

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.389 del 2023

Creditore Procedente: *****

Legale: *****

Debitori Esecutati

Giudice Esecuzione

Dott. LENTANO FRANCESCO

Esperto del Giudice

Geom. MANNANICI RENATO - Via Bruno Monterosso n.12/A - 95123 Catania - Tel. 348.2566196
C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879
Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it



SINTESI

Identificazione	
Lotto unico - <u>ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN CONDOMINIO</u>	
COMUNE di CATANIA	
Viale Lorenzo Bolano n.3 - Interno n.4	Piano Primo (2^a Elevazione fuori terra)
Coordinate di Google Earth: Latitudine Nord 37°30'56.05" - Longitudine Est 15° 2'50.24"	
N.C.E.U. di Catania: Fg.** - Particella: **** - Sub ** (Abitazione di tipo Economico - A/3)	

Proprietà	***** ***** Coniugi in regime di "comunione dei beni"
Iscrizioni e Trascrizioni	Regolari
Situazione Catastale	NO Regolare - Regularizzabile
Situazione Urbanistica	NO Regolare - Ripristino e Regularizzabile
Disponibilità	Occupato dalla Sig.ra *****
Valore di Mercato	€.72.000,00 (Euro Settantaduemila/00)
Val. Vendita Giudiziarie	€.61.000,00 (Euro Sessantunomila/00)
Vendita	Unico Lotto
Valutazione quote	Non Necessario
Progetto di divisione	Non Necessario
Data di Nomina	30 Agosto 2023 (Pec di nomina del 31 Agosto 2023)
Data di Giuramento	31 Agosto 2023
Data di Stima	Settembre 2023
Giorni assegnati 120	Scadenza 29 Dicembre 2023
Data di Consegna	Ottobre 2023



COMUNE di CATANIA

Edificio a schiera avente tipologia di "Abitazioni di Tipo Popolare" costituito da n.5 (civici 1-3-5-7-9), altimetricamente è costituito da n.4 piani: Piano Terra/Rialzato - Primo - Secondo - Terzo

Risposte ai quesiti del G.E. Dr. Lentano Francesco

a.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Unità oggetto di E.I. - Ubicazione: Viale Lorenzo Bolano n.3 - Interno n.4 - Piano Primo (2 ^a Elevaz. f.t.).		
Descrizione: Abitazione avente accesso dal vano scala (porta a sinistra sbarcando dalla scala) ed è composto da: N.3 Vani e n.4 Accessori: Ingresso/Disimpegno, Lavanderia, Cucina e W.C.-Doccia.		
N.C.E.U. - Comune Catania - Fg.** - P.IIIa **** - Sub. n.** - Cat. A/3, Cl. 4°, Consist. Vani 4,5, Superf. (mq.) Tot.: 79 (Escl. aree scop.: 77), R.C. €.348,61, Indirizzo Viale Lorenzo Bolano n.3 Piano 1		
Confini	Nord: cortile comune	Est: con altra proprietà (int.3) e vano scala
	Sud: Viale Lorenzo Bolano	Ovest: con altra proprietà appartenente all'edificio limitrofo

b.	CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione <u>sono corretti.</u>	

c.	PROPRIETA' DEL BENE - (All.3)
Vendita - Notaio *****, Rep.*****, Racc.*****, Reg.to Catania ***** n.***** Serie ** - Trascrizione Conservatoria RR.II. di Catania *****, n.ri *****/*****. (All.3/D)	
Descrizione - "...che in compra accettano l'intera piena proprietà del seguente bene immobile, facente parte dell'edificio sito a Catania, via Lorenzo Bolano n.3 (catastalmente via De Lorenzo), e precisamente: Appartamento posto al piano primo del suddetto edificio, interno n.4, composto da n.3 vani ed accessori. Confinante: a Sud con la via Bolano, ad Ovest con altro alloggio di altra scala, a Nord con cortile comune e ad Est con alloggio interno n.3 e vano scala". (Pag. 3).	

Acquirenti	***** - Quota 1/2)
	***** - Quota 1/2)
Coniugi in comproprietà indivisa in regime di "comunione dei beni"	
Venditori	*****

	*****. <u>Quota ciascuno indivisa di 1/5.</u>



d. **PROVENIENZA DEL BENE**

Ricostruzione Cronologica dei passaggi di proprietà del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare

1° Passaggio - Demanio Regione Siciliana Ramo LL.PP. vende a Lo Piero Alfredo

Contratto di Cessione di Proprietà di Alloggio Popolare, N. *****., *****., Rep.****, Racc. *** , Reg.to il ***** al n.****, T. Conservatoria RR.II. Catania ***** n.ri ****/****. (All.3/A)

Venditore: *****

Acquirente: *****

N.B. Il Sig. ***** ha acquistato l'immobile in regime di "comunione dei beni" con il coniuge

2° Passaggio - Dichiarazione di Successione di *****

Dichiarazione di Successione Legittima di *****

Ufficio Registro Catania ***** Numero ** Volume ****, NESSUNA TRASCRIZIONE (All.3/B)

