

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica “Data”

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

p' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma
UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	100,01			100,01
Superfici coperte dell'immobile (100%)			Superficie totale	100,01
			Superficie commerciale	100,01
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
cortile esterno	7,50			7,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (35%)			Superficie totale	7,50
			Superficie commerciale	2,62
			Superficie commerciale	102,63

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Locale in Catania Via Cagliari 58 da adibire anche a bottega a piano terra avente superficie di mq. 73,00 ed altezza di ml. 4,35. L'immobile ha accesso diretto dalla strada. In normale condizione di manutenzione. Annuncio idealista del febbraio 2025	Locale in Catania Via Cagliari 14 da adibire anche a bottega a piano terra avente superficie di mq. 63,00. L'immobile ha accesso diretto dalla strada. In normale condizione di manutenzione. Annuncio idealista del febbraio 2025	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	54.000,00 €	61.000,00 €	
3	Data del contratto	01/02/2025	01/02/2025	24/02/2025
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	
5	Prezzo marginale	-22,50 €	-25,42 €	
6	Prezzo della caratteristica	22,50 €	25,42 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	73,00	63,00	102,63
8	Differenziale	29,63	39,63	
9	Prezzo al m² Superficie	517,81 €	968,25 €	

Procedura Esecutiva n. 254/2021 R.G.E.I. – Tribunale di Catania

Pagina 27 di 32

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

10	Prezzo marginale Superficie	517,81 €	517,81 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	15.342,71 €	20.520,81 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	540,00 €	610,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	Scadente
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
28	Valore numerico	1	1	1
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Buono	Scadente
33	Valore numerico	1	2	0
34	Differenziale	-1,00	-2,00	
35	Prezzo marginale unitario	250,00 €	250,00 €	
36	Prezzo marginale	18.250,00 €	15.750,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	-18.250,00 €	-31.500,00 €	
Risultati				
38	Prezzo corretto	51.115,21 €	50.046,23 €	
39	Prezzo corretto medio	50.580,72 €	50.580,72 €	
40	Scarto %	1,06%	-1,06%	
41	Scarto assoluto	534,49 €	-534,49 €	

Divergenza:

2,14%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

50.580,72 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro):

50.581,00 €

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.euICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma
UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Il più probabile valore di mercato del cespite nella sua interezza è attualmente pari a 50.581,00 €. Si dovrà tenere conto sia della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato e sia della somma per la regolarizzazione amministrativa, urbanistica e messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 6.500,00. Pertanto il valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 35.264,80 che si arrotonda ad **€ 35.000,00**.

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

1.1. Quota in capo agli esecutati

La quota in capo ai due esecutati è pari ad 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

1.2. Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Il valore della quota di pertinenza sull'immobile del debitore esecutato è pari a 35.000,00

1.3. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Il sottoscritto ha visionato l'atto di pignoramento, riscontrando che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e riferiti ai due esecutati.

Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili che si riporta in allegato.

2. Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

3. Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza della unità immobiliare oggetto di esecuzione, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, si ritiene necessario vendere il bene in **UNICO LOTTO**. (vedere allegato 14. Elaborato progettuale —UNICO LOTTO).

DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

<i>Descrizione</i> LOTTO UNICO	SEZIONE UNICA. Deposito censito al NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 – Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra- Rendita € 262,57 ubicato nella zona residenziale e semi centrale (codice zona Agenzia delle entrate C/5) del Comune di Catania a pochi passi dal Viale Raffaello Sanzio. Esso costituisce un unico immobile a destinazione non residenziale all'interno di un edificio a tre elevazioni fuori terra. L'edificio risulta essere accostato ad altri edifici e la sua edificazione è da fare risalire all'inizio degli anni trenta. Esso è costituito da, andando da est verso ovest: Un ampio vano deposito avente collegamento diretto con il ripostiglio ed un locale retrostante destinato a retro deposito, il quale a sua volta è collegato mediante porta esterna ad un cortile di pertinenza. Tale retro deposito risulta essere soppalcato in tutta la sua dimensione ed accessibile quest'ultimo con scala fissa; Un wc con adiacente anti wc. L'immobile è stato costruito nei primi anni trenta, risulta dal frazionamento e fusione delle due unità immobiliari originarie censite al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 1 e 2 successivamente sopprese per dare luogo ed origine all'unità immobiliare censita con il sub. 4. Originariamente il ripostiglio adiacente l'ampio deposito ed il cortile risultava per la maggiore con destinazione cortile e solo una parte di esso aveva la destinazione a ripostiglio. La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito. L'edificio risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione. L'interno dell'immobile mostra una pessima condizione di manutenzione. L'unità immobiliare, confina come di seguito: a Nord con altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta proprietaria e ad altro edificio; a Sud in parte con altro edificio ed in parte con vano scala che conduce all'immobile posto al piano primo e secondo appartenente ad altra ditta proprietaria; ad Est con Via Vittorio Emanuele Orlando; ad Ovest con altra ditta particella appartenente ad altra ditta proprietaria. Difformità catastale riscontrata: Sui luoghi, parte del cortile posto a sud dell'immobile risultava chiuso con muratura e destinato a ripostiglio mentre catastalmente risulta cortile scoperto. L'immobile ha in corrispondenza dell'ampio vano deposito una altezza interna utile di mt. 4,30 mentre il retro-deposito altezza di mt. 2,35 e risulta essere soppalcato, il bagno altezza di mt. 3,00 mentre il ripostiglio di mt. 2,70. A copertura di detto immobile vi è un appartamento per civile abitazione appartenente ad altra proprietà. La struttura portante dell'immobile e dell'edificio è in muratura portante mista a conglomerato cementizio armato. L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in data antecedente il 1942. In data successiva e precisamente in data 20/05/1996 l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto di autorizzazione ex art. 13 L.N. 47/85 assentita con provvedimento dirigenziale n. 15/0317 ASS. Tale autorizzazione si riferiva alla fusione e frazionamento delle unità immobiliari originarie individuate con il sub. 01 e 02 e la creazione del sub. 4. Difformità urbanistica: Chiusura di una parte di cortile con muratura e tale da creare un locale ripostiglio; Diversa distribuzione degli spazi interni all'immobile specie in corrispondenza del locale bagno. La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: Piano terra: Vano Deposito di mq 63,67; Vano Retro-deposito soppalcato di mq 17,90 con soppalco di pari dimensioni; WC di mq 1,60; Anti WC di mq 1,25; Ripostiglio di mq 6,03; Cortile di mq 3,00.. Le superfici coperte sono le seguenti: Piano terra-la superficie esterna lorda dell'immobile destinato urbanisticamente a deposito ed assentita secondo la documentazione in possesso misura mq 100,01; la superficie del cortile è di mq 7,50.
---	---

Trasferimento dei beni e pagamento dell'IVA

Il trasferimento dell'immobile considerato nella quote in capo all'esecutato, non è soggetto al pagamento dell'IVA e che detto bene non ha le caratteristiche di bene di lusso.

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.euICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma
UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

Inoltre è stata verificata la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

*** ** ***** ** **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI GIURAMENTO A MEZZO P.E.C.

ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 16/09/2024

ALLEGATO N. 3. COPIA DELLE ORIGINARIE PLANIMETRIE DEL SUB. 01 E SUB. 02

ALLEGATO N. 4. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A

ALLEGATO N. 5. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 6 VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON IL SUB 04

ALLEGATO N. 7- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....SUB. 04- 01 E 02

ALLEGATO N. 8. COPIA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE

ALLEGATO N. 9. COPIA DELLA TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO

ALLEGATO N. 10. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

ALLEGATO N. 11. COPIA DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI

ALLEGATO N. 12. COPIA DELLA RISPOSTA DELL'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI CATANIA

ALLEGATO N. 13- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A BIS

ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE E AREE ASSENTITE URBANISTICAMENTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A TRIS

ALLEGATO N. 15. ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 16- ELABORATO PROGETTUALE -UNICO LOTTO

Valverde, li 26/02/2025

In Fede

