 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011). Da allora i Comuni nella determinazione delle indennità espropriative adottano proprie delibere in cui

determinano i valori medi venali, che certamente sono di molto superiori ai “VALORI AGRICOLI MEDI” dell’AGENZIA DEL TERRITORIO.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU, al fine di determinare il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita, ha adottato il criterio valutativo di Stima analitica per “confronto diretto” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. I prezzi unitari sono stati rilevati nel mercato immobiliare locale, analizzando gli annunci apparsi sulle emeroteche digitali delle varie Agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. Il valore delle inserzioni è stato ragguagliato con l’alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%). Sono stati scartati gli altri metodi di stima basati sui “Valori agricoli medi” perché notevolmente distanti dai prezzi del mercato immobiliare locale.

Al fine di tenere conto delle caratteristiche del terreno in esame quali la natura sciarosa, la giacitura, l’ampiezza e servitù presenti, al valore ottenuto sono stati applicati dei coefficienti correttivi (K) ponderali.

Il valore stimato, dal sottoscritto, del terreno in Belpasso dopo aver applicato i coefficienti ponderali è di euro 1,447 al mq con un valore totale pari a € 153.000,00.

Adottando i Valori Agricoli Medi proposti dall’avvocato Sergio Giannitto si avrebbe un valore per il terreno in esame pari a € 0.15 al mq. Applicando il coefficiente correttivo K 0.271 diventerebbe $€ 0.15 \times 0.271 = € 0.041$ al mq, con un valore totale del terreno mq 106021 $\times € 0.041 = € 4.346,86$ ed in cifra tonda € 4.347,00.

È di palese evidenza che tale valutazione di euro € 4.347,00 per il terreno di complessivi mq 106.021 è al di fuori da ogni logica di mercato.

A supporto di quanto esposto si riportano i prezzi a base d’asta DELL’AVVISO PUBBLICO PER ALIENAZIONE DI BENI DI PROPRIETÀ COMUNALE, Delibera n.41 del 09/04/2024 del Comune di Belpasso. Si evidenzia che il prezzo riportato a base d’asta per terreni in Zona “E” di qualità incolto sterile e produttivo varia da euro 2 a euro 3 al mq (vedi lotti 1 e 2 evidenziati nello stralcio di seguito riportato e che si allega alla presente l’intero documento).

COMUNE DI BELPASSO
Città Metropolitana di Catania**AVVISO PUBBLICO**
PER ALIENAZIONE DI BENI DI PROPRIETÀ COMUNALE**Si Rende Noto**

Alla cittadinanza che in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 09 Aprile 2024, in conformità alle disposizioni del R.D. 17 giugno 1909, n. 454, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, a quanto stabilito dal vigente REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO COMUNALE, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 22.02.2010, si procederà a Pubblico Incanto per la vendita di beni immobili comunali. Il presente Avviso unitamente al Disciplinare di gara, sono pubblicati per gli effetti all'Albo Pretorio Comunale on-line e sul sito WEB del Comune di Belpasso www.comune.belpasso.ct.it per giorni trenta (gg. 30) consecutivi dal 20.09.2024 e sino alla data del 21.10.2024, data ultima per la presentazione delle Offerte.

La gara si terrà nei locali degli Uffici comunali - sede VII Settore - presso il centro C.O.M. in Via Prof. Dr. Carmelo Magri sn - 95032 Belpasso, in seduta pubblica in data 24 ottobre 2024 con inizio delle operazioni alle ore 10:30 e avrà luogo con la procedura aperta, con aggiudicazione alla migliore offerta a rialzo del prezzo a base di vendita, del predetto immobile nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento della presente procedura ad evidenza pubblica. Informazioni sul bando possono essere richieste e rivolte al V Settore Servizio Patrimonio, Responsabile del Procedimento dott. ing. Alfio G. Nicosia Tel. 095 7051349 - 226 PEC: protocollo@pec.comune.belpasso.ct.it nei giorni ed in orario d'ufficio dalle 9.30 alle 12.30.

PREZZO A BASE D'ASTA PER I SINGOLI LOTTI:

N. ID	Descrizione bene immobile e relativa ubicazione	Attuale destinazione urbanistica	Utilizzazione attuale	Fg	Pila	Classe	Superficie (mq)	Valore a Corpo
1	Lotto di terreno in Agricolo - C.da Gianposquale	Zone "E" Verde agricolo	Lotto Libero	33	75	Inculto sterile	4.277,00	€ 8.454,00
2	Lotto di terreno in Agricolo - C.da Patti	Zone "E" Verde agricolo	Lotto Libero	46	103	Inculto produttivo	372,00	€ 1.116,00
3	Lotto di terreno in Agricolo - C.da Patti	Zone "E" Verde agricolo	Lotto Libero	46	336 ex 98	Inculto produttivo	1.323,00	€ 3.969,00
4	Lotto di terreno in area A.S.I. Piano Tavola	Area Industriale in ampliamento	Lotto intercluso incolto sterile	69	172	Inculto sterile	1.011,00	€ 25.275,00
5	Lotto di terreno in area A.S.I. Piano Tavola	Area Industriale in ampliamento	Lotto relitto modificato	69	173	Inculto sterile	270,00	€ 6.750,00
6	Lotto di terreno in area A.S.I. Piano Tavola	Area Industriale in ampliamento	Lotto Libero modificato	69	224	Inculto sterile	299,00	€ 3.735,00
8	Lotto di terreno in area A.S.I. Piano Tavola	Area Industriale in ampliamento	Lotto Libero ineditato	69	228	Inculto sterile	660,00	€ 16.500,00
9a	Lotto di terreno in area A.S.I. Piano Tavola	Area Industriale in ampliamento	Lotto Libero modificato	69	229	Inculto sterile	368,00	€ 290.750,00

Osservazione 3) “ Le risultanze della ctu integrativa, nella misura in cui registra una evidente incongruenza dei valori di stima degli immobili periziati, comporta un pregiudizio di natura economica nella eventuale assegnazione da eseguirsi nell'ambito del presente giudizio di divisione. Infatti, sul bene rappresentato dall'appartamento sito in Catania grava ipoteca giudiziale iscritta in favore della concludente società Fino 1 Securitisation, e pertanto se il suddetto bene dovesse essere assegnato al Fallimento di [REDACTED] il privilegio ipotecario si trasferirebbe ex art 2825 cc sull'altro bene - terreno in Belpasso - che di fatto verrebbe assegnato alla Curatela eredità giacente di [REDACTED]. Ciò comporterebbe un pregiudizio economico per la concludente società nella misura in cui si troverebbe ad potere escutere una ipoteca su di un bene, apparentemente di identico valore con l'altro, ma di fatto con una prospettiva di realizzo assolutamente inferiore, e senza poter compensare con eventuali conguagli. Ovviamente, identica considerazione sulla sproporzione vale per il Fallimento.

Risposta al punto 3) – Comprendendo le preoccupazioni dell'avvocato, si aggiunga che è proprio per i motivi esposti dal legale che si devono periziare gli immobili secondo i criteri adottati che vedono nell'individuazione del valore venale del bene il criterio con cui si possono effettuare valutazioni coerenti con gli attuali standard valutativi dettati dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” nonché con le attuali indicazioni di legge. La Corte di Cassazione ha ripetutamente sottolineato l'importanza del valore venale nella valutazione dei beni, in particolare in contesti come:

- Espropriazioni per pubblica utilità: la Cassazione ha ribadito che l'indennizzo dovuto al proprietario del bene espropriato deve corrispondere al suo valore venale, ovvero al prezzo che il bene avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita;
- Divisioni ereditarie: nella divisione dei beni ereditari, la stima dei beni deve essere effettuata tenendo conto del loro valore venale al momento della divisione;
- Imposizione fiscale: il valore venale è spesso utilizzato come base per il calcolo di imposte come l'imposta di registro o l'imposta sulle successioni.

In particolare, la Corte ha precisato che:

- I valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) non possono, da soli, rilevare in sede di accertamento per una rideterminazione del valore normale di vendita o di locazione;
- Il giudice deve sempre verificare la corrispondenza del valore attribuito al bene con il suo effettivo valore di mercato.

In sintesi, la giurisprudenza della Cassazione evidenzia che il valore venale è un criterio fondamentale per una valutazione equa e realistica dei beni, e che esso deve essere determinato tenendo conto di tutti i fattori rilevanti.

Di seguito alcune sentenze della Cassazione che sottolineano l'importanza del valore venale nella valutazione dei beni:

Cassazione n. 21122 del 4 luglio 2022:

- Questa ordinanza ribadisce che il giudice, quando deve valutare il valore venale di un'area edificabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza al reale valore di mercato.
- Il giudice deve considerare diversi fattori, come la zona di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso e i prezzi di mercato di aree simili.

Cassazione n. 26089 del 4 ottobre 2024:

- In tema di IMU, questa ordinanza sottolinea che il valore imponibile deve essere determinato in base al valore venale, seguendo i parametri stabiliti dall'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992.

Cassazione n. 41738 del 28 dicembre 2021:

- Questa sentenza specifica che, ai fini dell'ICI, la determinazione del valore imponibile deve basarsi sul valore venale, seguendo i parametri vincolanti del D.Lgs. n. 504 del 1992;

Cassazione n. 27873 del 3 ottobre 2023:

- L'ordinanza ribadisce che il valore venale di un'area edificabile ai fini ICI/IMU va individuato in base a tutti i parametri tassativamente indicati dalla legge.

