

Studio Tecnico ZINGALE

geom. Riccardo Zingale

info@studiozingale.it

via Pietro Mascagni, 57 - 95129 Catania - tel. 095537333

riccardo.zingale@geopec.it

TRIBUNALE di CATANIA

PROCEDURA

di liquidazione controllata n. 10/11/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Proprietari: [REDACTED]

Localizzazione:

- Santa Teresa di Riva (ME) via Sparagonà n. 469;
- Catania vill. Sant'Agata, zona A n. 1;
- Belpasso via del Picchio n. 15/17

Catania 09/01/2026

L'Esperto Estimatore
Geom. Riccardo Zingale



**QUADRO RIASSUNTIVO
IMMOBILI "A"**

Procedura:	Liquidazione controllata n. 10/11/2025 – [REDACTED]	
Oggetto:	Unità immobiliare per civile abitazione; Unità immobiliare con destinazione box auto.	
Ubicazione:	Santa Teresa di Riva (ME), Via Sparagonà n. 469;	
Posizione coordinate:	N – 37° 51' 26" --- E – 15° 21' 46"	
Anno di costruzione:	Costruzione realizzata nel 1996	
Identificativi Catastali:	Foglio 9, part. 1486, sub. 24, Cat. A/2; Foglio 9, part. 1490, sub. 29, Cat. C/6.	
Proprietà - quota:	[REDACTED] in regime di comunione dei beni	1/2 1/2
Destinazione d'uso:	Residenziale	
Tipologia immobiliare	Unità immobiliari in condominio	
Stato di conservazione:	Sufficiente	
Conformità catastale:	Non conforme da regolarizzare l'unità immobiliare sub. 24	
Conformità urbanistica:	Non conforme da regolarizzare l'unità immobiliare sub. 24	
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita del 14/07/2003, rep. n° 22665, racc. n° 12383	
Stato di occupazione:	Libero	
Quota pignorata:	Intera	
Valore di mercato:	€ 83.500,00 (Euro ottantatremilacinquecento/00)	
Prezzo a base d'asta:	€ 71.000,00 (Euro settantunomila/00)	



IMMOBILE "B"

Procedura:	Liquidazione controllata n. 10/11/2025 – [REDACTED]	
Oggetto:	Unità immobiliare per civile abitazione con annessa cantina	
Ubicazione:	Catania, Villaggio Sant'Agata, zona A, n. 1;	
Posizione coordinate:	N – 37° 29' 29" --- E – 15° 03' 31"	
Anno di costruzione:	Costruzione realizzata nel 1967	
Identificativi Catastali:	Foglio 35, part. 964, sub. 1, Cat. A/3	
Proprietà - quota:	[REDACTED] in regime di comunione dei beni	1/9
Destinazione d'uso:	Residenziale	
Tipologia immobiliare	Unità immobiliare in condominio	
Stato di conservazione:	Mediocre	
Conformità catastale:	Non conforme da regolarizzare	
Conformità urbanistica:	Non conforme da regolarizzare	
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita del 29/02/2000, rep. n° 20131, racc. n° 6555; Dichiarazione di successione registrata il 30/08/216, n° 3427, vol. 9990.	
Stato di occupazione:	Occupata da comproprietario	
Quota pignorata:	1/9	
Valore di mercato:	€ 71.000,00 (Euro settantunomila/00)	
Prezzo a base d'asta:	€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)	

IMMOBILE "C"

Procedura:	Liquidazione controllata n. 10/11/2025 – [REDACTED]	
Oggetto:	Terreno non edificabile	
Ubicazione:	Belpasso (CT), frazione Villaggio del Pino – le Ginestre, Via del Picchio nn. 15/17	
Posizione coordinate:	N – 37° 35' 11" --- E – 15° 00' 16"	
Anno di costruzione:		
Identificativi Catastali:	Foglio 39, part. 578	
Proprietà - quota:	[REDACTED] in regime di separazione dei beni	1/1
Destinazione d'uso:	Agricolo	
Tipologia immobiliare	Terreno non edificabile	
Stato di conservazione:	Sufficiente	
Conformità catastale:	Non conforme da ripristinare	
Conformità urbanistica:	Non conforme da ripristinare	
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita del 09/10/2017, rep. n° 38472, racc. n° 17193	
Stato di occupazione:	Libero	
Quota pignorata:	Intera	
Valore di mercato:	€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)	
Prezzo a base d'asta:	€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)	

Catania, 09/01/2026

L'esperto del giudice
Geom. Riccardo Zingale



PREMESSA

Con incarico del 09/07/2025 il dott. [REDACTED], giusta autorizzazione del G. D., nominava esperto stimatore nel procedimento in oggetto il sottoscritto Geom. Riccardo Zingale, iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Catania al n. 2258, Valutatore Immobiliare Certificato ISO/IEC 17024 - Certificato CEPAS B01-045 secondo la Norma UNI (Ente Italiano di Normazione) 11558-2014 e riconoscimento REV (*Recognised European Valuer of TEGoVA*), con studio tecnico nel Comune di Catania (CT) in Via Pietro Mascagni n. 57, conferendo l'incarico di accertare e rispondere ai quesiti formulati.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame della documentazione, procedeva ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione e precisamente:

1) Immobili "A"

- *Appartamento* in Santa Teresa di Riva (ME), via Sparagonà n. 469, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1486, sub. 24;
- *Box auto* in Santa Teresa di Riva (ME), via Sparagonà n. 469, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1486, sub. 29;

2) Immobile "B"

- *Appartamento e cantina* in Catania villaggio Sant'Agata zona A, n. 1 (oggi piazza Aristotele) al N.C.E.U. foglio 35, part. 964, sub. 1;

3) Immobile "C"

- *Tratto di terreno non edificabile* in Belpasso (CT) frazione Villaggio del Pino – le Ginestre, via del Picchio nn. 15/17, al N.C.E.U. foglio 39, part. 568.

