

Oggetto: Procedura Immobiliare Esecutiva n. 151/2022 promossa da Siena NPL 2018 s.r.l. nei confronti di D'Antone Carmela

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Avv. Maria Angela Chisari

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 15/03/2024, il sottoscritto Geom. Claudio Bonanno è stato nominato Esperto per la stima del bene pignorato. Sarà dato di seguito riscontro ai quesiti proposti, secondo la sequenza utilizzata nel mandato.

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Mascalucia in via Cimabue n. 7, ed è costituita da un piccolo appartamento di un piano fuori terra ed uno seminterrato, con cortile ed accessori (allegati dal n. 1 al n. 24 ed allegato n. 25). Essa fa parte di un fabbricato plurifamiliare ed è censita al Catasto dei Fabbricati come segue (allegato n. 28):

F. 3, part. 1116 sub 3, cat. A/2, cl. 7, cons. vani 4,5, RC € 429,95, via Cimabue s.n., piani S1-T
--

Confina a nord, a sud e ad ovest con altre unità immobiliari, mentre ad est confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con la via Cimabue.

B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento si riferisce alla seguente unità immobiliare di proprietà della sig.ra D'antone Carmela, c.f. DNTCML67C48C351Z nata a Catania (Ct) il 08/03/1967, e Privitera Nunzio Claudio, c.f. PRVNZC66P18C351W, nato a Catania (Ct) il 18/09/1966: *"Appartamento sito in Mascalucia avente accesso esclusivo dalla via Cimabue n. 7, sviluppantesi al piano cantinato con annessa corte di pertinenza, ed al piano terra con corte di pertinenza, tra loro collegati da scala interna. Censito al catasto fabbricati di Mascalucia al foglio 3, particella 1116, sub 3, via Cimabue s.n., P S1-T, cat. A/2, cl. 7, vani 4,5"*

Può essere confermata la corretta individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

C) PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Catastale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che l'immobile pignorato è di proprietà dei sigg.ri D'antone Carmela, c.f. DNTCML67C48C351Z nata a Catania (Ct) il 08/03/1967, e Privitera Nunzio Claudio, c.f. PRVNZC66P18C351W, nato a Catania (Ct) il 18/09/1966.

D) PROVENIENZA DEI BENI

Agli esecutati l'unità è pervenuta in piena proprietà ed in regime di comunione dei beni, tramite atto di compravendita rep. 52383/10793 del 19/03/2010, rogato dal Notaio Michele Calì di Catania, trascritto il 22/03/2010 ai nn. 19299/9890, da potere di Gagliano Angelo c.f. GGLNGL62L27L448R, nato a Troina (En) il 27/07/1962.

A Gagliano Angelo, il terreno di maggiore consistenza sul quale è stata edificata l'unità pignorata, era pervenuto in piena proprietà con atto di compravendita del 14/11/2007, rep. n. 25180/12308, rogato dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania, trascritto il 21/11/2007 ai nn. 77252/45227, da potere di Trifilò Nunzio, c.f. TRFNNZ33C29C351Y, nato a Catania il 29/03/1933, e Trifilò Concetta, c.f. TRFCCT30A42C351X, nata a Catania il 02/01/1930. A questi ultimi il terreno era pervenuto tramite atto di compravendita del 28/12/1972, rogato dal Notaio Aldo Musumeci di Catania e trascritto il 28/02/1973 ai nn. 13393/11810, da potere di Marletta Giuseppina, nata a Acireale il 04/09/1906, e Marletta Pietro, nato a Mascalucia il 27/02/1909.

Le precedenti risultanze attestano la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la proprietà del bene pignorato in capo al debitore esecutato.

E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa

F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. locale, è stato accertato che sull'unità oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione n. 19300/6614 del 22/03/2010 (allegato n. 26). Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, rep. 52384/10794, ai rogiti del notaio Michele Calì, del 19/03/2010, capitale € 185.000,00, ipoteca € 370.000,00, durata anni 30, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., c.f. 00884060526, con sede in Siena, Domicilio Ipotecario in Siena, P.zza Salimbeni, contro D'antone Carmela, c.f. DNTCML67C48C351Z nata a Catania (Ct) il 08/03/1967, e Privitera Nunzio Claudio, c.f. PRVNZC66P18C351W, nato a Catania (Ct) il 18/09/1966, per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni;

Trascrizione n. 17397/13186 del 20/04/2022 (allegato n. 27), nascente da verbale di pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario di Catania, sede Catania, c.f. 800 106 50879, il 26/01/2022, rep. n. 928, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., c.f. 14535321005, con sede in Roma, contro D'antone Carmela, c.f. DNTCML67C48C351Z nata a Catania (Ct) il 08/03/1967, e Privitera Nunzio Claudio, c.f. PRVNZC66P18C351W, nato a Catania (Ct) il 18/09/1966, per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni;

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla presente relazione.

