

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO N. 303/2017 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE**

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania*

Lo scrivente dopo essere stato sollecitato dal G.E. e preso contatti con il delegato alla vendita redige di seguito le possibili soluzioni per la formazione dei lotti indicandone le relative spese.

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

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di

equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare la valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito 1*;

**Immobile 1:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 540,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **540,00 €/mq x 64,35 mq. = €. 35.000,00 €**

diconsi *Euro Trentacinquemila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€. 28.000,00** diconsi *Euro Ventottomila/00*

**Immobile 2:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a **€ 690,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **690,00 €/mq x (105,00 mq. + 20% di 16,85 mq.) = € 75.000,00** diconosi *Euro Settantacinquemila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€ 60.000,00** diconosi *Euro Sessantamila/00*.

**Immobile 3:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€ 600,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **600,00 €/mq x (43.30 mq. + 20% di 10 mq.) = € 27.000,00** diconosi *Euro Ventisettemila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€ 21.600,00** diconosi *Euro Ventunomilaseicento/00*.

**Immobile 4:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€ 466,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **466,00 €/mq x 64,40 mq. = € 30.000,00** diconsi *Euro Trentamila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€ 24.000,00** diconsi *Euro Ventiquattromila/00.*

**Immobile 4 a:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani (a cui va sottratto l'immobile appresso elencato);  
Il valore che lo scrivente dà a questa parte di abitazione è pari a **€ 12.000,00** diconsi *Euro Dodicimila/00.*

**Immobile 4 b:** parte di piano terra appartenente al sub. 4 e attualmente destinato a garage e corridoio di ingresso;  
Il valore che lo scrivente dà a questa parte di abitazione è pari a **€ 12.000,00** diconsi *Euro Dodicimila/00.*

**Immobile 5:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;  
Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€ 690,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **690,00 €/mq x**

(105,00 mq. + 20% di 16,85 mq.) = € 75.000,00 diconsi Euro

*Settantacinquemila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato

per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in

una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a € 60.000,00

diconsi Euro *Sessantamila/00*.

**Immobile 6:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in

C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a € 600,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi

della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto

conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a 600,00 €/mq x

(37,70 mq. + 20% di 28,75 mq.) = € 26.000,00 diconsi Euro *Ventisettemila/00* per

cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia

per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 %

del valore stimato, si ha un valore pari a € 20.800,00 diconsi Euro

*Ventimilaottocento/00*.

**Immobile 7:** Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio

25 part.IIa 196.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a € 2,00 al metro quadrato e pertanto, tenuto conto delle premesse, il

valore stimato del terreno è pari a 2,00 €/mq x 1000,00 mq. = € 2.000,00 € diconsi

Euro Duemila/00.

**Quesito N:** “indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”:

### **PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente propone la vendita in cinque lotti così come di seguito specificato in cui si è accorpato il piano terra, formato dal sub. 1 e parte del sub. 4, lasciando fuori il garage che verrà accoppiato con il sub. 2 e si è inoltre accoppiato l’intero terzo piano formato dai sub. 5 e 6:

#### **Lotto A:**

**Immobile 1:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;

**Immobile 4 a:** Parte di abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani

Il valore stimato del **Lotto A** è pari a **40.000,00 €** diconsi *Euro Quarantamila/00* in cui sono comprese anche le spese tecniche di frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese necessarie per l’adeguamento degli impianti.

#### **Lotto B:**

**Immobile 5:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

**Immobile 4 b:** parte di piano terra appartenente al sub. 4 e attualmente destinato a garage e corridoio di ingresso.

Il valore stimato del **Lotto B** è pari a **72.000,00 €** diconsi *Euro Settantaduemila/00*

in cui sono comprese anche le spese tecniche di frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.

Le spese da sostenere per la formazione di questi due lotti **si possono quantificare ad oggi in un totale di 5.000,00 € di cui 2.500,00 € per spese tecniche di catastazione e ad altri 2.500,00 € per spese di chiusure tramezzi e divisione impianti.**

### **Lotto C:**

**Immobile 2:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 646, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Il valore stimato del **Lotto C** è pari a **60.000,00 €** diconsi *Euro Sessantamila/00* in cui sono comprese tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.

### **Lotto D:**

**Immobile 6:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

**Immobile 3:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 646, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Il valore stimato del **Lotto D** è pari a **42.400,00 €** diconsi *Euro Quarantaduemilaquattrocento/00* in cui sono comprese anche le spese tecniche di frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.

**Le spese tecniche da sostenere per la nuova catastazione del sub. 5 e del sub. 6 in maniera tale da renderli come unico sub., si possono quantificare ad oggi in 1.000,00 €**

**Lotto E:**

**Immobilie 7:** Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio 25 part.IIa 196.

Il valore stimato del **Lotto E** è pari a **2.000,00 €** diconsi *Euro Duemila/00*.

**SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI**

**Lotto A1:**

**Immobilie 1:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;

**Immobilie 4:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani;

**Immobilie 5:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani.

Il valore stimato del **Lotto A1** è pari a **112.000,00 €** diconsi *Euro Centododicimila/00*.

**Lotto B1:**

**Immobilie 2:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Il valore stimato del **Lotto C** è pari a **60.000,00 €** diconsi *Euro Sessantamila/00* in cui sono comprese tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.

**Lotto C1:**

**Immobilie 6:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

**Immobilie 3:** Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Il valore stimato del Lotto CI è pari a 42.400,00 € diconsi *Euro*

*Quarantaduemilaquattrocento/00* in cui sono comprese anche le spese tecniche di

frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese

necessarie per l'adeguamento degli impianti.

**Le spese tecniche da sostenere per la nuova catastazione del sub. 5 e del sub. 6**

**in maniera tale da renderli come unico sub., si possono quantificare ad oggi in**

**1.000,00 €**

### **Lotto D1:**

**Immobile 7:** Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio

25 part.lla 196.

Il valore stimato del Lotto DI è pari a 2.000,00 € diconsi *Euro Duemila/00*.

### **5. Conclusioni.**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente

restando sempre a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse

necessitare.

Catania, 12/02/2020

Il C.T.U.

*Ing. Oreste Giglio*