

GIUSEPPE MAZZEO  
architetto  
Via Lettighieri n.12 - 95024 Acireale (Ct)  
PEC: giuseppe.mazzeo@archiworldpec.it

R.G.Es.  
n. 560/2016  
G.E. Dott.ssa  
Maria Fascetto Sivillo

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

Esecuzione promossa da:

(R.G.Es. n. 560/2016)

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

C.T.U. arch. Giuseppe Mazzeo

**1. PREMESSA**

In data 13/06/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. Maria Fascetto Sivillo vista la consulenza di parte prodotta dal debitore esecutato, constatata la discrepanza tra i valori di stima proposti e quelli risultanti dalla consulenza depositata in atti, ha ritenuto di richiamare il CTU «affinché venga svolta ogni opportuna valutazione nell'interesse sia del debitore che dei creditori».

**2. OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, visto il citato verbale del 16/06/2018, vista la relazione del 12/06/2018 a firma del tecnico di parte, ha ritenuto opportuna la convocazione di un incontro tecnico al fine di avere chiarimenti in ordine alle considerazioni ivi esposte ed in particolare in ordine al citato progetto per attività turistico-alberghiera. Tale incontro ha avuto luogo in data 18/09/2018 alla presenza dell'avv. [nome] e del consulente arch. [nome].

**3. VALUTAZIONI SULLA RELAZIONE DI PARTE ESECUTATA**

Si ribadisce preliminarmente che i beni oggetto di stima possiedono in prevalenza caratteristiche "non ordinarie" per le speciali destinazioni urbanistiche delle aree (vedi paragrafo 13 della relazione di stima) ricadenti nelle zone omogenee



F4d, F4f ed F5, per le quali risulta assente un vero e proprio mercato di riferimento.

Per tali ragioni la perizia estimativa ha dovuto basare le proprie premesse sulla letteratura scientifica di riferimento la quale, opportunamente applicata, ha contribuito a fornire i risultati emersi in perizia.

In merito della relazione del CTP si rileva che la stessa, pur premettendo che l'edificazione dell'area è subordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto ad opera della maggioranza dei terreni che lo compongono, procede alla stima dei beni con "metodo indiretto" non tenendo tuttavia in debita considerazione le premesse formulate in seno alle conseguenti valutazioni. La CTP propone una prima stima dei terreni ricadenti nella più estesa zona F5 ipotizzando l'attuazione di un progetto per struttura Turistico-alberghiera (consentita dallo strumento urbanistico) per poi passare alla valorizzazione della stessa area utilizzando i (più vantaggiosi) parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi all'ordinaria edilizia residenziale (non consentita nell'area). Considerando l'incidenza del terreno al 20% rispetto al valore del costruito residenziale desume il valore del terreno cui somma il valore delle porzioni residuali pervenendo ad un complessivo importo pari a € 1.553.400

Con riferimento al progetto di edilizia Turistico-alberghiera citato alla pag.4 della CTP si prende atto che lo stesso non è stato messo nella disponibilità del sottoscritto in sede di incontro tecnico pertanto nessuna valutazione di merito può essere effettuata.

Ciò che della CTP è da ritenersi pienamente condivisibile è la valutazione fatta in ordine alla qualità delle aree in argomento sia per quanto attiene la posizione che per quanto riguarda il contesto di pregio.

Ciò premesso, pur rimanendo ferme tutte le argomentazioni esposte nella

depositata relazione estimativa (cui si rimanda ed è qui da intendersi richiamata) in ordine alla destinazione urbanistica dell'area ed al fatto che l'edificabilità della stessa è subordinata al coinvolgimento di altri soggetti privati sia per l'attuazione del Comparto edilizio sia per la lottizzazione delle zone omogenee, in considerazione del fatto che l'area potrebbe rilevarsi appetibile proprio per soggetti possessori porzioni limitrofe ricadenti nel medesimo comparto edilizio, nell'interesse sia del debitore che dei creditori, si ritiene di dover prudentemente rivalutare i beni oggetto di stima nella misura di seguito specificata intendendosi i seguenti paragrafi integrativi o sostitutivi - nelle conclusioni proposte - dei paragrafi 13 e 14 della depositata relazione di stima.

#### **4. STIMA DEGLI IMMOBILI (integra il paragrafo 13)**

Facendo seguito a quanto premesso al precedente paragrafo si provvede a ricalcolare il valore delle zone omogenee applicando una maggiorazione ottenuta dalla media aritmetica dei valori in precedenza ricavati con quelli proposti in sede di consulenza di parte da cui si ottiene:

##### **Terreni ricadenti in zone omogenee "F "**

$$(\text{€ } 596.000 + \text{€ } 1.469.780)/2 = \text{€ } 1.032.890$$

##### **Terreni ricadenti in zona omogenea "C1 "**

$$(\text{€ } 46.000 + \text{€ } 112.000)/2 = \text{€ } 79.000$$

\* \* \* \* \*

Per quanto calcolato il valore complessivo del fondo si ricava dall'espressione:

$$\text{€ } 1.032.890 + \text{€ } 79.000 = \text{€ } 1.111.890$$

\* \* \* \* \*

Il complessivo valore stimato va decurtato del 15% per l'assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (come richiesto dal punto "m" del mandato) - ivi inclusa

l'eventuale bonifica nascente dai materiali di risulta di cui si è detto al paragrafo 11 della relazione – da cui si ricava un valore del lotto (in cifra tonda) pari a € 946.000

#### 5. PIANO DI VENDITA (sostituisce il paragrafo 14)

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento sarà possibile mettere all'asta l'intero fondo in **LOTTO UNICO** per un valore pari a:

**€ 946.000** (novecentoquarantaseimila/00)  
\* \* \* \* \*

#### 6. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto si rassegna la presente relazione integrativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o approfondimento.

Acireale, 25/09/2018

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Mazzeo

#### ALLEGATI:

all. 01 - Verbale incontro tecnico.

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