In tutti i sopralluoghi, eseguiti in date diverse, lo scrivente è stato accompagnato sia dai proprietari Sigg. [REDACTED], nonché dal liquidatore dott. [REDACTED], e ha effettuato rilievi metrici e fotografici ed in particolare:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Terminati i sopralluoghi, lo scrivente di seguito risponde ai sottostanti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

a. identifichi esattamente i beni, 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;

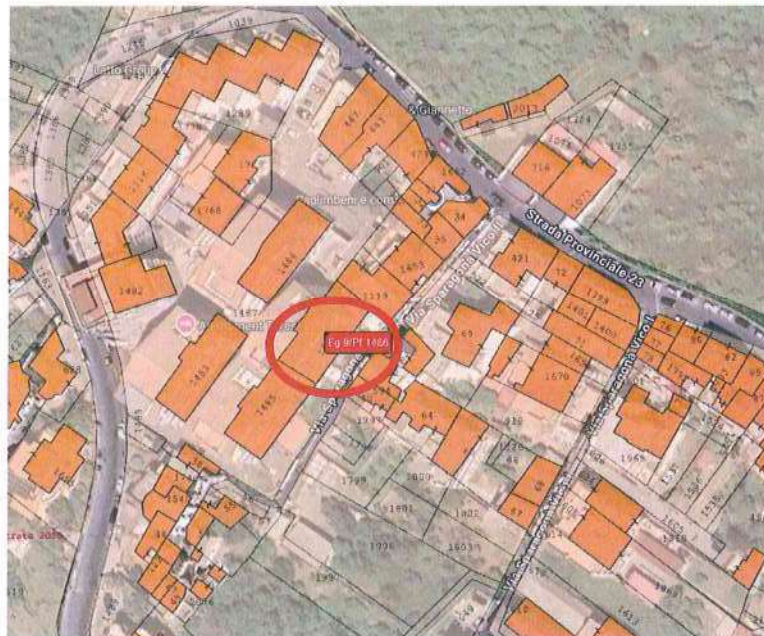
IMMOBILI "A"

Mansarda (porzione di edificio) posta al quinto e ultimo piano di un edificio condominiale, con ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composta da vani catastali 5, ubicata nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME) in via Sparagonà n. 469, confinante a nord e a sud con area su corte



condominiale, a est con area su fabbricato censito al foglio 9 part.lla 1119 e con area su corte condominiale e a ovest con corpo scala condominiale, con vano ascensore e con mansarda sub. 23, in catasto Foglio 9, part. 1486, sub. 24, Cat. A/2.

Box auto (porzione di edificio) posto al piano interrato, accessibile dalla corsia di manovra raggiungibile dalla scivola condominiale, di consistenza catastale 17 mq ubicato nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME) in via Sparagonà n. 469, confinante a nord con area condominiale, e a est e ovest con proprietà di terzi, in catasto Foglio 9, part. 1490, sub. 29, Cat. C/6.



IMMOBILE "B"

Appartamento (porzione di edificio) posto al piano primo di un edificio condominiale con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale, composto da vani catastali 7,5, con annessa cantina al

piano terra di 24 mq accessibile direttamente dalla corte condominiale, ubicato nel Comune di Catania (CT) in Villaggio Sant'Agata zona A n. 1, (oggi p.zza Aristotele) confinanti:

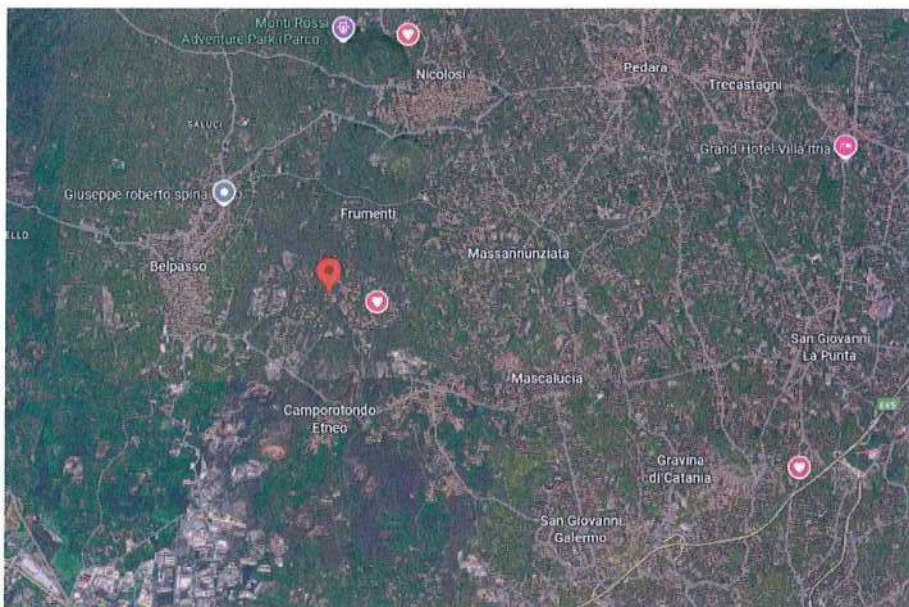
- APPARTAMENTO: a nord, sud e a ovest con area su corte condominiale e a est con corpo scala condominiale e appartamento censito al foglio 35 part. 964 sub. 2;
- CANTINA: a nord con cantina di proprietà di terzi, a est con portico condominiale e a sud e ovest con area condominiale.