De Cujus: *****

Eredi

- ***** - Coniuge
- ***** - Figlia
- ***** - Figlia
- ***** - Figlio
- ***** - Figlio
- ***** - Figlio

N.B. La Dichiarazione di Successione NON è stata Trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catania

3° Passaggio - Dichiarazione di Successione di *****

Dichiarazione di Successione Legittima *****

Num.** Vol.***, Trascritto Conservatoria RR.II. Catania ***** n.ri ****/**** (All.3/C)

De Cujus: *****

Eredi

Calcolo quota ciascun erede: (2/15 + 1/15 = 3/15 → 1/5)

4° Passaggio - Atto acquisto dei Debitori Esecutati - (All.3/D)

e. **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione prodotta agli atti è sufficiente all'accertamento dell'unità oggetto di E.I.

f. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI. - (All. 4)

ISCRIZIONI

1) Nota di Iscrizione del ***** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.***** (All.4/D)

A	Descrizione: Atto Notarile Pubblico - Data: ***** - Rep.: n.****/**** - Notaio: ***** Specie: Ipoteca Volontaria - Derivante da: 176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Capitale: ***** - Tasso Interesse Annuo: ***** - Totale: €. ***** Importi variabili: SI - Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI - Durata: 25 anni	
B	N.C.E.U. Catania - Fg.** - P.Illa *** - Sub ** - Natura: A3 (Abitazione Economica) Consistenza: vani 4,5 - Ubicazione: Catania - Via De Lorenzo n.3 - Piano Primo	
C	Favore	***** Quota: 1/1 Domicilio ipotecario: *****
	Contro	***** - Quota: 1/2
D	Disposizione del Mutuo	

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A) Nota di Trascrizione del ***** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.***** (All.4/D)

A	Descrizione: Atto Giudiziario - Data: ***** - Rep.: n.**** Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - C.F. 80010650879 - Sede: Catania Specie: Atto Esecutivo Cautelare - Descrizione: 726 - Verbale di Pignoramento Immobili Richiedente: *****	
B	N.C.E.U. Catania - Fg.** - P.Illa *** - Sub ** - Natura: A3 (Abitazione Economica) Consistenza: vani 4,5 - Ubicazione: Catania - Viale Lorenzo Bolano n.3 - Piano Primo	
C	Favore	***** Quota: 1/1
	Contro	***** - Quota: 1/2
D	<u>Si precisa che l'immobile di cui al quadro "B" oggetto di pignoramento, con variazione del 25.05.2016 pratica n. CT0120495 in atti dal 25.05.2016 Bonifica Identificativo Catastale (n.35531.1/2016) ha originato il seguente immobile: Foglio 20 Particella 2593 Sub. 12, z.c. 1, Categoria A/3, Classe 4, 4,5 Vani, Rendita Euro 348,61.</u>	

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento: Iscrizione n.1 e Trascrizione "A".



g.	IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE - (Allegato 2)
----	--

La mappa catastale (N.C.T.) in formato A/4 è allegata alla presente relazione come Allegato 2/C.

N.C.E.U.	Fg.	P.IIIa	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
Catania	**	****	**	A/3	4 ^a	Vani 4,5	Tot. mq.79 - Escl. aree scop.: mq.77	€.348,61
Indirizzo: Viale Lorenzo Bolano n.3 - Piano 1°								
Intestatari	***** - Quota: 1/2							
	***** - Quota: 1/2							

La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi, si suggerisce la regolarizzazione dopo aver eseguito la Regolarizzazione Urbanistica. **Gli oneri Professionali e le spese sono indicate al punto "i".**

h.	CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	Non Necessario
----	---	----------------

i.	CONFORMITÀ URBANISTICA - COMUNE DI CATANIA (Allegato 5)
----	--

Conformità Urbanistica Intero Fabbricato

Commissione Edilizia - Parere Favorevole del 25.09.1953
 Approvato con Provvedimento della Giunta del 14.10.1953 N.3375 (All. 5/A)
 Certificato di Abitabilità n.29/1959 del 09.02.1959 (All. 5/B)

Difformità riscontrate

Il sottoscritto E.d.G., dopo aver visionato la documentazione Urbanistica ed averla confrontata con il rilievo dello Stato dei Luoghi, ha potuto riscontrare le seguenti difformità (All. 5/C e All. 6):

- a) il tratto di muro perimetrale (spessore cm.50) tra la Cucina e il Balconcino (prospetto Sud) è stato eliminato determinando l'ampliamento della cucina e la trasformazione della parete esterna in veranda con struttura precaria - Difformità Non Regolarizzabile - Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.
- b) realizzazione della parete divisoria tra la Cucina e la Lavanderia.
- c) esigua difformità tra la parete della Cucina/Lavanderia con l'Ingresso/Disimpegno.

Considerando un mandato unico con la Regolarizzazione Catastale (punto "g"), si quantificano i costi in:
 - Professionali €3.000,00 comprensive delle spese di Sanzione (€1.000,00) e Planimetria Docfa (€50,00).
 - Lavori Edili per Ripristino dei Luoghi forfettariamente in €2.000,00.