Queste sentenze evidenziano come il valore venale rappresenti un criterio fondamentale per una valutazione corretta dei beni, specialmente in contesti fiscali e di espropriazione.

7.3 – Risposte alle note di parte attrice Avv. Laura Vasta

Con riferimento ai rilievi presentati da parte attrice:

Osservazione 4) “Valore dell'appartamento.

Il criterio di stima utilizzato nella CTU del 15.09.2022, al fine di determinare il valore di venditaomissis..... Non è dato evincersi le ragioni per le quali non si siano verificati ed utilizzati anche i valori OMI.....omissis..... Non è stato neppure esaminato e preso in considerazione il valore medio del borsino immobiliare. La nuova stima si fonda sul più aleatorio tra i parametri, ovvero quello delle proposte di vendita.

Risposta al punto 4) –l'Avv. Laura Vasta non condivide i criteri di stima adottati evidenziando che non vengono presi in considerazione le valutazioni OMI e del “Borsino Immobiliare”. Anche in questo, per l'osservazione dell'avvocato di parte, si rappresenta quanto argomentato nel punto precedente, ossia che La Corte di Cassazione ha ripetutamente sottolineato l'importanza del valore venale nella valutazione dei beni. Il “valore venale” di un bene rappresenta il suo prezzo di mercato, ovvero la somma di denaro che un acquirente sarebbe disposto a pagare per acquistarlo in una normale transazione di mercato. Si riporta quanto già la giurisprudenza della Cassazione evidenzia che il valore venale è un criterio fondamentale per una valutazione equa e realistica dei beni, in particolare in contesti come:

** Espropriazioni per pubblica utilità: la Cassazione ha ribadito che l'indennizzo dovuto al proprietario del bene espropriato deve corrispondere al suo valore venale, ovvero al prezzo che il bene avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita.*

** Divisioni ereditarie: nella divisione dei beni ereditari, la stima dei beni deve essere effettuata tenendo conto del loro valore venale al momento della divisione.*

** Imposizione fiscale: il valore venale è spesso utilizzato come base per il calcolo di imposte come l'imposta di registro o l'imposta sulle successioni.*

Cio' premesso, il sottoscritto CTU, nella relazione integrativa, ometteva di utilizzare come unico criterio i valori medi “OMI” e “Borsino Immobiliare” poiché' ininfluenti al fine di una valutazione equa e realistica. Infatti, applicando i suddetti valori medi si arriverebbe ad un valore dell'app.to pari a euro 155.000,00 contro euro 153.000,00 calcolato dal sottoscritto. Differenza irrilevante come

dimostrato nella scheda riportata nella risposta al punto 1 all'osservazione di parte convenuta Avv. Sergio Giannitto.

Osservazione 5) *“Valore dell'appartamento si chiede, in primo luogo, per quale ragione i correttivi K applicati siano oggi solo TRE (K1. coefficiente “piano con ascensore”; K2 “statoconservativo appartamento”; K3 “impianti”) anziché i DIECI della precedente stima.....omissis..... Il Ktot , , sulla base di tali premesse, risulta pari ad € 0,88. Si chiedono pertanto delucidazioni sulle variazioni dei parametri di stima utilizzati per aggiornare il valore dell'appartamento che oggi risulterebbe avere il valore di complessivi € 153.000, maggiore rispetto alla precedente valutazione.*

Risposta al punto 5) – In merito ai soli tre coefficienti correttivi “K” applicati anziché i DIECI della precedente stima, si rammenta che essi esprimono le caratteristiche di diversificazione rispetto agli immobili simili utilizzati nella stima comparativa. Poiché gli immobili individuati nelle tre inserzioni immobiliari dell'anno 2024 e citati nella Relazione Integrativa del 13.01.2025 sono riferiti ad appartamenti con caratteristiche diverse di quelli citati nella Relazione del 15.09.2022, di conseguenza si è ritenuto opportuno ridefinire i coefficienti correttivi.

Osservazione 6) *“ VALORE DEL TERRENO*

Non è risultato possibile esaminare le inserzioni di vendita richiamate nella CTU integrativa, non essendo state le stesse trasmesse o allegate alla perizia; né si rimanda ad alcun link attraverso il quale poter risalire alle inserzioni utilizzate per la comparazione.

Risposta al punto 6) –Si allegano alla presente le tre inserzioni di vendita richiamate nella CTU integrativa.