Al N.C.E.U. l'immobile è identificato al **Foglio 35, part. 964, sub. 1, Cat. A/3.**



IMMOBILE "C"

Tratto di terreno ubicato nel Comune di Belpasso (CT), frazione Villaggio del Pino – le Ginestre, via del Picchio nn. 15/17, qualità incolto sterile, confinante a nord con part. 577, a est con part. 1062, a sud con part. 579 e a ovest con via del Picchio. Al N.C.T. foglio 39, part. 578.



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 riportati nella richiesta di liquidazione controllata risultano essere corretti e riportano gli immobili in testa alla sig.ra [REDACTED] e al marito sig. [REDACTED].

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;

IMMOBILI "A"

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████
e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per la
quota pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.

Pervenuti per atto di compravendita del 14/07/2003 (allegato 1) rep. n. 22665 racc. n. 12383 Notaio
Reina Giuseppe sede Catania, registrato in Catania il 01/08/2003 al n. 8983, da potere di ANTARES
IMMOBILIARE S.R.L..

IMMOBILE "B"

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████,
per la quota pari a 1/18 di proprietà;

██████████ nata in ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per
la quota pari a 1/18 di proprietà;

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per
la quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per
la quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████, per la quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per
la quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per
la quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████, per la quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per la
quota pari a 1/9 di proprietà;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per la
quota pari a 1/9 di proprietà.

Pervenuti per atto di compravendita del 29/02/2000 (allegato 2) rep. n. 20131 racc. n. 6555 Notaio
Geraci Giuseppa sede Catania, trascritto il 15/03/2000 nn. 9001/6715, da potere di ISTITUTO
AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CATANIA e per successione
legittima della madre ██████████ nata a Catania il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████, deceduta il ██████████, denuncia n. 3427 volume 9990, presentata all'Ufficio del Registro di
Catania il 30/08/2016.

Si precisa che non si rileva alcuna trascrizione di accettazione di eredità in morte della signora ██████████
██████████ a favore ██████████, tutte sopra generalizzate.

IMMOBILE "C"

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per la
quota pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Pervenuto per atto di vendita del 09/10/2017 (allegato 3) rep. n. 38472 racc. n. 17193 Notaio Geraci
Giuseppa sede Catania, trascritto 30/10/2017 ai nn. 40385/30908, da potere di ██████████
██████████

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;

IMMOBILI "A"

Agli attuali proprietari gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 14/07/2003

(allegato 1) rep. n. 22665 racc. n. 12383 Notaio Reina Giuseppe sede Catania, registrato in Catania il 01/08/2003 al n. 8983, da potere di **ANTARES IMMOBILIARE S.R.L.**;

Alla **ANTARES IMMOBILIARE S.R.L.** con sede in **PIEDIMONTE ETNEO (CT)** Partita IVA 02912920879, per la quota di 1/1 gli immobili sono pervenuti per edificazione su terreno acquistato con **atto del 10/07/1992** Notaio Terranova registrato in Messina il 27 luglio 1992 al n. 3057 e trascritto il 29/07/1991 al n. 19318 R. Part. e **atto del 22/10/1993** Notaio Terranova registrato in Messina 26/10/1993 al n. 4201 e trascritto il 04/11/1993 al n. 23876 R. Part. da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

IMMOBILE "B"

All'attuale proprietaria l'immobile è pervenuto per la quota di 1/9 in piena proprietà in regime di comunione dei beni per **atto di compravendita del del 29/02/2000 (allegato 2)** rep. n. 20131 racc. n. 6555 Notaio Geraci Giuseppa sede Catania, trascritto il 15/03/2000 nn. 9001/6715, da potere di **ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CATANIA** e per **successione legittima** della madre [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], deceduta il [REDACTED], denuncia n. [REDACTED] volume [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Catania il [REDACTED] (allegato 3),

IMMOBILE "C"

All'attuale proprietaria l'immobile è pervenuto in piena proprietà in regime di separazione dei beni con **atto di compravendita del 09/10/2017, (allegato 4)** rep. 38472 Notaio GERACI GIUSEPPA sede CATANIA registrato in Catania al n. 30908/1/2017 in atti dal 30/10/2017 da potere dei sigg.:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 3/18;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 2/18;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 2/18;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 2/18

A [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] l'immobile è pervenuto in proprietà indivisa in comunione dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] per atto di divisione del 18/07/1984 rep. 17110 Notaio Costantino Scarvaglieri registrato a Catania il 06/08/1984 al n. 10376.2/1984

Per successione legittima in morte della coniuge e madre [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ed ivi deceduta il [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Catania ed annotata al numero 25, volume 547, la quota dell'immobile è stato diviso tra il marito e i figli.

Sul terreno, fino al 11/07/2016 gravava il diritto di enfiteusi che con atto di affrancazione a rogito del Comune di Belpasso rep. 89/2016 è stato affrancato per la quota di 100/100 a favore di [REDACTED]

██████████ nato a CATANIA (CT) il 03/12/1939.

*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;*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma CPC, il sottoscritto, valutato la **completezza della documentazione**, ha proceduto all'istruzione della perizia.

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; (ispezione ipotecaria allegati 5)

IMMOBILI "A"

- ipoteca iscritta in data 9 dicembre 2021 ai nn.33238/3071, per Euro 108.000,00 (centoottomila), di cui Euro 60.000,00 (sessantamila) per sorte capitale, a favore di "BPER BANCA S.P.A.", con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, contro ██████████ e ██████████, sopra generalizzati.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla relazione Notarile (allegato 5/A)

IMMOBILE "B"

- ipoteca iscritta in data 1 febbraio 2024 ai nn.5706/519, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 8 marzo 2004 ai nn.11066/2183, per Euro 120.509,76 (centoventimilacinquecentonove virgola settantasei), di cui Euro 60.254,88 (sessantamiladuecentocinquantaquattro virgola ottantotto) per sorte capitale, a favore di "MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB.", con sede in Catania, codice fiscale 00833920150, contro ██████████, nato a Catania l'██████████, sulla quota di 1/10 (un decimo) indiviso dell'immobile oggetto della presente relazione;

- ipoteca iscritta in data 24 aprile 2025 ai nn.19128/2697, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 20 maggio 2005 ai nn.34468/11465, per Euro 41.002,92 (quarantunomiladue virgola novantadue), di cui Euro 20.501,46 (ventimilacinquecentouno virgola quarantasei) per sorte capitale, a favore di "MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI", con sede in Catania, codice fiscale 00833920150, contro ██████████, nato a Catania l'██████████, sulla quota di 1/10 (un decimo) indiviso dell'immobile oggetto della presente relazione.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla relazione Notarile (allegato 5/B)

IMMOBILE "C"

Per maggiore chiarezza si rimanda alla relazione Notarile (allegato 5/C)

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

IMMOBILE "A"

Mansarda (visura allegato 6 e planimetria allegato 7)



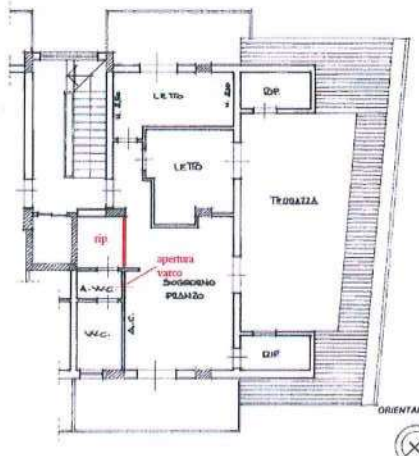
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1486	24			A/2	6	5 vani	Totale: 85 m' Totale: escluse aree scoperte***: 75 m'	Euro 296,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SPARAGORNA' Piano 5										
Note/Es					Partita		5618		Mod.58		1015	



La planimetria catastale allo stato attuale non risulta conforme in quanto è stato realizzato un ripostiglio mediante l'occupazione di una porzione del soggiorno con angolo cottura, con contestuale apertura di una porta nel tramezzo divisorio tra l'anti-w.c. e il soggiorno/angolo cottura.

Regolarizzazione catastale € 500,00.



Stralcio planimetria catastale



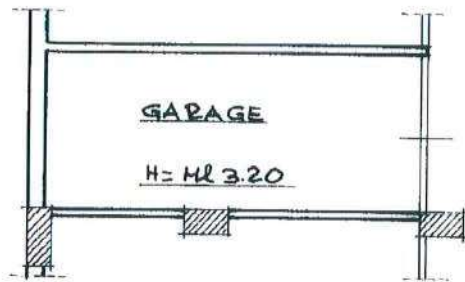
Parete realizzata

Unità a destinazione box auto (visura allegato 8 e planimetria allegato 9)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1490	29			C/6	2	17 m²	Totale: 17 m'	Euro 64,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SPARAGORNA' Piano S1										
Note/Es					Partita				Mod.58		1015	

Planimetria conforme allo stato attuale.





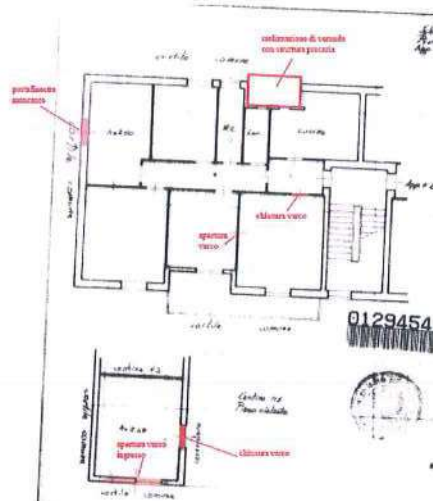
IMMOBILE "B"

Appartamento con annessa cantina (visura allegato 10 e planimetria allegato 11)

La planimetria catastale dell'appartamento allo stato attuale non risulta conforme poiché è stata realizzato una veranda e una lieve diversa distribuzione interna, inoltre in planimetria, per un errore grafico, non è riportata l'apertura sul lato sud del vano a sud-ovest presente nell'intero edificio.

Nella cantina è stata murata la porta di accesso dal portico condominiale e creata un'apertura sulla parete est prospiciente la piazza.

Regolarizzazione catastale € 500,00.



IMMOBILE "C"

Terreno (visura allegato 12 e mappa catastale allegato 13)

La particella 578 in mappa risulta interamente riportata e comprende anche la superficie destinata a strada ma non risulta nessun frazionamento anche se la via è pubblica a seguito dell'attribuzione della toponomastica.

All'interno di detto terreno è presente un piccolissimo vano con annesso wc.

Non è possibile regolarizzare tale abuso; **costo di demolizione stimato in € 1.000,00.**

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Per gli immobili "A" e "B" il C.d.U. non è necessario in quanto fabbricati.

Per l'immobile "C", come da certificato rilasciato dal competente ufficio Comunale, il terreno riportato in catasto al foglio 39 part. 578 ricade in zona "E" (verde agricolo) e "zona sismica 2" con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. (allegato 14)

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;

IMMOBILE "A"

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 1033 del 30/03/1992 e variante n. 1153 del 19/11/1993, successiva variante n. 1311 del 29/08/1996, concessione edilizia n. 1755 e 1756 del 13/09/2005, concessione in sanatoria n. 712,713,714,715 del 28/12/2007. Agibilità del 15/05/2008 n. 553/bis. **(allegato 15)**

Allo stato attuale l'immobile risulta conforme.