Importo totale Regular. Urbanistica, Regular. Catastale e lavori edili per il ripristino €5.000,00

j.	SANATORIA E CONDONO	Non Necessaria
----	----------------------------	----------------

k. DISPONIBILITA' DEL BENE

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, allo stato attuale, è abitata dal DEBITORE ESECUTATO ***** , giusto Certificato di Residenza rilasciato in data ***** (All.1).

N.B. La Sig.ra ***** è residente in via ***** che è la vecchia toponomastica dell'immobile oggetto di E.I. (oggi Viale Lorenzo Bolano) - (All.1/C)

I. DESCRIZIONE DEL BENE - (All. 7 - 8)

L'unità immobiliare oggetto di E.I., allo stato attuale, è costituita da n.3 Vani e n.3 Accessori: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Lavanderia e Bagno.

Caratteristiche costruttive

Intero Edificio: Struttura portante in muratura; pareti esterne intonacate e pitturate, copertura a tetto. **Stato Manutentivo: MEDIOCRE.**

Unità oggetto di E.I.: Tramezzature interne in mattoni; Pavimentazione con mattonelle di ceramica; Pareti intonacate e pitturate a ducotone; Bagno: pavimentato e rivestito (H=ml.2,00) con mattonelle di ceramica, servizi igienici: lavandino, vaso, bidet e doccia; Infissi Esterni in alluminio con persiane; Infissi Interni in legno; Impianto Idrico ed Elettrico: tipo sottotraccia, Impianto Termico: ASSENTE.

Stato Manutentivo: L'unità immobiliare, come dimostrano le foto (All.7) è stata oggetto di ristrutturazione che il sottoscritto E.d.G. quantifica forfettariamente in € 15.000,00

Scheda Tecnica

Superficie Coperta:		Altezza Interpiano:		Altezza Interna:		Cubatura:			
Mq.81,35		Ml.3,10		Ml.2,80		Mc.252,185			
N	Ambiente	Superficie	N	Ambiente	Superficie	N	Ambiente	Superficie	
1	Ingresso/Disimpegno	Mq.5,97	2	Lavanderia	Mq.2,64	3	Cucina	Mq.7,25	
4	Vano 1	Mq.15,86	5	Vano 2	Mq.13,97	6	W.C. - Doccia	Mq.4,40	
7	Vano 2	Mq.9,82	Superficie Utile = Mq.59,91 (escluso la Veranda)						
Aree Esterne		Balcone: Mq.1,73		Superficie Utile = Mq.61,64 (incluso la Veranda)					



1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali ed in particolare:

- 1) International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
- 2) RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- 3) European Valuation Standard 2016;
- 4) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV Edizione 2011;
- 5) Linea Guida ABI 2015;
- 6) Norma UNI 11612 2015.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

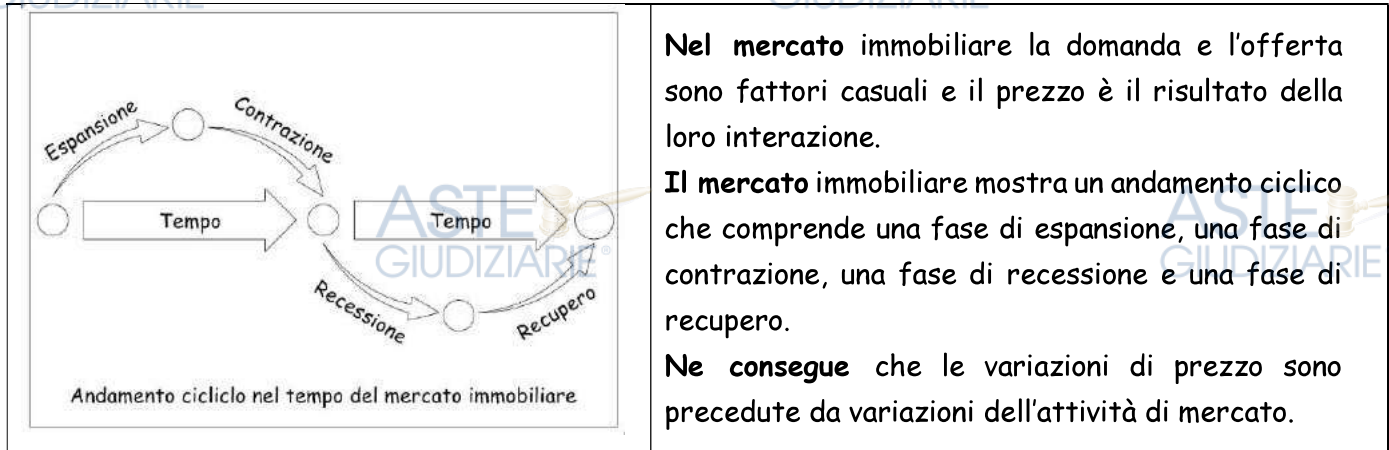
Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

2. ANALISI DI MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita, ecc.

Fase di mercato



Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Tabella 1	Fasi cicliche del Mercato Immobiliare			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei Prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori

Forme di Mercato

Per forme di mercato si intende l'insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero dei soggetti offerenti ed acquirenti, dal grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, dal grado di libertà di entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto (natura del prodotto), dalle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato tali da spiegare il meccanismo particolare di formazione del prezzo.

Tabella 2	Forme di mercato					
Caratteristica	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizione di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Molti	Omogeneo	Libera	Unico	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Numerosi	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unica	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo 2 figure
Oligopolio	Limitati	Numerosi	Omogeneo e differenziato	Discriminato	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Tabella 3	Analisi del segmento di mercato	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi parametro del segmento di mercato
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Edificato Periferico
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	Abitazione Popolare
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere (nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi)	Residenziale - Usati <u>Realizzato: 1959</u>
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa di casa indipendente	Abitazione in Condominio
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobili in esame che può essere: piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Medio-Piccola <u>Superficie Utile mq.60</u>
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.	Da Privati a Privati
Forma di mercato	Mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza Monopolistica
Fase di mercato	E' riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionaria, in diminuzione.	Fase di recessione



3. SUPERFICIE COMMERCIALE.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura.

Tabella 4		CRITERI DI MISURAZIONE
Acronimo	Descr.	Definizione
S.E.L.	Superficie Esterna Lorda	<p>Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal pavimento.</p> <p>La SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue - I pilastri o colonne interne - Lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale, rispettivamente per scale e corridoi - La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio - I condotti verticali dell'aria o di altro tipo
S.I.L.	Superficie Interna Lorda	<p>Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 m dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo spessore dei muri interni e dei tramezzi - I pilastri o colonne interne - Lo spazio di circolazione vert. ed orizz., rispettivamente per scale e corridoi - La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio - I condotti verticali dell'aria o di altro tipo
S.I.N.	Superficie Interna Netta	<p>Per superficie interna netta si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli spessori delle zoccolature - Le superfici delle sotto-finestre - Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili - Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi - Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati - Lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale, rispettivamente per scale e corridoi - La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio - I condotti verticali dell'aria o di altro tipo

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione degli indici mercantili

Formula	$S_{\text{commerciale}} = S_1 + S\pi_i \times S_i$	$S_1 = \text{Superficie Principale} - \pi_1 = \text{Indice Mercantile}$ $S_i = \text{Superficie Secondaria (o accessoria)}$
---------	--	--

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la S.E.L. Superficie Esterna Lorda per la misurazione della Superficie Edificio (S_e).

4. HBU - MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO - Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. La **definizione** di più conveniente e migliore uso definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10) è la seguente: "è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia". - La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

Tabella 5	UTILIZZAZIONE
1	Urbanisticamente consentite (Vincolo giuridico)
2	Fisicamente e tecnicamente realizzabili (Vincolo tecnico)
3	Economicamente convenienti (Vincolo economico)
4	Finanziariamente sostenibili (Vincolo di bilancio)

Da una attenta analisi emerge che:

- il valore destinazione d'uso attuale maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

5. CRITERI DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE.

Il **criterio** di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali IVS (1-3.1) è definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

6. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. - **I metodi** utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

N.ro	PROCEDIMENTO DI STIMA
1	<u>Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)</u>
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (coast approach)

SCELTA DEL PROCEDIMENTO.

Il sottoscritto E.d.G., per la valutazione dell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare eseguirà una valutazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) = procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto. **Il principio** su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". **Per applicare l'MCA** si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (Comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject). Questa operazione mira a trasformare idealmente i Comparabili nel Subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. **Il metodo** del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di Stima). **Premessa** - Il sottoscritto, E.d.G., per la stima degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha eseguito una ricerca dei "Comparabili", sul sito www.stimatrix.com, aventi le seguenti caratteristiche: unità abitativa in condominio con categoria catastale A/3. **La ricerca** ha prodotto n.2 Comparabili, ubicati nel medesimo comprensorio immobiliare.

DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tabella 6			<u>Subject</u> (immobile da stimare) - S	
Descrizione: Abitazione in Condominio con tipologia di Abitazione Popolare				
Ubicazione: Catania Viale Lorenzo Bolano n.3 - Piano Primo				
. Atto di provenienza: Notaio *****				
Caratteristiche Quantitative			Caratteristiche Qualitative	
Data (momento della stima)	DAT	0	Stato di manutenzione (STM): 3 = Buono Ristrutturato = € 15.000,00	
Superficie Principale	SUP	Mq.81,35	Tipologia di Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Superficie Balcone	S _{BAL}	Mq.1,73		
Stato di manutenzione (STM): 1 = Pessimo - 2 = Normale - 3 = Buono				

