



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 320/2010**



**CONTRO**



**DEBITORE ESECUTATO**



**G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI**



**ESPERTO PER LA STIMA**

**DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI**



**Sommario**



**1. Premessa** ..... - 3 -

**2. Risposta ai quesiti richiesti**..... - 3 -

**2.1 Indicare la possibilità di formare quattro lotti**..... - 3 -

**2.1 Individuare il prezzo per ciascun lotto**..... - 4 -

**4. Conclusioni**..... - 9 -



Firmato Da: MARIA GUARDIA MANULI E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 975e39238c8a84bb75de76d3a1d8877



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Integrazione alla Relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 320/2010, promossa da ██████████ contro il **debitore esecutato**.

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli del 20/01/2024 comunicata tramite PEC in data 22/01/2024, la sottoscritta Maria Guardia Manuli già nominata per "accertare la regolarità urbanistica – catastale dell'intero compendio staggito" nella Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, è stata richiamata a rispondere al seguente quesito ***"in merito ai beni di cui al punto 1) indicare la possibilità di formare quattro lotti (composti da appartamento e garage ciascuno) e, nel caso di risposta positiva, individuare il prezzo per ciascun lotto, avuto riguardo alle decurtazioni da operarsi per ciascun immobile."***

## **2. RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI**

### **2.1 INDICARE LA POSSIBILITÀ DI FORMARE QUATTRO LOTTI**

L'immobile sottoposto a pignoramento indicato al lotto 1 è il fabbricato a destinazione residenziale sito a Randazzo in via Marotta. Si sviluppa su cinque piani fuori terra: al piano terra sono collocati n° 4 garage e ai piani superiori sono collocati n° 4 appartamenti, uno per ogni piano. Presenta anche una piccola corte su cui si sviluppa la scala esterna di collegamento ai vari piani.

**Dal punto di vista commerciale**, considerata la presenza di n° 4 appartamenti e n° 4 garage già catastalmente individuati, è possibile formare n° 4 lotti di vendita che comprendono appartamento e garage.

Considerato che, come già descritto nella precedente relazione, risultano non pagati gli oneri concessori dell'intero immobile e risulta ancora da completare la pratica di condono edilizio che interessa l'appartamento all'ultimo piano, **gli immobili attualmente risultano privi di abitabilità**.

Anche se di norma il rilascio dell'abitabilità è subordinato alla conclusione dell'intero iter amministrativo, ai sensi dell'art. 24 c. 4 della D.P.R. 380/2001 *"Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale"*.

Pertanto, per poter rendere i singoli lotti abitabili dal punto di vista urbanistico, è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione e l'oblazione, già calcolati nella precedente relazione, e completare tutte le opere comuni. Il fabbricato nel complesso risulta completo, anche se necessita di lavori di ristrutturazione, ma durante il sopralluogo e dalla documentazione consultata non è stato possibile reperire informazioni in merito alla certificazione degli impianti e delle strutture. Si ipotizza una spesa di circa € 10.000,00 per il collaudo delle opere strutturali e € 5.000,00 per il collaudo degli impianti, che sarà ripartita in parti uguali tra i quattro lotti. Si precisa che trattasi di una mera di stima che non tiene conto degli imprevisti e degli eventuali adeguamenti a nuove normative tecniche, urbanistiche e di settore.

## 2.1 INDIVIDUARE IL PREZZO PER CIASCUN LOTTO

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento "Sintetico – Comparativo Diretto", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Per il lotto in oggetto i valori si riferiscono a quelli di vendita praticati nell'ambito del comune di Randazzo, valutando le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare, sulla base delle valutazioni oggettive rilevate in fase di studio. Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98. Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, si è tenuto conto anche dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 1":

Codice zona: D1 - Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	600	L
Box	Normale	480	720	L

Dall'indagine di mercato è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **800,00 €/mq per abitazioni civili**. Tale valore, riferito a immobili nuovi e in stato conservativo normale, è aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata, tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona cittadina in questione, delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione* dell'alloggio oggetto di stima.