IMMOBILE "B"

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 come dichiarato nell'atto del 29/02/2000 rep. 20131 dal procuratore dell'I.A.C.P.; successivamente sono stati eseguiti lavori interni senza autorizzazioni e precisamente: nell'appartamento è stata realizzata una veranda nel balcone a ovest, aperta una porta di collegamento tra due vani e chiusa una porta. **Per la regolarizzazione si prevede un costo di € 1.500,00.**

IMMOBILE "C"

Il terreno costituito dalla particella 578 del foglio 39 del Comune di Belpasso (CT), in mappa risulta interamente riportata e comprende anche la superficie destinata a strada ma non risulta nessun frazionamento anche se la via è pubblica a seguito dell'attribuzione della toponomastica.

Detta particella deriva da una più ampia superficie a seguito di una serie di frazionamenti nelle date: 30/03/1977, 06/01/1978, 14/12/1978, 30/03/1981, 21/05/1981 e 06/02/1984 che ha consolidato la particella allo stato attuale.

All'interno di detto terreno è presente un piccolissimo vano con annesso wc.

Non è possibile regolarizzare tale abuso, pertanto è necessario demolire e smaltire i materiali in discarica autorizzata; **costo di demolizione stimato in € 2.000,00**

*j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

Da quanto in atti, per gli immobili sopra descritti, non sono presenti istanze di sanatoria.

*k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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 i relativi costi;*

Tutti gli immobili non si trovano 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.

*l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*



Non risulta nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione da parte di Enti Pubblici.

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

Nulla da dichiarare

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

Nulla da dichiarare

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nulla da dichiarare

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

IMMOBILE "A"

Dalla documentazione pervenuta da parte dell'Amministratore condominiale, Rag. [REDACTED] risulta che gli immobili sono in regola con i pagamenti condominiali fino al 30/11/2025.

IMMOBILE "B"

Stabile **privo di amministratore di condominio**. Non si è nelle condizioni di potere dare indicazioni precise in merito; le spese di gestione della scala sono ripartite bonariamente tra i condomini.

IMMOBILE "C"

Immobile singolo senza condominio.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

IMMOBILE "A"

Le unità immobiliari allo stato attuale sono **libere**.

IMMOBILE "B"

L'Unità immobiliare è **occupata da uno dei comproprietari**.

IMMOBILE "C"

Il terreno allo stato attuale sono **libero**.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta,

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



IMMOBILE "A"

Mansarda (porzione di edificio) posta al quinto e ultimo piano di un edificio condominiale, con ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composta da vani catastali 5, ubicata nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME) in via Sparagonà n. 469;

confinante: a nord e a sud con area su corte condominiale, a est con area su fabbricato censito al foglio 9 part.lla 1119 e con area su corte condominiale e a ovest con corpo scala condominiale, con vano ascensore e con mansarda sub. 23;

Al **N.C.E.U.** Foglio 9, part. 1486, sub. 24, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, sup. 85 mq, rendita € 296,96.

Box auto (porzione di edificio) posto al piano interrato, accessibile dalla corsia di manovra raggiungibile dalla scivola condominiale, di consistenza catastale 17 mq ubicato nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME) in via Sparagonà n. 469,

confinante: a nord con area condominiale, e a est e ovest con proprietà di terzi;

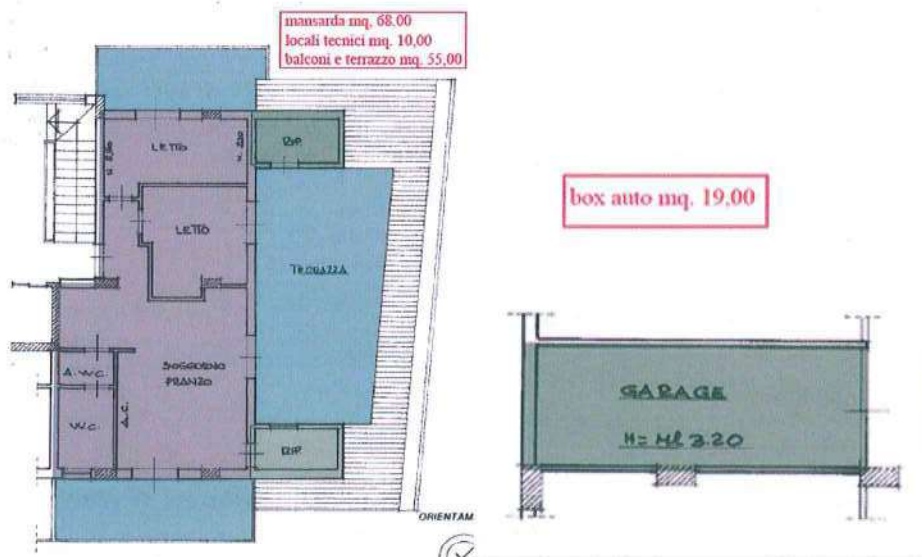
Al **N.C.E.U.** Foglio 9, part. 1490, sub. 29, Cat. C/6. cl. 2, cons. 17 mq, rendita € 64,09.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso- soggiorno con angolo cottura con annesso balcone, due camere da letto di cui una con balcone, disimpegno, bagno e due ripostigli, oltre terrazzo a livello e ripostiglio;

Rifiniture di tipo civile, nel complesso stato conservativo sufficiente.

Superficie Esterna Lorda S.E.L. 68,00 mq

Superficie commerciale 98,00 mq



IMMOBILE "B"

Appartamento (porzione di edificio) posto al piano primo di un edificio condominiale con

ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale, ubicato nel Comune di Catania (CT) in Villaggio Sant'Agata zona A n. 1, (oggi p.zza Aristotele) composto da vani catastali 7,5, con annessa cantina al piano terra di 24 mq accessibile direttamente dalla corte condominiale,

confinanti:

APPARTAMENTO: a nord, sud e a ovest con area su corte condominiale e a est con corpo scala condominiale e appartamento censito al foglio 35 part. 964 sub. 2;

CANTINA: a nord con cantina di proprietà di terzi, a est con portico condominiale e a sud e ovest con area condominiale.