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata è attualmente censita con i seguenti dati censuari (allegato n. 27):

F. 3, part. 1116, sub 3, cat. A/2, cl. 7, cons. vani 4,5, RC € 429,95, via Cimabue s.n., piani S1, T
--

Essa è intestata in piena proprietà a D'antone Carmela, c.f. DNTCML67C48C351Z nata a Catania (Ct) il 08/03/1967, e Privitera Nunzio Claudio, c.f. PRVNZC66P18C351W, nato a Catania (Ct) il 18/09/1966, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

Circa la conformità della documentazione catastale si esprime il seguente giudizio:

La planimetria catastale (allegato n. 30) presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi. L'unità è stata infatti ampliata con parziale variazione della destinazione d'uso, e con l'esecuzione di alcune opere interne che hanno modificato la distribuzione degli spazi. Al piano terra sono stati accorpati due vani ed il disimpegno, così da ottenere un unico locale con bagno ed angolo cottura; al piano seminterrato è stato accorposto il volume dell'intercapedine, che ha consentito la realizzazione di un ulteriore bagno e di una lavanderia. Oltre a ciò, i due locali di sgombero sono stati trasformati in camere da letto con variazione della destinazione d'uso originaria. L'altezza interna misurata al piano terra è superiore a quella indicata nella planimetria. Infine la toponomastica deve essere aggiornata con il civico assegnato.

Per procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere predisposto e presentato un apposito atto di aggiornamento catastale con il software DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

1. Oneri Tecnici	€ 500,00
2. Tributi catastali.....	€ 50,00

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

I) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'istanza presentata al Comune di Mascalucia con prot. 11354 del 11/04/2024 è risultato che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 89 del 20/11/2008, pratica n. 04/2008, e successiva variante n. 09/10 del 11/02/2010 (allegato n. 31). Le opere sono state ultimate in data 22/02/2010. Le strutture sono state collaudate in data 27/12/2013, con Certificato di Collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 11/02/2014, pos. 95028. In successiva data 29/01/2020 con prot. 02.702 è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico. Nonostante l'istanza presentata il 14/06/2011 con prot. 17688 non è stato rilasciato il certificato di Agibilità. Alla data dell'istanza non era ancora stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico e non era stato trasmesso l'atto di cessione delle aree di arretrato prescritte dai titoli abilitativi (C.E. n. 89 del 20/11/2008, pratica n. 04/2008, e successiva variante n. 09/10 del 11/02/2010). Non sussistono, al momento, provvedimenti repressivi, né di esproprio. Il progetto approvato (allegato n. 31) prevedeva un appartamento costituito da due vani con angolo cottura, bagno ed area esterna di pertinenza al piano terra, e due locali di sgombero con ripostiglio ed ulteriore area esterna di pertinenza al piano seminterrato. Lo stato attuale dell'unità non è però conforme rispetto al progetto

approvato. Essa è stata ampliata ed è stata parzialmente variata la destinazione d'uso originaria. Sono state anche eseguite alcune opere interne che hanno modificato la distribuzione degli spazi. Al piano terra sono stati accorpati due vani ed il disimpegno, così da ottenere un unico locale con bagno; al piano seminterrato è stato accorposto il volume dell'intercapedine, che ha consentito la realizzazione di un ulteriore bagno e di una lavanderia. Oltre a ciò i due locali di sgombero sono stati trasformati in camere da letto con variazione della destinazione d'uso originaria. Ciò ha comportato, di fatto, il recupero abitativo del locale al piano seminterrato. Inoltre, la posizione e le dimensioni di alcuni infissi esterni (porte e finestre) appaiono lievemente variate rispetto al progetto approvato. In ultimo, l'altezza interna misurata al piano terra è superiore a quella indicata nella planimetria, anche se ciò rientra nelle normali tolleranze di cantiere. Si osserva che l'autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Mascalucia è decaduta il 28/01/2024, non essendo stata rinnovata come previsto dall'art. 7 del D.L. 17/03/1995 n. 79 convertito con legge 17/05/1995 n. 172 e art. 45 comma 7 del D.L. 11/05/1999 n.152, e successivo D.L. 03/04/2006 n. 152, art. 74. Rimane disattesa la prescrizione richiamata nei titoli abilitativi (C.E. n. 89 del 20/11/2008, pratica n. 04/2008, e successiva variante n. 09/10 del 11/02/2010) che vincolava il rilascio dell'abitabilità (oggi S.C.A.) alla trasmissione dell'atto di cessione delle aree di arredo. Per tale ragione e per gli abusi accertati di seguito, non potrà essere attualmente presentata alcuna segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) per l'unità in esame.

J) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Gli abusi 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. Essi non potranno essere sanati o condonati ai sensi del D.L. 269/2003 (convertito con modificazioni dalla L.24 novembre 2003, n. 326). Né risultano presentate istanze di condono edilizio.

In alcun modo potrà essere sanato l'ampliamento al piano seminterrato, che ha inglobato all'unità l'intercapedine di progetto poi trasformata in un servizio igienico (bagno) ed in una lavanderia. Pertanto l'intercapedine dovrà essere ripristinata tramite la rimozione dei componenti sanitari e dell'impianto idrico. Per sanare le altre difformità può essere prevista l'applicazione in combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 10/08/2016 n. 16 e dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016 n. 16, che ha recepito con modifiche l'art. 36, del D.P.R. 380/01. Si reputa tuttavia poco opportuno il recupero abitativo a causa degli elevati costi da sostenere a fronte dell'esiguo valore dell'unità. È invece consigliabile il ripristino del locale seminterrato in conseguenza dei costi ridotti. In entrambi i casi, contestualmente, dovranno essere regolarizzate le modifiche interne rilevate al piano terra e le modifiche degli infissi. Per il recupero abitativo sarà eventualmente necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria previa verifica dei requisiti di efficienza energetica, degli impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché previa acquisizione del nulla osta di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, ai sensi dell'art. 167 del D.L. 22 gennaio 2004. I costi presuntivi da sostenere per la regolarizzazione ed il ripristino sono stati elencati di seguito.

1. Oneri Tecnici.....	€ 4.500,00
2. Contributo di costruzione in misura doppia (art. 14 c. 2, L.R 16/2016).....	€ 13.166,78
3. Contributo pari al 10% incremento valore calcolati in via presuntiva (art. 5 c.7, L.R 16/2016).....	€ 3.000,00
4. Diritti di segreteria permesso di costruire	€ 250,00

5. Diritti di segreteria Soprintendenza BB.CC.AA.....	€ 50,00
6. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art. 167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 – calcolati in via presuntiva).....	€ 500,00
7. Bolli.....	€ 32,00
8. Costi per il ripristino dell'intercapedine.....	€ 900,00
TOTALE.....	€ 22.398,78

Al totale dovranno essere aggiunti i costi già considerati per l'aggiornamento della planimetria catastale, di cui al cap. "G".

Nel caso in cui si voglia rinunciare al recupero (abitativo) del locale seminterrato, riportandolo alla sua destinazione originaria, poiché l'abuso è avvenuto senza opere (ad eccezione dell'intercapedine che non può essere soggetta ad alcun recupero abitativo), si dovranno semplicemente rimuovere gli arredi dalle camere da letto, che erano adibite a locali di sgombero. Dovrà comunque essere ripristinata l'intercapedine, rimuovendo il bagno e la lavanderia. Potrà essere quindi presentata apposita S.C.I.A. per la modifica degli infissi e per le modifiche interne al piano terra, previa acquisizione del nulla osta di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, ai sensi dell'art. 167 del D.L. 22 gennaio 2004. I costi presuntivi da sostenere per la regolarizzazione ed il ripristino sono stati elencati di seguito.

1. Oneri Tecnici.....	€ 1.500,00
2. Diritti di segreteria per prentazione C.I.L.A.....	€ 100,00
3. Sanzione per C.I.L.A. - presentazione tardiva (art. 3 c.6, L.R 16/2016).....	€ 1.000,00
4. Diritti di segreteria Soprintendenza BB.CC.AA.....	€ 50,00
5. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art. 167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 – calcolati in via presuntiva).....	€ 500,00
6. Bolli.....	€ 32,00
7. Costi per il ripristino dell'intercapedine.....	€ 900,00
TOTALE.....	€ 4.082,00

Al totale dovranno essere aggiunti i costi già considerati per l'aggiornamento della planimetria catastale, di cui al cap. "G".

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (18/06/2022) erano residenti nell'immobile pignorato, oltre all'esecutata, i propri figli: Privitera Luca, nato a Catania il 03/02/2007, e Privitera Martina, nata a Catania il 03/12/2002.

L) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare pignorata (allegato n. 25) è ubicata nel Comune di Mascalucia in via Cimabue n. 7 e consta di un piccolo appartamento composto da soggiorno, angolo cottura, bagno ed area di pertinenza esclusiva al piano terra, e da due camere, bagno, ripostiglio e cortile di pertinenza esclusiva al piano seminterrato. Fa parte di un fabbricato plurifamiliare e confina a nord, a sud e ad ovest con altre unità immobiliari, mentre ad est confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con la via Cimabue. La sua superficie commerciale misurata secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, totalizza circa mq 101,00, incluse le aree scoperte. La superficie interna utile del fabbricato misura circa mq 75,00, oltre ad un balcone di mq 8,90 ed a mq 117,50 di superficie non residenziale (aree esterne). Non sono state considerate le superfici del bagno e della lavanderia ricavate al piano seminterrato dall'accorpamento dell'intercapedine, perché abusive, come già anticipato. L'altezza interna al piano terra misura circa m. 2.75 e quella al piano seminterrato misura circa m. 2,70.

L'accesso avviene direttamente dalla via Cimabue n. 7, attraverso l'area di pertinenza esclusiva carrabile, che funge da posto auto scoperto. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni in alluminio con vetrocamera; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. È presente un impianto termico a radiatori alimentato da caldaia a gas ed un climatizzatore monosplit. Di tutti gli impianti non sono presenti le certificazioni di conformità. Lo stato di manutenzione interno ed esterno dell'unità è buono anche se si rilevano alcuni danni da infiltrazioni di acqua sul prospetto interno, al piano seminterrato. Una lesione è visibile su un muro di confine nel cortile al piano terra. L'attuale dotazione tecnologica ed i criteri costruttivi dell'unità, ne limitano l'efficienza energetica ponendola in una classe di svantaggio. I costi per l'adeguamento degli impianti esistenti ammontano ad € 3.000,00. La zona in cui è stata edificata l'unità pignorata ricade in un'area periferica del Comune di Mascalucia, con destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di ville e villini di recente costruzione. La viabilità nella zona è agevole e vi è una sufficiente quantità di aree adibite al parcheggio. Dal punto di vista della panoramicità non si riscontrano particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

M) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Metodo di stima - Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità è il Market Comparison Approach (**MCA**), o metodo del confronto di mercato. Esso prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili (comparabili). Tale metodo è applicabile nei casi in cui si rilevi una certa dinamicità del mercato immobiliare. Per applicare il MCA si eseguono aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono rilevati direttamente dagli atti di compravendita nel segmento di mercato di immobili simili a quelli da stimare. Nella valutazione non si tiene conto di alcune caratteristiche qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano presenti in tutti gli immobili. Si tiene conto, analogamente, dei costi necessari alla manutenzione, anche straordinaria, delle unità (costi di adeguamento degli impianti, costi di rifacimento prospetti, costi di rifacimento dei bagni o della pavimentazione etc.). Le superfici considerate, sono quelle commerciali degli immobili, misurate secondo il DPR 138/98. Si applica infine il criterio del **più conveniente e migliore uso** delle unità da stimare (HBU - Highest and Best Use), cioè si ipotizza la destinazione urbanistica che ne produrrebbe il più alto valore, non escludendo la destinazione attuale.

Migliore e più conveniente uso (HBU) – Dall'analisi delle dinamiche di mercato nella zona di interesse, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale dell'immobile è maggiore rispetto ai possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

Stima del valore di mercato dell'unità - Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità sono state effettuate ricerche di mercato nella zona ove la stessa ricade. Sono stati così rinvenuti i seguenti atti di compravendita, ed utilizzati i relativi immobili e i dati, quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" Atto di compravendita del 16/02/23 rep. n. 79516 - Notaio Marco Cannizzo – Catania (Ct);

Nell'allegato in basso è stata riportata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione dell'unità stimata, rispetto a quella utilizzata per la comparazione. Di seguito sono illustrati i calcoli estimativi.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	143.000,00	-	Incongnita
Data DAT (mesi)	16,00	-	0
Superficie principale SUP (mq)	80,00	-	87,00
Balconi BAL (mq)	16,67	-	8,90
Terrazza TER (mq)	0,00	-	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	-	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	-	0,00
Altre superfici (mq)	0,00	-	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	1,00	-	117,50
Servizi SER (n)	1,00	-	1,00
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1,00	-	1,00
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0,00	-	0,00
Impianto elettrico ELE (0-1)	1,00	-	1,00
Impianto condiz. CON (0-1)	0,00	-	0,00
Altri impianti (IMP) 0-1	0,00	-	0,00
Livello del piano LIV (n)	1,00	-	0,00
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	3,00	-	2,00
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	2,00	-	2,00