Osservazione 7) *“ VALORE DEL TERRENO*

Per quanto si è potuto trovare sul web, proposte di vendita con prezzi al mq assimilabili a quelli della perizia del 2022 (ovvero € 5,34/mq) dato riconfermato nella CTU integrativa del 2025, riguarderebbero semmai terreni agricoli, colti o incolti ma comunque PRODUTTIVI, anche potenzialmente.

Nel nostro caso, come già si ebbe a rilevare già nelle osservazioni alla prima CTU, il dato non risulta convincente poiché trattasi di terreno sciaroso, non coltivabile né produttivo.

Allora, come oggi, si può solo rilevare che i “valori Agricoli Medi” rilasciati dall'Agenzia del territorio per ilomissis..... Risulta notevole il divario tra la valutazione, per un terreno di estensione HA 10.61.21, come da valori OMI

(€ 15.879,08) e quello oggi aggiornato con la perizia integrativa (€ 153.000) sulla base di inserzioni di vendita di “appartamenti in prossimità dell’area in esame”
..... omissis.....

Risposta al punto 7) – In merito al Valore del Terreno:

L’inserzione n° 1, nella CTU integrativa, riguarda un terreno agricolo allo stato attuale incolto, l’inserzione n° 2 riguarda un terreno agricolo caratterizzato dalla presenza di diversi alberi di ulivo, l’inserzione n° 3 riguarda un terreno agricolo incolto ed in gran parte sciaroso. Tutti e tre i terreni presi in esame hanno destinazione urbanistica “Agricola” con un indice di fabbricabilità fondiaria dello 0,03 mc/mq, uguale a quella del terreno oggetto di stima.

I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati opportunamente omogeneizzati, attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi, al fine di tenere conto delle caratteristiche particolari del terreno in esame.

Infatti, al fine di tenere conto della natura “sciarosa” del terreno è stato applicato il coefficiente $K1=0,85$, per l’orografia particolare (giacitura) il coefficiente $K2=0,70$, per la superficie (ampiezza) il coefficiente $K3=0,90$, per la presenza di elettrodotti (Servitù di Elettrodotti) il coefficiente $K4=0,78$. Inoltre, avendo constatato, in sede di redazione della CTU integrativa, l’aggravarsi dello stato di degrado e abbandono del terreno tale da renderlo luogo oggetto di abbandono e deposito incontrollato di rifiuti di ogni genere, è stato applicato un ulteriore coefficiente $K5=0,65$ per i costi da sostenere per la bonifica dell’area.

In merito ai Valori Agricoli Medi (VAM) dell’Agenzia delle Entrate menzionati dall’Avv. Laura Vasta si rimanda alla risposta al punto 2 data all’osservazione dell’Avv. Sergio Giannitto.

Si rappresentano in aggiunta e ad adiuvandum alcune considerazioni circa le potenzialità del terreno che costituiscono fattori e caratteristiche estrinseche ed intrinseche che ne influenzano in maniera decisiva il valore:

- il terreno risulta ben collegato e delimitato dalla via Ruggero Settimo che collega il Comune di Belpasso con Camporotondo Etneo ed è già raggiunto da opere di urbanizzazione primaria;
- la potenzialità edificatoria legata allo sfruttamento per costruzioni strumentali all’esercizio dell’attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, come riportato nella relazione, con un indice pari l’indice di edificabilità pari a 0,03 metri cubi per metro quadrato;
- potenzialità legata l’attività estrattiva, in precedenza già praticata, per il lotto in esame e che è abbastanza fiorente nella zona;
- un’altra potrebbe essere quella di uno sfruttamento del terreno che ha le potenzialità per produrre flussi di cassa annuali costanti per l’insediamento di Impianti Agroenergetici (biogas, fotovoltaici, ecc);

- potenzialità legata alla creazione di un'attività con la realizzazione di impianti o attività sportive che dati gli spazi permetterebbero un'ampia varietà di soluzioni e alternative persino un impianto da motocross.

Alla luce di quanto detto il sottoscritto CTU conferma la stima effettuata.

In definitiva, si mantengono inalterate le valutazioni effettuate nella CTU depositata con la lieve modifica sul valore dell'appartamento.

8 – Considerazioni conclusive

Ritenuto, pertanto, di aver portato a compimento l'incarico affidato in adempimento al mandato conferito, si rassegnano la presente relazione unitamente alle risposte alle osservazioni presentate dalle parti.

Il sottoscritto CTU resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o ulteriori approfondimenti dovessero ritenersi necessari.

Con osservanza.

Catania, 15/04/2025

II CTU.
Dott. Ing. Raffaele Bovo
Raffaele Bovo
Sez. A
N. A 4519
C.T.U. - TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sottoelencati:

1. Prezzi a base d'asta per terreni del Comune di Belpasso;

2. Inserzione n.1;

3. Inserzione n.2;

4. Inserzione n.3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