Al **N.C.E.U.** l'immobile è identificato al Foglio 35, part. 964, sub. 1, Cat. A/3. cl. 2, vani 7,5, sup. 140 mq, rendita € 406,71.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, cucina, disimpegno, lavanderia, bagno, tre vani e salone costituito da due vani unificati, una veranda sul prospetto ovest e un balcone, oltre cantina a piano terra composta da un unico locale di mq. 24.

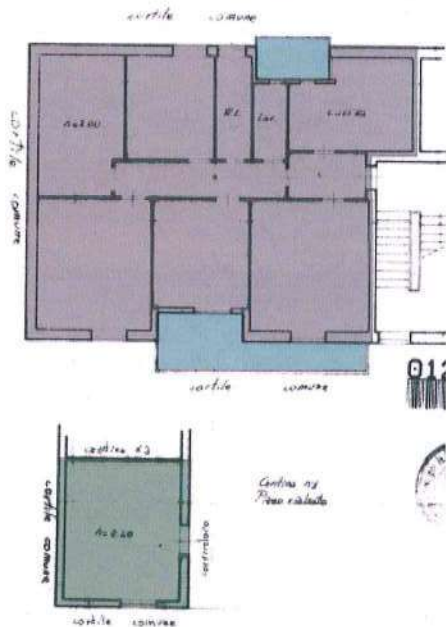
Rifiniture di tipo economiche, nel complesso **stato conservativo mediocre** in quanto l'immobile presenta condizioni di scarsa manutenzione, crepe nei muri dovuti ad assestamento oltre a distacco dei rivestimenti in ceramica. (vedi allegato fotografico)

Superficie Esterna Lorda S.E.L. 128,00 mq (appartamento)

Superficie Esterna Lorda S.E.L. 24,00 mq (cantina)

Superficie commerciale 144,60 mq

appartamento mq. 128,00
balcone mq. 10,00
veranda mq. 4,00
cantina mq. 24,00



IMMOBILE "C"

Tratto di terreno ubicato nel Comune di Belpasso (CT), frazione Villaggio del Pino – le Ginestre, via del Picchio nn. 15/17, di mq 1.020,00.

Confinante: a nord con part. 577, a est con part. 1062, a sud con part. 579 e a ovest con via del Picchio.

Al **N.C.T.** foglio 39, part. 578, qualità incolto sterile, superficie are 10 ca 20.

Il terreno presenta una conformazione regolare, assimilabile ad un rettangolo, ed è interamente delimitato da recinzioni. I lati nord e sud sono delimitati da muretti con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica; il lato est è chiuso da un muro avente altezza di circa 3 m., mentre il lato ovest, prospiciente la strada comunale via del Picchio, è delimitato da un muretto rifinito con pietra lavica solo su lato esterno, con sovrastante ringhiera in ferro. L'accesso avviene tramite due ingressi: uno carrabile (civico 15) e uno pedonale (civico 17), entrambi installati sul lato strada. Il terreno risulta parzialmente pavimentato con mattonelle in cemento e in parte lasciato a terra battuta; al suo interno si trovano piante ornamentali e da frutto.

Sono inoltre presenti un pozzo nero e una riserva idrica da 1.000 litri, riempita tramite la raccolta delle acque piovane, a servizio di un piccolo vano accessorio con annesso w.c., realizzato in assenza di titolo edilizio.



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

1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e

replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2022;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2022;
3. European Valuation Standard 2022;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2024;
5. Linee Guida ABI 2024;
6. Norma UNI 11612:2015.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

2. DEFINIZIONE DEL VALORE

2.1 VALORE DI MERCATO

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

• **European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA:**

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

• **International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:**

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

2.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria è un valore di vendita forzata nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario.

«Il valore di vendita giudiziaria è il più probabile valore, alla data di stima, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere aggiudicata, attraverso un'asta giudiziaria, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni soprattutto attraverso la consulenza estimativa prodotta dall'esperto». (Mottadelli-Ponti, 2016).

2.3 VALORE DI VENDITA FORZATA

Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (Cap. 3, 2.13):

«Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile». (Anche **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 30 Novembre 2018 e EVS 2020 – EVS 5.10.7 IVS 2017 - 104 - 170, inclusi in Standard RICS 2017**).

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore e pertanto la valutazione non viene effettuata sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

2.4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

«Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito. In tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione». (Anche **Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia di crediti inesigibili, ABI gennaio 2018 e Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa, Cap. 3, 2.6.1**).

3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

PROCEDIMENTI DI STIMA	
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach) Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o canone noti.

2	<p>Metodo finanziario (income approach)</p> <p>Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.</p>
3	<p>Metodo dei costi (cost approach)</p> <p>Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.</p>



4. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione è il *market comparison approach (MCA)*, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per applicare il *market comparison approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (*market comparison approach* + sistema di stima).

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.

5. PROCESSO ESTIMATIVO

5.1 Ricerca comparabili

IMMOBILE "A"

La ricerca dei comparabili ha riguardato unità immobiliari categoria catastale A/2 ubicate agli ultimi piani (mansarde), pertanto non è stato necessario applicare la riduzione che giustifichi la comparazione con appartamenti che hanno altezze che rispecchiano i minimi di legge.

A maggiore chiarimento, qualora la comparazione sarebbe avvenuta con appartamenti con altezze aventi i requisiti di legge, (ml. 2,70) tale riduzione veniva applicata solo dopo la verifica dell'altezza media

se inferiore a ml. 2,70.

L'altezza media rilevata e comunque riportata nell'allegata planimetria è di ml. 3,53 la massima e ml 2.10 la minima; la media delle due altezze risulta essere di ml. 2,81, superiore al minimo, pertanto l'applicazione della riduzione non ha senso.

IMMOBILE "B"

La ricerca dei comparabili ha riguardato unità immobiliari categoria catastale A/2 ubicate in zona simili a quella oggetto di valutazione.

IMMOBILE "B"

La ricerca dei comparabili ha riguardato terreni agricoli e non edificati u ubicate in zona simili a quella oggetto di valutazione.

5.2 Market Comparison Approach

IMMOBILE "A"

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo richiesto (€)	68.000,00 €	124.000,00 €	
Prezzo dopo trattativa (€)	61.200,00 €	111.600,00 €	
Data (mesi)	0	0	0
Superficie principale (mq)	72	120	68
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	20	40	55
Superficie box auto (mq)	0	0	19
Superficie locale tecnico	0	0	10
Servizi igienico-sanitari (n)	1	2	1
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	3
Stato manutenzione edificio (n)	3	3	3
Livello di piano (n)	0	3	5
Ascensore	1	1	1
Solare termico	0	0	1

Classificazione dello stato di manutenzione e conservazione

Buono (5): presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Discreto (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Sufficiente (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Mediocre (2): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

Scarso (1): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
Data	0,00
Superficie principale	1,00
Superficie balcone e terrazzo a livello	0,30
Superficie box auto (mq)	0,50
Superficie locale tecnico	0,40
Livello di piano	0,01

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie commerciale** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione degli indici mercantili.

	A	B	C
Calcolo Superficie convenzionale(mq)	78,00	132,00	98,00
Prezzo medio Superficie principale (euro/mq)	784,62	845,45	

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

	p(...)A	p(...)B
Prezzo marginale	0,00	0,00
Saggio di variazione	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	784,62	784,62
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	235,38	235,38
Superficie cantina (mq)	392,31	392,31
Superficie Locale tecnico	313,85	313,85
Servizi igienico-sanitari (n)	3.000,00	3.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	10.000,00	10.000,00
Stato manutenzione edificio (n)	5.000,00	5.000,00
Livello di piano (n)	1.530,00	1.116,00 €
Climatizzazione	2.000,00	2.000,00 €
Ascensore	5.000,00	5.000,00
Solare termico	2.500,00	2.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
Prezzo di mercato (€)	61.200,00	111.600,00
Data (mesi)	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-3.138,46	-40.800,00
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	8.238,46	3.530,77
Superficie box auto (mq)	7.453,85	7.453,85
Superficie locale tecnico	3.138,46	3.138,46
Servizi igienico-sanitari (n)	0,00	-3.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	0,00
Stato manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Livello di piano (n)	7.650,00	2.232,00
Solare termico	2.500,00	2.500,00
Prezzo corretto (euro)	84.542,31	84.155,08
	0,5	0,5
Divergenza percentuale assoluta	0,5%	

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità immobiliare S = 84.348,69 euro

VALORE di MERCATO arrotondato 84.000,00 euro

prezzo scaturito €/mq	857,14
-----------------------	--------

spese di regolarizzazione 500,00 €

Valore attuale arrotondato **83.500,00 €**

IMMOBILE "B"

TABELLA DEI DATI



Prezzo e caratteristica	Compravendite		Subject S
	Unità A	Unità B	
Prezzo richiesto (€)	79.000,00 €	59.000,00 €	
Prezzo dopo trattativa (€)	71.100,00 €	53.100,00 €	
Data (mesi)	0	0	0
Superficie principale (mq)	107	104	128
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	0	0	10
Superficie veranda	0	0	4
Superficie cantina	0	0	24
Superficie esterna mq	0	0	0
Servizi igienico-sanitari (n)	1	1	1
Stato di manutenzione immobile (n)	3	2	2
Stato manutenzione edificio (n)	3	3	3
Livello di piano (n)	2	2	1

Classificazione dello stato di manutenzione e conservazione

Buono (5): presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Discreto (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Sufficiente (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Mediocre (2): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

Scarso (1): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
Data	0,00
Superficie principale	1,00
Superficie balcone e terrazzo a livello	0,30
Superficie veranda	0,40
Superficie cantina	0,50
Livello di piano	0,01

Calcolo Superficie convenzionale(mq)	107,00	104,00	144,60
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Prezzo medio Superficie principale (euro/mq)	664,49	510,58
--	--------	--------

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
Saggio di variazione	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	510,58	510,58
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	153,17	153,17
Superficie veranda	204,23	204,23
Superficie Locale tecnico	255,29	255,29
Servizi igienico-sanitari (n)	3.000,00	3.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	17.000,00	17.000,00
Stato manutenzione edificio (n)	5.000,00	5.000,00
Livello di piano (n)	790,00	590,00
Ascensore	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
Prezzo di mercato (€)	71.100,00	53.100,00
Data (mesi)	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	10.722,12	12.253,85
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	1.531,73	1.531,73
Superficie veranda	816,92	816,92
Superficie locale tecnico	6.126,92	6.126,92



Servizi igienico-sanitari (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	-17.000,00	0,00
Stato manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Livello di piano (n)	-790,00	-590,00
Ascensore	0,00	0,00
Prezzo corretto (euro)	72.507,69	73.239,42
	0,5	0,5
Divergenza percentuale assoluta	-1,0%	

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità immobiliare S = 72.873,56 euro

VALORE di MERCATO arrotondato 73.000,00 euro

prezzo scaturito €/mq	504,84
spese di regolarizzazione	2.000,00 €
Valore attuale arrotondato	71.000,00 €

IMMOBILE "C"

La ricerca dei comparabili, è stata mirata in terreni agricoli non edificabili nella zona simili a quello in oggetto.