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq.
	SUP commerciale compar. A	85,00
	SUP commerciale subject	196,00
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deterioramento fisico di un immobile. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore, ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	1.681,39
	Pr. marginale sup. princ. (pSUP)	1.681,39
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	80,00
	Prezzo marginale superficie	80,00

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,067
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,350
p(BOX)/p(SUP)	0,400
p(VER)/p(SUP)	0,250
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0,000
Prezzo medio area ed. (€/mq)	80,000
Costo intervento manut. est. (€)	20.000,000
Costo intervento manut. int. (€)	15.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento auton.	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	13.000,00
Vetustà (t)	14,00	Vetustà (t)	14,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	3.080,00	Costo dep. (€)	5.720,00
Riscaldamento Central.		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	11.000,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	14,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	4.840,00
Imp. Condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$

Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi.

$$P1 = (P / \sum_{i=2}^k \Pi i \cdot S i^{\sigma-1}) \cdot \sigma$$

Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup. principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $pi = p1 \cdot \Pi i$

Prezzo marginale servizi/Impianti - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruz. deprezzato del servizio/impianto, conoscendo il costo di ricostruzione a nuovo (C), la vetustà del servizio/impianto del subject (t) e la vita utile media del servizio/impianto (n). $Ct = C(1-t/n)$

Prezzo marginale liv. di piano - E' il saggio di variazione I tra il prezzo totale PI dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $PI + 1 = I \cdot PI$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $PI - 1 = P[1/(1+I)]$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(....) A	p(....) B
p(DAT) (€/mese)	-798,42	-
p(SUP) (€/mq)	1.681,39	-
p(BAL) (€/mq)	504,42	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	504,42	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	588,49	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	672,56	-
p(VER)/p(SUP) (€/mq)	420,35	-
p(SUE) (€/mq)	80,00	-
p(SER) (€)	3.080,00	-
p(RIA) (€)	5.720,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	4.840,00	-
p(CON) (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	1.415,84	-
p(STMe) (€)	20.000,00	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 16/02/2023 rep. n. 79516 - Ufficiale Rogante
Notaio Marco Cannizzo (Ct)

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (€)	143.000,00	-	
DAT (€)	12.774,67	-	
SUP (€)	11.769,74	-	
BAL (€)	-3.919,32	-	
TER (€)	0,00	-	
CAN (€)	0,00	-	
BOX (€)	0,00	-	
RIP (€)	0,00	-	
SUE (€)	9.320,00	-	
SER (€)	0,00	-	
RIA (€)	0,00	-	
RIC (€)	0,00	-	
ELE (€)	0,00	-	
CON (€)	0,00	-	
IMP (€)	0,00	-	
LIV (€)	-1.415,84	-	
STMe (€)	-20.000,00	-	
STMi (€)	0,00	-	
	151.529,24	-	
DIVERGENZA			
PREZZI CORRETTI	151.529,24	-	
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-	
VALORE ARROTONDATO	€ 152.000,00	-	

I calcoli estimativi inducono a ritenere che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, ottenuto per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 152.000,00. Al valore così calcolato si dovranno detrarre i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione, calcolati nei capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici.....	€ 1.500,00
2. Diritti di segreteria per preentazione C.I.L.A.....	€ 100,00
3. Sanzione per C.I.L.A. - presentazione tardiva (art. 3 c.6, L.R 16/2016).....	€ 1.000,00
4. Diritti di segreteria Soprintendenza BB.CC.AA.....	€ 50,00
5. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art. 167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 – calcolati in via presuntiva).....	€ 500,00
6. Bolli.....	€ 32,00
7. Costi per il ripristino dell'intercapedine.....	€ 900,00
8. Oneri Tecnici per aggiornamento planimetria catastale	€ 500,00
9. Tributi catastali.....	€ 50,00
TOTALE.....	€ 4.632,00

Si avrà così il più probabile valore di mercato dell'unità nell'attuale situazione urbanistica, che corrisponde ad € 147.368,00.

valore di vendita giudiziaria

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo del 15% il valore di mercato calcolato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà il seguente valore:

Valore di Vendita Giudiziaria = € 125.000,00 (€ 147.368,00 – 15% = € 125.262,80 arrotondato ad € 125.000,00).

N) MODALITA' DI VENDITA

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si procederà alla vendita in unico lotto.

O) ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica necessaria (allegati dal n.1 al n. 24) e la planimetria catastale (allegato n. 30).

P) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Il bene è di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti. Non sarà necessario valutare il bene in quota.

Q) PROGETTO DI DIVISIONE

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si procederà alla vendita in unico lotto.

Avendo risposto ai quesiti proposti il sottoscritto ritiene di avere assolto il mandato ricevuto.

San Gregorio di Catania lì 11/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno