TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 11/2022 R.G.E.

****

Con riferimento al provvedimento reso dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio all'esito dell'udienza del giorno 03.03.2026 ed a maggior chiarimento della relazione integrativa depositata in data 16.12.2025, lo scrivente conferma che, ulteriormente interpellato il Comune di San Pietro Clarenza, **non esiste alcun provvedimento amministrativo** che attesti che la porzione di terreno pignorato in quota (fg. 6, p.lla 994; superficie catastale mq 284; vigneto) sia destinata ad uso pubblico come parcheggio stradale da oltre venti anni.

Pertanto, la suddetta particella allo stato risulta ancora oggi di titolarità del debitore esecutato in ragione di ½ indiviso.

Veduta Via Dott. Salvatore Valenti; sulla sn. la particella 994 (aiuola, marciapiede e parcheggio)

Peraltro, come già affermato nella prima relazione integrativa, il suddetto Comune ha unicamente rilasciato un Certificato di Destinazione Urbanistica ove si dichiara che la "***particella 994 è utilizzata da tempo imprecisato dalla collettività e pertanto considerata di uso pubblico***".

(*Cfr*. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Pertanto, ai fini della determinazione del valore del bene, è stato appurato che terreni con analoghe caratteristiche spuntano valori di mercato oscillanti tra €/mq 50,00 ed €/mq 60,00.

Al tratto di terreno in oggetto si è ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari ad €/mq 50,00 e, pertanto, il più probabile valore dello stesso sarà pari ad **Euro 14.200,00**, come da seguente esposizione:

V terreno = €/mq 50,00 x mq 284 = **€ 14.200,00**

Essendo il debitore Sig. V.D. proprietario indiviso in ragione di 1/2 del bene, il valore attuale della relativa quota è pari ad **Euro 7.100,00**.

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "*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*", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 6.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0.80 _ VMC = 7.100,00 x 0,80 = **€ 5.680,00**

****

In conclusione, si ritiene utile scorporare il terreno in esame dal villino e dal garage, questi ultimi già valutati nella relazione di stima depositata in data 17.06.2025, venendo dunque a formarsi un secondo lotto, per cui riassumendo si avrà:

LOTTO 1: villino unifamiliare (sup. lorda tot. ca. mq 199) con annessi garage (sup. lorda tot. ca. mq 113) giardino e corte di pertinenza esclusiva (ca. mq 324), ubicato in territorio di San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. Salvatore Valenti n. 8; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 6, p.lla 1025, sub 2 l'appartamento, e sub 1 il garage.

- **EURO 318,000.00**.

LOTTO 2: quota pari ad ½ di terreno adibito a parcheggio (sup. mq 284) sito in territorio di San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. Salvatore Valenti s.n.; censito al N.C.T. del suddetto Comune al fg. 6, p.lla 994.

- **EURO 6.000,00**.

****

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 03 Aprile 2026

Con osservanza
l'esperto
dott. Gregorio Cassar Scalia