Ricerca Comparabili



Subject	Comune di Catania - Viale Lorenzo Bolano n.3 - Piano Primo
Comparabile 1	Comune di Catania - Via Filippo Eredia n.10 - Piano Primo
Comparabile 2	Comune di Catania - Viale L. Bolano n.7 - Piano Terzo



Tabella 7		COMPARABILE 1		
Descrizione: Abitazione in Condominio con tipologia di Abitazione Popolare				
Ubicazione: Catania Via Filippo Eredia n.10 - Piano Primo				
Atto di provenienza: Notaio *****				
Caratteristiche Quantitative			Caratteristiche Qualitative	
Data	DAT	4	Stato di manutenzione (STM) = Non Rilevabile	
Superficie Principale	SUP	Mq.94,00	Tipologia di Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Superficie Balcone	S _{BAL}	Mq.10,00		
Stato di manutenzione (STM): 1 = Pessimo - 2 = Normale - 3 = Buono				

Tabella 8		COMPARABILE 2		
Descrizione: Abitazione in Condominio con tipologia di Abitazione Popolare				
Ubicazione: Catania Via Filippo Eredia n.10 - Piano Primo				
Atto di provenienza: Notaio *****				
Caratteristiche Quantitative			Caratteristiche Qualitative	
Data	DAT	4	Stato di manutenzione (STM) = Non Rilevabile	
Superficie Principale	SUP	Mq.77,00	Tipologia di Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Superficie Balcone	S _{BAL}	Mq.10,00		
Stato di manutenzione (STM): 1 = Pessimo - 2 = Normale - 3 = Buono				

Tabella 9		Tabella Dati		
Caratteristiche	Acronimo	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Prezzo totale (€)	PRZ	€.75.000,00	€.60.000,00	---
Data (mesi)	DAT	4	1	0
Superficie Principale	SUP	Mq.94,00	Mq.77,00	Mq.81,35
Superficie Balcone	S _{BAL}	Mq.10,00	Mq.6,67	Mq.1,73
Stato di manutenzione	STM	Non Rilevabile	Non Rilevabile	2 = Buono €15.000,00

Determinazione saggio variazione dei prezzi

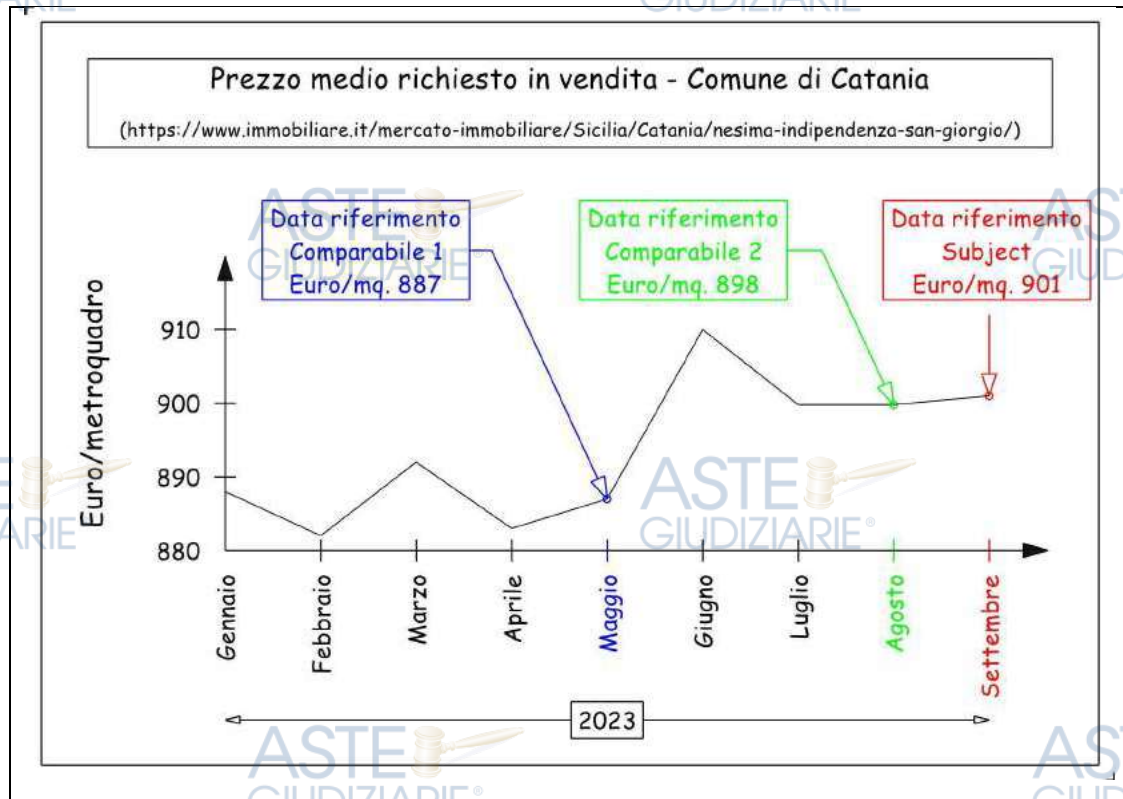


Tabella 10		Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi	
Comparabile 1 = Maggio 2023		Comparabile 2 = Agosto 2023	
V _{medio} = €/m ² 887,00		V _{medio} = €/m ² 898,00	
		Subject = Settembre 2023	
		V _{medio} = €/m ² 901,00	
Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi - Comparabile 1: $[(901,00 - 887,00) / 887,00] \times 100\% = 1,58\%$			
Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi - Comparabile 2: $[(901,00 - 889,00) / 898,00] \times 100\% = 0,33\%$			
Calcolo Saggio Medio		$(1,58\% + 0,33\%) / 2 = 0,96\% \rightarrow 0,0096$	

Tab. 11 INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO			
Indici	Acronimo	Valori	
Saggio variazione dei prezzi	P(DAT) / p(PRZ)	P _(DAT)	- 0,0096
Ai fine della determinazione della superficie commerciale			Coefficiente. = π
Principale - Abitazione	p(SUP) / p(PRZ)	P _(SUP)	1,00
Superficie Balcone	p(BAL) / p(PRZ)	P _(BAL)	0,30
Livello Piano (n)	---	P _(LIV)	0,005



Superfici Commerciali

Superficie Commerciale = $S_1 + \sum \pi_i \times S_i$					
dove: S_1 = Superficie principale - π_1 = Indice mercantile - S_i = Superficie accessorie/secondaria					
Subject	Caratteristica	Acronimo	Superficie	Coeff.	S_{Comm}
	Superficie Principale	SUP	Mq.81,35	1,00	Mq.81,35
	Superficie Balcone	S_{BAL}	Mq.1,73	0,30	Mq.0,52
	Totale Superficie Commerciale - Subject				Mq. 81,87
Comparabile 1	Superficie Principale	SUP	Mq.94,00	1,00	Mq.94,00
	Superficie Balcone	S_{BAL}	Mq.10,00	0,30	Mq.3,00
	Totale Superficie Commerciale - Comparabile 1				Mq. 97,00
Comparabile 2	Superficie Principale	SUP	Mq.77,00	1,00	Mq.77,00
	Superficie Balcone	S_{BAL}	Mq.6,67	0,30	Mq.2,00
	Totale Superficie Commerciale - Comparabile 2				Mq. 74,00
<u>N.B. Le Superfici dei Comparabili sono state desunte dalla visura catastale</u>					

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo.

Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

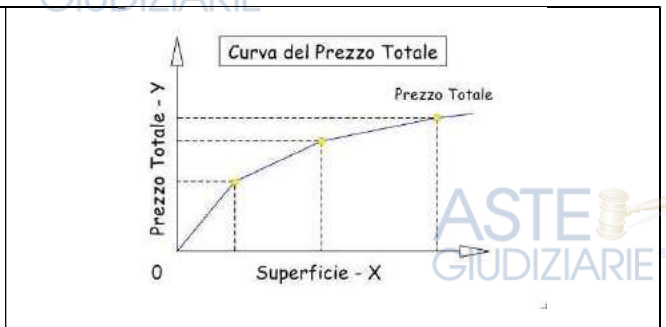
Tab. 12	Analisi Prezzo Marginale della Data - $p(DAT) = (PRZ \times i(DAT) / T_{(mesi)})$
Comparabile 1	€ 75.000,00 × (0,0096) / 4 = €/mese 180,00
Comparabile 2	€ 60.000,00 × (0,0096) / 1 = €/mese 576,00

Tab. 13	Analisi Prezzo Marginale della Superficie Principale $p_{(SUP)} = (PRZ / SUP + \sum \pi_i \times S_i)$	
Comparabile 1	€ 75.000,00 / 94,00 = €/Mq.797,87	<u>Si assume il Prezzo "minore"</u>
Comparabile 2	€ 60.000,00 / 77,00 = €/Mq.779,22	
		€/Mq.779,22

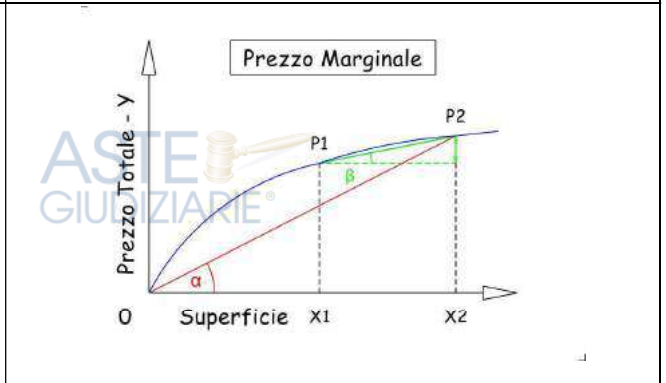


Richiami dottrinali sul prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo totale
degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale è:

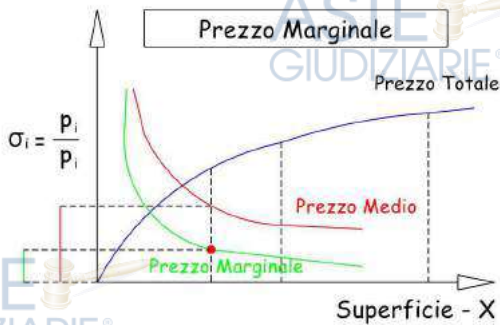


Il Prezzo Marginale
è uguale al rapporto tra la variazione del Prezzo Totale e la variazione della Superficie.
 $(P2 - P1) / (X2 - X1) = \text{tg } \beta$
Ossia geometricamente alla tangente dell'angolo β
Si nota subito che l'angolo " β " è minore dell'angolo " α " la cui tangente è il Prezzo Medio P2



Il rapporto di posizione " σ "
individua la posizione del Prezzo Marginale rispetto al Prezzo Medio della caratteristica.

Non conoscendo il rapporto di posizione, si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi (assunzione)



$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \times S_i}$$

Labels in the diagram: Prezzo Totale (P), Superficie commerciale (S), Rapporto di posizione (pi).

Tab.	Prezzo Marginale	Valori
14	Prezzo Marginale Balcone → $p_{(BAL)} = P_{(SUP)} \times \pi_{(BAL)} = \text{€}/\text{Mq.} 779,22 \times 0,30$	€/m ² 233,77
15	Livello dei Piani (n)	Comparabile 1 = € . 75.000,00 × 0,005
		Comparabile 2 = € . 60.000,00 × 0,005
		€/n 375,00
		€/n 300,00

Tabella di Valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Il **prezzo** corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla comparazione con l'immobile di confronto.

Tab. 16	TABELLA DI VALUTAZIONE						
Caratter.	Acron.	Subject	Comparabile 1			Comparabile 2	
Prezzo	PRZ	---	€ 75.000,00			€ 60.000,00	
Data	DAT (mesi)	<u>0</u>	<u>4</u>	(0-4) x €/mese 180,00 - € 720,00	<u>1</u>	(0-1) x €/mese 576,00 - € 576,00	
Superf. Principale	SUP (mq.)	<u>81,35</u>	<u>94,00</u>	(94,00-81,35)x€/m ² 779,22 - € 9.857,13	<u>77,00</u>	(77,00-81,35)x€/m ² 779,22 € 3.389,61	
Superf. Balcone	S _{BAL}	<u>1,73</u>	<u>10,00</u>	(1,73-10,00) x €/m ² 233,77 - € 1.933,24	<u>6,67</u>	(1,73-6,67) x €/m ² 233,77 - € 1.154,70	
Livello Piano	P _(LIV)	<u>1</u>	<u>1</u>	(1-1) x €/mese 375,00 € 0,00	<u>3</u>	(3-1) x €/mese 300,00 € 600,00	
Stato Manutenz.	STM (€.)	<u>15.000</u>	<u>0,00</u>	(15.000 - 0,00) € 15.000,00	<u>0,00</u>	(15.000 - 0,00) € 15.000,00	
Prezzo Corretto		---	---	€ 77.489,62	---	€ 76.058,80	

Tabella 17	VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Prezzi Corretti	Comparabile 1 = € 77.489,62		Comparabile 2 = € 76.058,80
Formula	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} \times 100\%$		$V_{max} = \text{Val. Massimo}$ € 77.489,62
	$d\% \leq 5\%$		$V_{min} = \text{Val. Minimo}$ € 76.058,80
Verifica	$d\% = 1,85\%$ - VERIFICATA		Esito
	$(€ 77.489,62 - € 76.058,80) \times 100\%$ € 77.489,62		POSITIVO
			Soluzione Media aritmetica dei Prezzi Corretti

Tabella 18	SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION (media aritmetica Prezzi Corretti)	
	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzi Corretti	€ 77.489,62 (Peso Comparabile = 50%)	€ 76.058,80 (Peso Comparabile = 50%)
Valore	$(€ 77.489,62 + € 76.058,80) / 2 = € 76.774,21 \rightarrow$ arrotondato ad € 77.000,00	
Valore di Mercato Unitario ($V_{Unitario}$)	$= (V / SUP_{Commerciale}) = (€ 77.000,00 / mq. 81,87) = € / m^2$ 940,53	

Osservazioni alla Valutazione

Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)		
Comune: Catania - Zona: Periferica: S. Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. di Ungheria, Caracciolo, Indipendenza , XXXI Maggio, Cimitero - Cod. di zona: D3 - Micr. catastale n.16 - Tipologia prevalente: Abitazioni Tipo Economico - Anno 2022 - Semestre 2 (ultimi dati pubblicati)		
Valore Minimo = <u>€/Mq.700,00</u>	Valore Medio = <u>€/Mq.875,00</u>	Valore Max = <u>€/Mq.1.050,00</u>
Valore: € 57.308,30	Valore: € 71.635,38	Valore: € 85.962,45
Il Valore di €77.000,00 (€/Mq.940,53) si posiziona nel "range" tra il Valore Medio ed il Valore Max.		

Alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile Oggetto di Esecuzione Immobiliare

Superficie Utile = Mq.59,91 (escluso la veranda) - Vani n.3 - Accessori n.4	Piano: Primo
Esposizione: Viale Lorenzo Bolano (Circonvallazione)	Orientamento: Nord - Sud
Zona: Edificato Periferico	Attività Private: Farmacia e Supermercati
Trasporto Urbano: Presenti (A.M.T. e Metropolitana)	Parcheggi: Pubblici Condominio: Assente

CONCLUSIONI

Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)	€ 77.000,00
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale	<u>- € 5.000,00</u>
Sommano	€ 72.000,00
<u>Valore di Mercato - € 73.000,00 (Euro Sessantamila/00)</u>	

t.	VENDITA GIUDIZIARIA	
	Valore di Mercato	€ 72.000,00
	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)	- (€ 10.8000,00)
	Sommano	€ 61.200,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (arrotondato) - € 61.000,00 (Euro SESSANTUNOMILA/00)	

u.	Vendita	Unico lotto.	v.	Documen. Fotografica	Allegato 7
w.	Valutazione del bene in quota	Non necessaria	x.	Progetto di Divisione	Non necessario

Dichiarazione di Rispondenza: Il sottoscritto Geom. Mannanici Renato in qualità di E.d.G.

DICHIARA: di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento; di non aver agito in conflitto di interesse; di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame; che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso; che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate; di non avere alcun interesse verso il bene in questione; di aver agito in accordo agli standard etici e professionali; di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico; di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile; di aver ispezionato personalmente la proprietà; che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

La presente Consulenza Giudiziarica Estimativa si compone di n.21 pagine dattiloscritte e n.7 allegati.

Catania 31 Ottobre 2023

Geom. Mannanici Renato (E.d.G.)

Si allegano (in formato digitale e cartaceo)

Descrizione	Pag.
1 - Verbale di sopralluogo: 02 Febbraio 2023 - OMISSIS	--
2 - Regolarità Catastale	
A) OMISSIS	
B) Mappa Catastale N.C.T. Catania - Foglio n.20 - Particella 2593	2
C) Planimetria Catastale - N.C.E.U. Catania - Foglio n.20 - Particella 2593 - Sub 12	
3 - Atti di Provenienza - OMISSIS	--
4 - Ispezioni Ipotecastiche - OMISSIS	--
5 - Regolarità Urbanistica	
A) Provvedimento della Giunta del 14.10.1953 N.3375	
B) Certificato di Abitabilità n.29/1959 del 09.02.1959	8
C) Stralcio del Progetto approvato con Provvedimento della Giunta del 14.10.1953 N.3375	
6 - Rilievo topografico - (Eseguito in data 20 Settembre 2023)	
Planimetria stato dei luoghi - Piano Primo	1
7 - Elaborato fotografico	
N.21 Foto a colori (n.11 pagine - n.2 foto per pagina)	11

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr. Lentano Francesco

Procedura Esecutiva Immobiliare n.389 del 2023

Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato

Creditore Procedente: *****

Legale: *****

Debitori Esecutati

Allegato n.1 - Verbale del sopralluogo del 20 Settembre 2023

OMISSIS

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr. Lentano Francesco

Procedura Esecutiva Immobiliare n.389 del 2023

Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato

Creditore Procedente: *****

Legale: *****

Debitori Esecutati

Allegato n.2 - Regolarità Catastale

N.	Descrizione	Pag.
A	OMISSIS	4
B	Mappa Catastale N.C.T. Catania - Foglio n.20 - Particella 2593	1
C	Planimetria Catastale - N.C.E.U. Catania - Foglio n.20 - Particella 2593 - Sub 12	1
	Totale	6

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr. Lentano Francesco

Procedura Esecutiva Immobiliare n.389 del 2023

Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato

Creditore Procedente: *****

Legale: *****

Debitori Esecutati

Allegato n.3 - Atti di Provenienza

OMISSIS

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr. Lentano Francesco

Procedura Esecutiva Immobiliare n.389 del 2023

Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato

Creditore Procedente: *****

Legale: *****

Debitori Esecutati

Allegato n.4 - Ispezioni Ipocatastali

OMISSIS

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr. Lentano Francesco

Procedura Esecutiva Immobiliare n.389 del 2023

Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato

Creditore Procedente: CREDITO EMILIANO s.p.a. - C.F. 01806740153

Legale: Avv. Caprino Gaetano D. - Pec. gaetano.caprino@pec.ordineavvocaticatania.it

Debitori Esecutati

[REDACTED]

Allegato n.5 - Regolarità Urbanistica

N.	Descrizione	Pag.
A	Provvedimento della Giunta del 14.10.1953 N.3375	3
B	Certificato di Abitabilità n.29/1959 del 09.02.1959	3
C	Stralcio del Progetto approvato con Provvedimento della Giunta del 14.10.1953 N.3375	2
	Totale	8

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it