I terreni non hanno tutte le caratteristiche degli immobili, pertanto, comparando terreni proposti in vendita si è risalito al prezzo medio €/mq applicabile in zona.

Dalla ricerca effettuata si è rilevato:

Prezzo €	25.000,00	10.000,00 €	13.000,00 €	11.000,00 €	12.000,00 €	=	46.000,00 €
Superficie	3.000,00	1.680,00	2.400,00	2.530,00	1.000,00	=	10.610,00

Da quanto sopra il prezzo medio scaturito risulta essere € 46.000,00 / mq 10.610,00 = €/mq 4,34.

I comparabili utilizzati si riferiscono a terreni sciarosi e senza delimitazioni e cancelli; al fine di bene comparare il terreno in oggetto, si è calcolata l'incidenza di € 8,00 al mq. delle opere realizzate in detto terreno e quindi risulta.

Mq. 1.020,00 x €/mq 4,34 = 4.422,24

Mq. 1.020,00 x €/mq 8,00) = 8.160,00

Valore di mercato..... 12.582,24

spese di regolarizzazione	2.000,00 €
Valore attuale arrotondato	12.000,00 €

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

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018 viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato il 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

IMMOBILI "A"



Valore di mercato	€ 83.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 71.000,00	
(Euro settantunomila/00)	

IMMOBILE "B"

Valore di mercato	€ 71.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 60.000,00	
(Euro sessantamila/00)	

IMMOBILE "C"

Valore di mercato	€ 12.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 10.000,00	
(Euro diecimila/00)	

*u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Trattandosi di immobili in siti diversi devono essere venduti in lotti separati:

Lotto 1 = Immobile A;

Lotto 2 = Immobile B;

Lotto 3 = Immobile C;

*v. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

In allegato (allegati 16/a-16/b-16/c).

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

Lotto 1/ Immobili A

L'immobile è di esclusiva pertinenza degli esecutati.

Lotto 2 / Immobile B

L'immobile è in comproprietà con altri, la quota di spettanza degli esecutati è di 1/9 della proprietà il cui valore risulta essere di € 6.666,00

Lotto 3 = Immobile C



L'immobile è di esclusiva pertinenza degli esecutati.

*x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

L'immobile "B" è in quota indivisa con altri comproprietari ed è **indivisibile**, pertanto l'immobile va venduto per intero.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il sottoscritto DICHIARA:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso i beni in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo i mercati ove sono ubicati gli immobili;
- di avere ispezionato di persona le proprietà e che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 09/01/2026

Il Tecnico





TRIBUNALE di CATANIA

Ufficio del Giudice di Pace

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO n° 355/2026

Addi 14 Gennaio duemilaventisei (14/01/2026) avanti al sottoscritto è presente il **Geom. Riccardo Zingale** nato a CATANIA il 26/07/1959, identificato a mezzo Carta Identità N° CA70023EJ rilasciata dal Ministero dell'Interno il 24/06/2019 e valevole fino al 26/07/2021, il quale chiede di asseverare con giuramento il su esteso atto redatto su incarico del dott. NASTI Alessio nella qualità di Liquidatore della liquidazione controllata n° 10/11/2025 del patrimonio dei sigg. Grasso Angelo e Narcisi Anna.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale ai sensi dell'art. 193 cpc e art. art. 483c.p. derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento che egli presta ripetendo:

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la Verità”.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Tecnico

Il Cancelliere



[Handwritten signature]
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Giusi Cammarata)



ALLEGATO FOTOGRAFICO

(allegato 16/a)

Lotto 1/ Immobili A



ingresso-soggiorno con angolo cottura (vista 1)



ingresso-soggiorno con angolo cottura (vista 2)



ingresso-soggiorno con angolo cottura (vista 3)





camera da letto



camera da letto



ripostiglio



disimpegno



bagno



ripostiglio



balcone



ripostiglio



terrazzo a livello



box auto



portone ingresso



esterno



ingresso-via Sparagonà

ALLEGATO FOTOGRAFICO

(allegato 16/b)

Lotto 2/ Immobile B



disimpegno



cucina.



Lavanderia



bagno



camera



camera



camera



salone



balcone



veranda



cantina



esterno

ALLEGATO FOTOGRAFICO

(allegato 16/c)

Lotto 3/ Immobile C



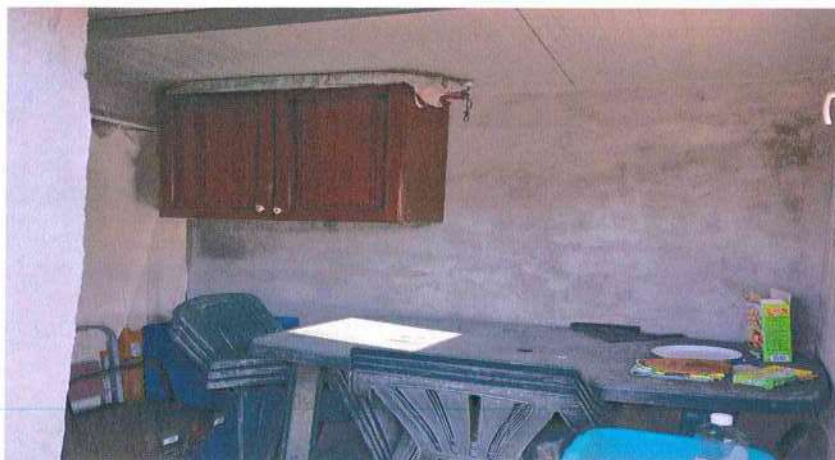
terreno



terreno



terreno



piccolo vano



w.c.



ingresso