I lotti di vendita sono così individuati:

## COMPENDIO A - LOTTO DI VENDITA 1

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1)	53	287	1	T			C/6	6	25 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	Euro 59,39
5)	53	287	5	1			A/3	5	6,5 vani	116 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 108 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
Indirizzo		VIA ERASMO MAROTTA									

**Superficie principale** (riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m.):

circa **127,00 m<sup>2</sup>**

**Superfici secondarie** (riferite alle superfici annesse di balconi, terrazze, ecc.)

balconi: circa  $(9,50 + 8,00 + 14,50)m^2 \times 0,25 = 8,00 m^2$

garage: circa  $30,00 m^2 \times 0,60 = 18,00 m^2$

**per un totale di 153,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.**

Valutate le caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione si applicano i seguenti coefficienti:

- Coefficiente complessivo della zona: 0,98
- Coefficiente complessivo dell'edificio: 0,89
- Coefficiente complessivo dell'alloggio: 0,62
- Coefficiente correttivo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 800,00 €/mq e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena fissati, si otterrà il valore unitario corretto per ogni singolo immobile, che moltiplicato per la superficie commerciale restituirà il valore dell'immobile. Pertanto il valore dell'alloggio è dato da:

valore unitario dell'alloggio:  $800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,89 \times 0,62 \times 1,00 = 432,00 \text{ €/m}^2$

valore dell'alloggio:  $m^2 153,00 \times \text{€ } 432,00 = \text{€ } 66.096,00$  che arrotondato a

**€ 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00)**

**al quale devono sottrarsi le seguenti somme:**

Riduzione per assenza garanzia per vizi (15% del valore commerciale): -€ 9.750,00

Stima dei costi per il collaudo degli impianti e delle strutture (€ 15.000/4): -€ 3.750,00

Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile: -€ 2.411,97

**TOTALE -€ 15.911,97**

**per un totale a base d'asta di € 49.088,03 arrotondato a € 50.000,00 (diconsi euro cinquatamilaeuro/00)**

## COMPENDIO A - LOTTO DI VENDITA 2

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2)	53	287	2	T			C/6	6	25 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	Euro 59,39
6)	53	287	6	2			A/3	5	6,5 vani	115 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 107 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
Indirizzo		VIA ERASMO MAROTTA									

**Superficie principale** (riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m.):

circa **127,00 m<sup>2</sup>**

**Superfici secondarie** (riferite alle superfici annesse di balconi, terrazze, ecc.)

balconi: circa  $(9,50 + 8,00 + 14,50)m^2 \times 0,25 = 8,00 m^2$

garage: circa  $30,00 m^2 \times 0,60 = 18,00 m^2$

**per un totale di 153,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.**

Valutate le caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione si applicano i seguenti coefficienti:

- Coefficiente complessivo della zona: 0,98
- Coefficiente complessivo dell'edificio: 0,89
- Coefficiente complessivo dell'alloggio: 0,65
- Coefficiente correttivo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 800,00 €/mq e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena fissati, si otterrà il valore unitario corretto per ogni singolo immobile, che moltiplicato per la superficie commerciale restituirà il valore dell'immobile. Pertanto il valore dell'alloggio è dato da:

valore unitario dell'alloggio:  $800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,89 \times 0,65 \times 1,00 = 456,00 \text{ €/m}^2$

valore dell'alloggio:  $m^2 153,00 \times \text{€ } 456,00 = \text{€ } 69.768,00$  che arrotondato a

**€ 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00)**

**al quale devono sottrarsi le seguenti somme:**

Riduzione per assenza garanzia per vizi (15% del valore commerciale): -€ 10.500,00

Stima dei costi per il collaudo degli impianti e delle strutture (€ 15.000/4): -€ 3.750,00

Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile: -€ 2.411,97

**TOTALE -€ 16.661,97**

**per un totale a base d'asta di € 53.338,03 arrotondato a € 55.000,00 (diconsi euro cinquatacinquemilaeuro/00)**

## COMPENDIO A - LOTTO DI VENDITA 3

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3)	53	287	3	T			C/6	6	24 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	Euro 57,02
7)	53	287	7	3			A/3	5	6,5 vani	115 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 107 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
Indirizzo		VIA ERASMO MAROTTA									

**Superficie principale** (riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m.):

circa **127,00 m<sup>2</sup>**

**Superfici secondarie** (riferite alle superfici annesse di balconi, terrazze, ecc.)

balconi: circa  $(9,50 + 8,00 + 14,50)m^2 \times 0,25 = 8,00 m^2$

garage: circa  $30,00 m^2 \times 0,60 = 18,00 m^2$

**per un totale di 153,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.**

Valutate le caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione si applicano i seguenti coefficienti:

- Coefficiente complessivo della zona: 0,98
- Coefficiente complessivo dell'edificio: 0,89
- Coefficiente complessivo dell'alloggio: 0,69
- Coefficiente correttivo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 800,00 €/mq e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena fissati, si otterrà il valore unitario corretto per ogni singolo immobile, che moltiplicato per la superficie commerciale restituirà il valore dell'immobile. Pertanto il valore dell'alloggio è dato da:

valore unitario dell'alloggio:  $800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,89 \times 0,69 \times 1,00 = 480,00 \text{ €/m}^2$

valore dell'alloggio:  $m^2 153,00 \times \text{€ } 480,00 = \text{€ } 73.440,00$  che arrotondato a

**€ 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)**

**al quale devono sottrarsi le seguenti somme:**

Riduzione per assenza garanzia per vizi (15% del valore commerciale): -€ 11.250,00

Stima dei costi per il collaudo degli impianti e delle strutture (€ 15.000/4): -€ 3.750,00

Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile: -€ 2.428,96

**TOTALE -€ 17.428,96**

**per un totale a base d'asta di € 57.571,04 arrotondato a € 60.000,00 (diconsi euro sessantamilaeuro/00)**

## COMPENDIO A - LOTTO DI VENDITA 4

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4)	53	287	4	T			C/6	6	30 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	Euro 71,27
8)	53	287	8	4			A/3	5	6,5 vani	117 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 108 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
Indirizzo		VIA ERASMO MAROTTA									

**Superficie principale** (riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m.):

circa **127,00 m<sup>2</sup>**

**Superfici secondarie** (riferite alle superfici annesse di balconi, terrazze, ecc.)

balconi: circa  $(21,50 + 23,00) \text{ m}^2 \times 0,25 = 11,12 \text{ m}^2$

garage: circa  $38,00 \text{ m}^2 \times 0,60 = 22,80 \text{ m}^2$

**per un totale di 160,92 arrotondato a 160,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.**

Valutate le caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione si applicano i seguenti coefficienti:

- Coefficiente complessivo della zona: 0,98
- Coefficiente complessivo dell'edificio: 0,89
- Coefficiente complessivo dell'alloggio: 0,73
- Coefficiente correttivo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 800,00 €/mq e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena fissati, si otterrà il valore unitario corretto per ogni singolo immobile, che moltiplicato per la superficie commerciale restituirà il valore dell'immobile. Pertanto il valore dell'alloggio è dato da:

valore unitario dell'alloggio:  $800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,89 \times 0,73 \times 1,00 = 504,00 \text{ €/m}^2$

valore dell'alloggio:  $\text{m}^2 153,00 \times \text{€ } 504,00 = \text{€ } 77.112,00$  che arrotondato a

**€ 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila/00)**

**al quale devono sottrarsi le seguenti somme:**

Riduzione per assenza garanzia per vizi (15% del valore commerciale): - € 11.550,00

Stima dei costi per il collaudo degli impianti e delle strutture (€ 15.000/4): - € 3.750,00

Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile: - € 15.560,53

**TOTALE - € 30.860,53**

**per un totale a base d'asta di € 46.139,47 arrotondato a € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemilaeuro/00)**

#### **4. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia la scrivente oltre a rispondere ai quesiti posti, ha cercato di fornire al G.E. tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n° 9 pagine.

Catania li 05/03/2024



L'esperto stimatore  
Dott. Arch. Maria Guardia Manuli

